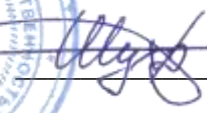




ООО «ЦЕНТР СУДЕБНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ»
454014, г. Челябинск, ул. Ворошилова, д. 35, оф. 3-1
8 (800) 550-10-92 | www.cse7.ru | e-mail: expertall@mail.ru
ОГРН 1117447014354 ИНН 7447197991 КПП 745101001
р/с 40702810938130000049 в Филиале «Екатеринбургский» АО
«АЛЬФАБАНК» г. Екатеринбург, БИК 046577964, к/с 30101810100000000964



Утверждаю, директор


Шуховцев К.В.
31.01.2024г.

Выписка из отчета №3101242595

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: земельный участок, расположенный по адресу:
Российская Федерация, Орловская область, р-н Кромской, с/п Стрелецкое, д Черкасская, д
49в. Общая площадь: 1506,0 кв.м,
Дата оценки: 31.01.2024 г.

Общая информация

Заказчик	♦ Шелестов Дмитрий Юрьевич член Ассоциация арбитражных управляющих "Меркурий" (ИНН: 745215858804, рег. номер 21408)
Особенности проведения осмотра	♦ Осмотр не производился. Земельный участок принят в расчёт как свободный от построек.
Исполнитель	♦ ООО «Центр Судебной Экспертизы» <ul style="list-style-type: none">• ОГРН 1117447014354, ИНН 7447197991• Адрес регистрации: 454048, г. Челябинск, ул. Яблочкина, д. 3, пом. 1, каб. 2• Адрес для корреспонденции: 454014, г. Челябинск, ул. Ворошилова, д. 35, оф. 3-1• Полис страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности №231900-035-000020 сроком действия с 29.09.2023 по 28.09.2024 г., ПАО "САК "ЭНЕРГОГАРАНТ" на сумму 50 000 000 рублей.• ООО «Центр Судебной Экспертизы» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции).• ООО «Центр Судебной Экспертизы» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.• Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящей выписке из отчета об оценке.
Оценщик	♦ Шуховцев Кирилл Вячеславович <ul style="list-style-type: none">• Саморегулируемая организация Ассоциация "Межрегиональный союз оценщиков" 344022, г. Ростов-на-Дону, ул. Максима Горького, д.245/26 этаж 6 офис 606, тел: +7 (863) 299-42-29. Свидетельство о членстве №1538 от 20.12.2022 г.• Высшее техническое образование, окончил Челябинскую государственную агроинженерную академию, квалификация – инженер.• Высшее юридическое, окончил Южно-Уральский государственный университет, квалификация – бакалавр.



	<ul style="list-style-type: none">• Диплом о профессиональной переподготовке 743100168174 от 30.04.2020 г., выдан ФГБОУ ВО "Челябинский государственный университет" 08.10.2020 г.• Стаж работы в оценочной деятельности 7 лет.• Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка движимого имущества» № 034549-2 сроком действия с 11.11.2022 по 11.11.2025 г.• Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 034548-1 сроком действия с 11.11.2022 по 11.11.2025 г.• Диплом о профессиональной переподготовке по направлению «Судебная оценочная экспертиза», выдан ЧОУ ДПО "Открытая академия профессионального образования", 2023 год, эксперт-оценщик.• Сертификат соответствия судебного эксперта » НИИ СЭИС № РОСС RU.32147.04БРЕ0.01.21969 по направлению «Судебная оценочная экспертиза».• Настоящим оценщик Шуховцев Кирилл Вячеславович подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящей выписки.• Оценщик Шуховцев Кирилл Вячеславович не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте исследования. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.• Оценщик Шуховцев Кирилл Вячеславович не имеет в отношении объекта исследования вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.• Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящей выписке из отчета об оценке.
--	---

Основные факты и выводы

Объект оценки	◆	Наименование параметра	Значение параметра
		Земельный участок	
		адрес	Российская Федерация, Орловская область, р-н Кромской, с/п Стрелецкое, д Черкасская, д 49в
		общая площадь	1506,0 кв.м
		категория земель	земли населенных пунктов
		разрешенное использование	для индивидуальной жилой застройки
		кадастровый номер	57:09:0400101:1800
		обременения/ограничения	не зарегистрированы
		вид права	общая долевая собственность
Дата оценки	◆ 31.01.2024 г.		
Результаты оценки, полученные при использовании:	◆ – доходного подхода: не применялся – сравнительного подхода: 297000,00 руб. – затратного подхода: не применялся		
Согласование результатов	◆ Не требуется в связи с использованием только одного подхода к оценке		



Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки на 31.01.2024 г. составляет:

297 000,00 (Двести девяносто семь тысяч) рублей.

