

Выписка из отчета № 0270521/Н

об оценке рыночной стоимости

**земельного участка: кадастровый номер -
50:26:0070703:227;**

**адрес (местоположение): обл. Московская, р-н Наро-
Фоминский, с/пос. Ташировское, у д Шубино, ООО "Совхоз
"Головково", уч-к 2/87;**

**принадлежащего на дату оценки на праве собственности
Шестакову Сергею Валерьевичу (02.06.1968 г.р., ИНН
500800993792, ОГРНИП 304500826700051, СНИЛС 003-196-916 30.
Место жительства: 147707, Московская обл., г. Долгопрудный, ул.
Первомайская, д. 33, кв. 122)**

Дата оценки: 21 мая 2021 года
Дата составления отчета: 21 мая 2021 года

Исполнитель: ООО «ИКП «Экспертиза и Оценка»

**Заказчик: Финансовый управляющий Шестакова
Сергея Валерьевича Козлитин Максим
Анатольевич**

2021 год

1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

На основании договора № 0270521/Н от 13 мая 2021 г. ООО «ИКП «Экспертиза и Оценка» в лице оценщика Пылайкова Андрея Игоревича произвело оценку рыночной стоимости земельного участка: кадастровый номер - 50:26:0070703:227; адрес: обл. Московская, р-н Наро-Фоминский, с/пос. Ташировское, у д Шубино, ООО "Совхоз "Головково", уч-к 2/87; принадлежавшего на дату оценки на праве собственности Шестакову Сергею Валерьевичу (02.06.1968 г.р., ИНН 500800993792, ОГРНИП 304500826700051, СНИЛС 003-196-916 30. Место жительства: 147707, Московская обл., г. Долгопрудный, ул. Первомайская, д. 33, кв. 122)¹.

1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

При оценке рыночной стоимости объекта оценки Оценщиком применены затратный, сравнительный и доходный подходы (см. Раздел 8) или обоснован отказ от их применения. В результате применения различных подходов к оценке получены следующие величины рыночной стоимости объекта оценки, которые представлены в следующей таблице 1.

Таблица 1

Наименование объекта оценки	Кадастровый (условный) номер	Рыночная стоимость объекта оценки, рассчитанная при помощи:		
		Затратного подхода, руб.	Сравнительного подхода, руб.	Доходного подхода, руб.
Земельный участок, адрес: обл. Московская, р-н Наро-Фоминский, с/пос. Ташировское, у д Шубино, ООО "Совхоз "Головково", уч-к 2/87	50:26:0070703:227	не применялся	4 271 583,74	не применялся

1.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки

В результате согласования величин рыночной стоимости объекта оценки, полученных при применении различных подходов, определена итоговая рыночная стоимость объекта оценки (см. Раздел 9).

Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки на дату оценки 21 мая 2021 г. с учетом округления до тысяч в соответствии с обычаями делового оборота составила:

4 272 000 (Четыре миллиона двести семьдесят две тысячи) рублей.

Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

Следует принять во внимание, что цена, установленная в случае реальной сделки, может отличаться от рыночной стоимости, определенной Оценщиком, вследствие таких факторов, как мотивы сторон, умение вести переговоры, условия сделки (например, финансовые) и иные факторы, непосредственно относящиеся к особенностям конкретной сделки.

¹ Далее Объект оценки

Оценка произведена специалистом оценщиком, имеющим профессиональное образование в области оценки:

Пылайковым Андреем Игоревичем.

Диплом о профессиональной переподготовке оценщика ПП № 346904 «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», выдан Московским международным институтом эконометрики, информатики, финансов и права 05.04.2003 г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 010745-1 от 17.04.2018 г. по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимого имущества», действителен до 17 августа 2021 г.

Оценщик _____ /Пылайков А.И./

Директор _____ /Пылайков А.И./



2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

2.1. *Объект оценки*

Оценке рыночной стоимости подлежит – земельный участок; кадастровый номер: 50:26:0070703:227; адрес: обл. Московская, р-н Наро-Фоминский, с/пос. Ташировское, у д Шубино, ООО "Совхоз "Головково", уч-к 2/87; принадлежащий на праве собственности Шестакову Сергею Валерьевичу (02.06.1968 г.р., ИНН 500800993792, ОГРНИП 304500826700051, СНИЛС 003-196-916 30. Место жительства: 147707, Московская обл., г. Долгопрудный, ул. Первомайская, д. 33, кв. 122).

Описание, характеристики и прочие данные объекта оценки приведены ниже в Разделе 6 настоящего Отчета.

2.2. *Имущественные права на объект оценки*

Объект оценки принадлежит на праве собственности Шестакову Сергею Валерьевичу (02.06.1968 г.р., ИНН 500800993792, ОГРНИП 304500826700051, СНИЛС 003-196-916 30. Место жительства: 147707, Московская обл., г. Долгопрудный, ул. Первомайская, д. 33, кв. 122) в соответствии с Выписки из Единого государственного реестра об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 18 февраля 2021 г.

2.3. *Цель оценки*

В соответствии с ФСО-2 п.3, цель оценки в рамках настоящего Отчета является определение рыночной стоимости объекта оценки на дату оценки для последующего принятия управленческого решения по реализации оцениваемого имущества.

2.4. *Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения*

В соответствии с ФСО-2 п.4, результат настоящей оценки рыночной стоимости объекта оценки будет использован при принятии управленческого решения при реализации оцениваемого имущества.

2.5. *Вид стоимости*

Оценке подлежит *рыночная стоимость* объекта оценки на дату оценки в месте оценки в соответствии с целью, принятыми допущениями и ограничивающими условиями.

2.6. *Дата оценки*

Исходя из цели оценки, стоимость объекта оценки определяется по состоянию на – 21.05.2021 г.²

2.7. *Срок проведения оценки*

Работы по определению стоимости объекта оценки в рамках настоящего Отчета проводились с 13 мая 2021 г. по 21 мая 2021 г.

2.8. *Допущения и ограничивающие условия*

Допущения и ограничивающие условия определены Договором на оценку, целью оценки, предположительным использованием результатов оценки и в Разделе 4 настоящего отчета.

² Далее Дата оценки

3 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

3.1. Реквизиты заказчика³

Таблица 2

Фамилия имя отчество Заказчика	Козлитин Максим Анатольевич финансовый управляющий Шестакову Сергею Валерьевичу (02.06.1968 г.р., ИНН 500800993792, ОГРНИП 304500826700051, СНИЛС 003-196-916 30. Место жительства: 147707, Московская обл., г. Долгопрудный, ул. Первомайская, д. 33, кв. 122)
Документ, удостоверяющий Заказчика	на основании Определения АРБИТРАЖНОГО СУДА МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ от 20.04.2018г.(резолютивная часть объявлена 13.04.2018г.) по делу № А41-37893/16
ИНН	ИНН 503215980172, СНИЛС 038-807-601 74
Адрес проживания или фактического местонахождения (почтовый)	121170, г Москва, а/я 399
Дата рождения	-

3.2. Реквизиты оценочной организации (исполнителя) и оценщика⁴

Таблица 3

Организационно правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Наименование заказчика	Общество с ограниченной ответственностью «Информационно-консалтинговое предприятие «Экспертиза и оценка»
ОГРН	1053301230069
Дата присвоения ОГРН	20.04.2005 г.
Адрес местонахождения	600007 г. Владимир, ул. Северная, д. 4
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член Некоммерческого партнерства СРО «Российская коллегия оценщиков», рег. № 781098 от 05.02.2010 г.
Страховой полис	Страховой полис № 4091R/776/00032/20 от 14.08.2020 г. выдан ОАО «АльфаСтрахование» действителен с 06 мая 2020 г. по 05 мая 2021 г., Страховая сумма 5 000 000,0 руб. (Пять миллионов рублей) (см. Приложение)

Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор (Исполнителя): Вмешательство Заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность Исполнителя с негативным влиянием на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничением круга вопросов, подлежащих выяснению или определению, при проведении оценки объекта оценки не осуществлялось. Исполнитель не имеет имущественный интерес в объекте оценки и не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения Исполнителя за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

Оценщики:

Таблица 4

ФИО	Пылайков Андрей Игоревич
Документ, удостоверяющий личность	Паспорт РФ № 17 02 700909 выданный ОВД Фрунзенского района г. Владимира от 16 июля 2002 г.
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член Некоммерческого партнерства СРО «Национальная коллегия специалистов-оценщиков», Рег № 00661 от 13.02.2008 г.
Место нахождения оценщика	Адрес регистрации: 600035 г. Владимир, ул. Безыменского, д.12, кв.91; Почтовый адрес и адрес нахождения: 600007, г. Владимир, ул. Северная, д. 4
Телефон	+7 (910) 777-70-99
Адрес электронной почты	Andrei_pylaikov@mai.ru , Andrei-pylaikov@yandex.ru
Документ подтверждающий, получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке, ПП № 346904, выдан 05 апреля 2003 г., Московский международный институт эконометрики, информатики, финансов и права (см. Приложение)