Рыночная стоимость 1/5 доли в праве общей долевой собственности на объект оценки на 31.01.2024 г. составляет:

59 400,00 (Пятьдесят девять тысяч четыреста) рублей.

Оценщик:  Шуховцев Кирилл Вячеславович





Приложение. Расчетная таблица.

Элементы сравнения	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации	https://www.avito.ru/kromy/zemelnye_uchastki/uchastok_11_sot_izhs_2132814109	https://www.avito.ru/kromy/zemelnye_uchastki/uchastok_13_sot_izhs_3353235788	https://www.avito.ru/kromy/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_izhs_3617107512
Продавец	89107476706	89155006228	89803609443
Местоположение	Орловская обл., Кромской р-н, пос. Кромской Мост	Орловская обл., Кромской р-н, Стрелецкое сельское поселение, д. Черкасская	Орловская обл., Кромской р-н, городское поселение Кромы
Стоимость предложения, руб.	250 000,00	280 000,00	400 000,00
Размер участка, м ²	1100,0	1300,0	1500,0
Дата продажи (предложения к продаже)	17 января 2024 г.	8 января 2024 г.	2 января 2024 г.
Передаваемые имущественные права	Собственность	Собственность	Собственность
Возможность подключения коммуникаций	Присутствует	Присутствует	Присутствует
Наличие типичных построек	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют

Элемент сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый участок	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Цена продажи	руб.		250 000,00	280 000,00	400 000,00
Размер участка	м ²	1 506,0	1 100,0	1 300,0	1 500,0
<i>Торг</i>	%		-16,6	-16,6	-16,6
Стоимость			208 500,00	233 520,00	333 600,00
Стоимость за м²			190,00	180,00	222,00
<i>Совершенная сделка или предложение</i>			Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
<i>Условия рынка (время предложения)</i>		31 января 2023 г.	17 января 2024 г.	8 января 2024 г.	2 января 2024 г.



Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
<i>Передаваемые имущественные права</i>		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
<i>Местоположение</i>		Российская Федерация, Орловская область, р-н Кромской, с/п Стрелецкое, д Черкасская, д 49в	Орловская обл., Кромской р-н, пос. Кромской Мост	Орловская обл., Кромской р-н, Стрелецкое сельское поселение, д. Черкасская	Орловская обл., Кромской р-н, городское поселение Кромы
Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
<i>Площадь участка</i>	м ²	1 506,00	1 100,0	1 300,0	1 500,0
Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
<i>Назначение участка</i>		Земли населенных пунктов, для индивидуальной жилой застройки	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
<i>Возможность подключения коммуникаций</i>		Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует
Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
<i>Наличие типичных построек</i>		Отсутствует	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка			0,0	0,0	0,0
Итоговое корректирующее значение	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная стоимость	руб./м²		190,00	180,00	222,00
Стоимость объекта	руб./м²	197,33			
Стоимость объекта (округлено)	руб.	297 000,00			



Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	57:09:0400101:1800
Дата присвоения кадастрового номера	10.09.2014
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Российская Федерация, Орловская область, р-н Кромской, с/п Стрелецкое, д Черкасская, д 49в
Площадь, кв.м	1506
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для индивидуальной жилой застройки

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	184048.26
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	03.12.2022

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Общая долевая собственность № 57-57/013-57/013/004/2015-78/5 от 28.01.2015
	Общая долевая собственность № 57-57/013-57/013/004/2015-78/1 от 28.01.2015
	Общая долевая собственность № 57-57/013-57/013/004/2015-78/4 от 28.01.2015
	Общая долевая собственность № 57-57/013-57/013/004/2015-78/3 от 28.01.2015
	Общая долевая собственность № 57-57/013-57/013/004/2015-78/2 от 28.01.2015

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Поселений (ИЖС)

Участок 11 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку

250 000 ₽

22 727 ₽ за сотку
или предложите свою цену

8 910 747-67-06

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуй!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

частный

Частное лицо

На Avito с ноября 2017

Завершено 10 объявлений

Экоклад: -19 кг CO₂



4 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 11 сот.

Расстояние до центра города: 5 км

Расположение

Орловская обл., Кромской р-н, пос. Кромской Мост

Показать карту

Описание

продам участок в молодом развивающемся поселке на улице раздольная (на фото номер 1068). Участок замежован, находится в собственности а не в аренде, документы на руках. Сделана дорога, все коммуникации рядом.

№ 2132814109 · 17 января в 16:09 · 699 просмотров (+0 сегодня)

Пожаловаться



Все категории

Поиск по объявлениям

Найти

Орёл, район

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Поселений (ИЖС)

Участок 13 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку



280 000 ₽

21 538 ₽ за сотку
или предложите свою цену

8 915 500-62-28

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Людмила

Частное лицо

На Авито с августа 2023



4 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 13 сот.

Расстояние до центра города: 2 км

Расположение

Орловская обл., Кромской р-н, Стрелецкое сельское поселение, д. Черкасская

Показать карту

Описание

Участок

№ 3353235788 · 8 января в 23:24 · 184 просмотра (+1 сегодня)

Пожаловаться

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Поселений (ИЖС)

Участок 15 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное Сравнивать Добавить заметку

400 000 ₽

26 667 ₽ за сотку
или предложите свою цену

8 980 360-94-43

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

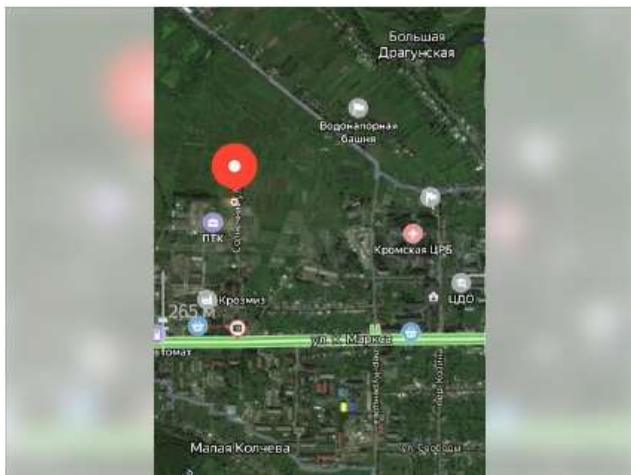
Александр

Частное лицо

На Авито с марта 2017



Подписаться на продавца



Об участке

Площадь: 15 сот.

Расстояние до центра города: 2 км

Расположение

Орловская обл., Кромской р-н, городское поселение Кромы [Показать карту](#)

Описание

Продам участок под строительство жилого дома рядом все коммуникации свет, газ, вода 10 минут ходьбы до школы, больницы, практически центр Кром все рядом. Участок целина не разработанный. Фото видео кому надо пришлю. Адрес Кромы солнечная улица 11

№ 3617107512 · 2 января в 20:39 · 175 просмотров (+2 сегодня)

Пожаловаться

Фото, предоставленные Заказчиком



Документы, предоставленные Заказчиком



**СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Орловской области

Дата выдачи:

28.01.2015

Документы-основания: • Постановление Главы администрации Кромского района Орловской области №950 от 24.12.2014

Субъект (субъекты) права: Лежепеков Иван Владимирович, дата рождения: 30.08.1998, место рождения: д. Рассыльная Кромского р-на Орловской обл., гражданство: Российская Федерация, СНИЛС: 131-792-563 64

Вид права: Общая долевая собственность, доля в праве 1/5

Кадастровый(условный) номер: 57:09:0400101:1800

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуальной жилой застройки, площадь 1 506 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Орловская область, Кромской р-н, Стрелешкое с/п, д. Черкасская, д.49в

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "28" января 2015 года сделана запись регистрации № 57-57/013-57/013/004/2015-78/4

Государственный регистратор

(подпись, м.п.)

Ченская Е. И.

57-57/013-57/013/004/2015-78/4

57-АВ 676996

Иные участники общей собственности согласно записям Единого государственного реестра прав по состоянию на 28.01.2015 :

Лежепеков Владимир Бадарисович, доля в праве: 1/5

Лежепеков Владимир Владимирович, доля в праве: 1/5

Лежепекова Анжелика Владимировна, доля в праве: 1/5

Лежепекова Юлия Ивановна, доля в праве: 1/5

ОРЛОВСКАЯ
ОБЛАСТЬ

Государственный регистратор



Ченская Е. И.

57



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ

АССОЦИАЦИЯ

«МЕЖРЕГИОНАЛЬНЫЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ»

Регистрационный № 0005 в ЕГР СРО от 11.12.2007 г.

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«20» декабря 2022 г.
Дата регистрации в реестре

№ 1538
Регистрационный номер в реестре

Оценщик:

**Шуховцев
Кирилл Вячеславович**

ИНН 745309121244

является членом

Ассоциации «Межрегиональный союз оценщиков».

Имеет право на осуществление оценочной деятельности
на территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом
«Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Срок действия свидетельства по «31» декабря 2024 года.