³ Далее Заказчик

⁴ Далее Оценщик

Квалификационный аттестат	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 010745–1 от 17.04.2018 г. по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимого имущества», действителен до 17 августа 2021 г.
Страховой полис	Защита прав Заказчика обеспечивается страхованием гражданской ответственности Оценщика Полис страхования ответственности Оценщика – ОАО «АльфаСтрахование» № 4091R/776/500519/21 от 23.04.2021 г., действителен с 06 мая 2021 г. по 05 мая 2022 г. Страховая сумма 3 000 000,0 руб. (Три миллиона рублей) (см. Приложение)
Стаж работы в оценочной деятельности	с 04.2003 г. (18 полных лет)
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	Не привлекались

Сведения о независимости оценщика: Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика. Оценщик не имеет имущественных интересов в объекте оценки, не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. В отношении объекта оценки Оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора. Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

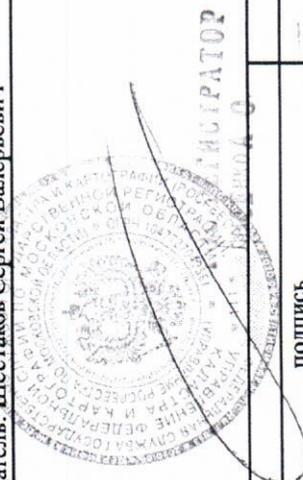
ПРИЛОЖЕНИЯ

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок		Всего листов выписки: 4	
вид объекта недвижимости		Всего разделов: 3	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1		
18 февраля 2021 г.	50:26:0070703:227		
Кадастровый номер:	50:26:0070703:227		
Номер кадастрового квартала:	50:26:0070703		
Дата присвоения кадастрового номера:	18.03.2008		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	50:26:00 00 00:0247		
Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Наро-Фоминский, с/пос. Ташировское, у д Шубино, ООО "Совхоз "Головково", уч-к 2/87.		
∞	49519		
Площадь:	281267.92		
Кадастровая стоимость, руб:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:			
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения		
Виды разрешенного использования:	для создания защитных насаждений; для иных видов сельскохозяйственного использования		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на объект недвижимости с видом(-ами) разрешенного использования: для иных видов сельскохозяйственного использования		
Получатель выписки:	Шестериков Михаил Юрьевич (представитель правообладателя), Правообладатель: Шестаков Сергей Валерьевич		



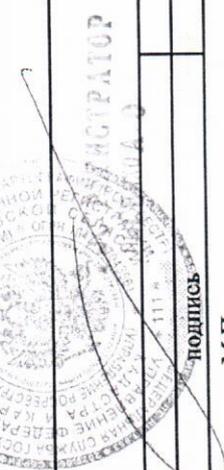
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	Всего листов выписки: 4
Лист № 1 раздела 2	Всего разделов: 3
18 февраля 2021г.	
Кадастровый номер:	50:26:0070703:227

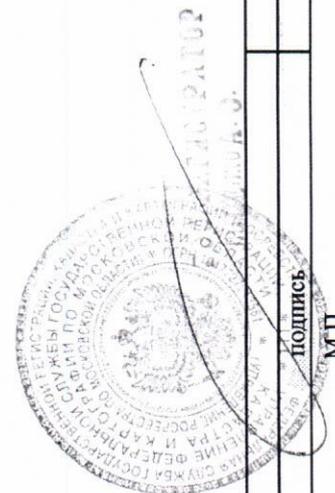
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Шестаков Сергей Валерьевич, 02.06.1968, гор. Долгопрудный Московской обл., Российская Федерация Паспорт гражданина Российской Федерации серия 46 13 №153870, выдан 21.06.2013, Отделением в городском округе Долгопрудный Межрайонного ОУФМС России по Московской обл. в городском поселении Мытищи
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 50:26:0070703:227-50/136/2021-2 18.02.2021 17:42:32
3	Документы-основания	3.1	Акт о распределении имущества в рамках процедуры распределения обнаруженного имущества ликвидированного юридического лица от 18.12.2020
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		Представлены документы на государственную регистрацию: Регистрация перехода права на объект недвижимости без одновременного государственного кадастрового учета (при наличии в ЕГРН сведений об объекте недвижимого имущества); Государственная регистрация прав без одновременного государственного кадастрового учета (при наличии в ЕГРН сведений об объекте недвижимого имущества)



полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия
	М П

Лист 3

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
18 февраля 2021г.			
Кадастровый номер: 50:26:0070703:227			
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	



ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ПОДПИСЬ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
	М.П.	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Раздел 3 Лист 4
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1
Всего листов выписки: 4	
18 февраля 2021 г.	
Кадастровый номер: 50:26:0070703:227	
План (чертеж, схема) земельного участка	
Масштаб 1:1000	
Условные обозначения:	
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия
	М.П.

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

ПЫЛАЙКОВ
Андрей Игоревич
ИНН 332902981970

является членом

Некоммерческого партнерства
**«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ
СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»**

включена Федеральной регистрационной службой
в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков
19 декабря 2007 года за № 0006

Основание: Приказ Президента НП НКСО от 8 февраля 2007 года №20-ч

Президент



 В.В. Кругликов

Регистрационный № 00661

Дата выдачи 13 февраля 2008 года

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 010745-1 от « 17 » апреля 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан **Пылайкову Андрею Игоревичу**

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров»

от « 17 » апреля 20 18 г. № 60

Директор  А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 17 » апреля 20 21 г.

АО «Оценки» Москва, 2017 г. - ИНН 50/05/0000000000, ОГРН 50/05/0000000000

Диплом является государственным документом
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 015



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 346904

Настоящий диплом выдан

Андрею Игоревичу

Обыайкову
(фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с *1* "сентября 2003" по *5* апреля 2003

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) *Московский институт государственной статистики*
Федеральное государственное учреждение "Институт государственной статистики Федеральной службы государственной статистики"
информационно-аналитический центр
по *программе профессионального образования*
(наименование программы, специальности, профессионального образования)
переподготовки

"*Судебно-экономический менеджмент (бухгалтерия)*"

Государственная аттестационная комиссия решением от *5* апреля 2003
удостоверяет право (соответствие квалификации) *Обыайкова*
(фамилия, имя, отчество)

Андрея Игоревича
(фамилия, имя, отчество)

на ведение профессиональной деятельности в сфере *экономик*
(наименование)

экономический менеджмент (бухгалтерия)
(наименование)

Председатель государственной
аттестационной комиссии

Ректор (директор)

А.И. Обыайков

Город *Москва* год *2003*



ЭКСПЕРТИЗА И ОЦЕНКА
информационно-консалтинговое предприятие

**ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ
ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 4091R/776/00032/20**

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщиков № 4091R/776/00032/20 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков от 02.11.2015», которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: Общество с ограниченной ответственностью «Информационно – консалтинговое предприятие «Экспертиза и оценка»
Местонахождение: 600007 г. Владимир ул. Северная д. 4
ИНН 3327820208 КПП 332901001

Объект страхования: не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с:
а) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности;
б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;

Страховой случай: - события, названные в п. 3.1.2.2 Правил страхования, предусмотренные п. 2.2 Договора страхования, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения.

Оценочная деятельность: деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

Страховая сумма: по всем страховым случаям: 5 000 000,00 (Пять миллионов 00/100) рублей

Лимит ответственности: по одному страховому случаю устанавливается в размере 5 000 000,00 (Пять миллионов 00/100) рублей

Франшиза: не установлена.

Территория страхования: Российская Федерация.

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с «29» августа 2020 г. и действует до «28» августа 2021 г. включительно.

По Договору страхования покрываются исключительно претензии или исковые требования, предъявленные Страхователю в течение срока действия Договора страхования за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в период срока страхования.

Страховщик:
АО «АльфаСтрахование»
ИНН 7713056834



/Павлов А.В./

Страховщик

Страхователь:
ООО «Информационно консалтинговое предприятие «Экспертиза и оценка»
ИНН 3327820208 / КПП 332901001



/Пылайков А.И./

Место и дата выдачи полиса:
г. Владимир
«14» августа 2020 г.

Страхователь

Полис № 4091R/776/00032/20