Президент Ассоциации «МСО»



Т.В. Годенко

ПОЛИС N 231900-035-000025
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

Страхователь: Шуховцев Кирилл Вячеславович
Адрес: 454000, г. Челябинск, ул. Западная, д. 49
Паспорт: 7512 № 064690
Выдан: Отделом УФМС России по Челябинской области в Центральном р-не г. Челябинска, дата выдачи: 07.06.2012 г., код подразделения: 740-058

Диплом о профессиональной переподготовке № 743100168174
Дата выдачи: 30.04.2020 г.
Выдан (к/м): ФГБОУ ВО «ЧелГУ»

Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.

Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности оценщиков является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения ущерба заказчику и/или третьим лицам действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

Выгодоприобретатели: заказчик по договору на проведение оценки и/или третьи лица, которым причинен ущерб Страхователем при осуществлении последним оценочной деятельности.

Страховая сумма, руб.	Страховой тариф, %	Страховая премия, руб.
5 000 000,00	0,08	4 000,00

Порядок и сроки уплаты страховой премии: единовременно, в течение 3 банковских дней с момента подписания договора.

Форма уплаты страховой премии: путем перечисления денежных средств на р/счет.

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения договора N 231900-035-000025 от 22.11.2023 г. обязательного страхования ответственности оценщика.

Настоящий Полис действует с 01 декабря 2023г. по 30 ноября 2024г.

Настоящий Полис страхования вступает в силу в 00 часов дня, следующего за днем поступления страховой премии в полном размере на расчетный счет Страховщика.

Неотъемлемой частью настоящего Полиса является:

Договор N 231900-035-000025 от 22.11.2023 г. обязательного страхования ответственности оценщика.

СТРАХОВЩИК:	СТРАХОВАТЕЛЬ:
 /А.Р. Мамедова/	 /К.В. Шуховцев/

Дата выдачи Полиса: 22 ноября 2023 г.

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 034548-1

« 11 » ноября 2022 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан **Шуховцеву Кириллу Вячеславовичу**

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 11 » ноября 2022 г. № 276

Директор  А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 11 » ноября 2025 г.

МИНОБРНАУКИ РОССИИ

Федеральное государственное бюджетное
образовательное учреждение высшего образования
«Челябинский государственный университет»

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

743100168174

Документ о квалификации

Регистрационный номер

6223

Города

Челябинск

Дата выдачи

08 октября 2020

Настоящий диплом свидетельствует о том, что

Шуховцев Кирилл Вячеславович

зрелее(а) профессиональную переподготовку в (на)

**Институте повышения квалификации и переподготовки кадров
по программе «Оценка стоимости предприятий (бизнеса)»
с 07 октября 2019 года по 30 апреля 2020 года**

Решением от

30 апреля 2020 года

диплом предоставляет право
на ведение профессиональной деятельности в сфере

оценки стоимости предприятий (бизнеса)



Председатель комиссии

Руководитель

Секретарь

ПОЛИС N 231900-035-000020
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
ЗАКЛЮЧИВШЕГО С ЗАКАЗЧИКОМ ДОГОВОР НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ

Страхователь: ООО «Центр Судебной Экспертизы»
Адрес: г. Челябинск, ул. Яблочкина, д. 3, пом. 1, оф. 2
Банковские реквизиты:
ИНН 7447197991
КПП 745101001
ОКПО 30981700
р/счет 40702810938130000049 в Филiaal «Екатеринбургский» АО «Альфа-банк»
к/счет 30101810100000000964
БИК 046577964

Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности за нарушение договора на проведение оценки и за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения юридическим лицом, заключившим с заказчиком договор на проведение оценки, вреда заказчику в результате нарушения договора на проведение оценки или имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Выгодоприобретатели: заказчик по договору на проведение оценки и/или третья лица, которым причинен ущерб Страхователем при осуществлении последним оценочной деятельности.

Страховая сумма, руб.	Страховой тариф, %	Страховая премия, руб.
50 000 000,00	0,056	28 000,00

Порядок и сроки уплаты страховой премии: одновременно, в течение 3 банковских дней с момента подписания договора.

Форма уплаты страховой премии: путем перечисления денежных средств на р/счет.

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения договора N 231900-035-000020 от «12» сентября 2023 г. обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.

Настоящий Полис действует с «29» сентября 2023 г. по «28» сентября 2024 г.
Настоящий Полис страхования вступает в силу в 00 часов дня, следующего за днем поступления страховой премии в полном размере на расчетный счет Страховщика.

Неотъемлемой частью настоящего Полиса является:
Договор N 231900-035-000020 от «12» сентября 2023 г. обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.

СТРАХОВЩИК:	СТРАХОВАТЕЛЬ:
 /А.Р. Мамедова/ М.П.	 /К.В. Шуховцев/ М.П.

Исходный полис. «12» сентября 2023 г.