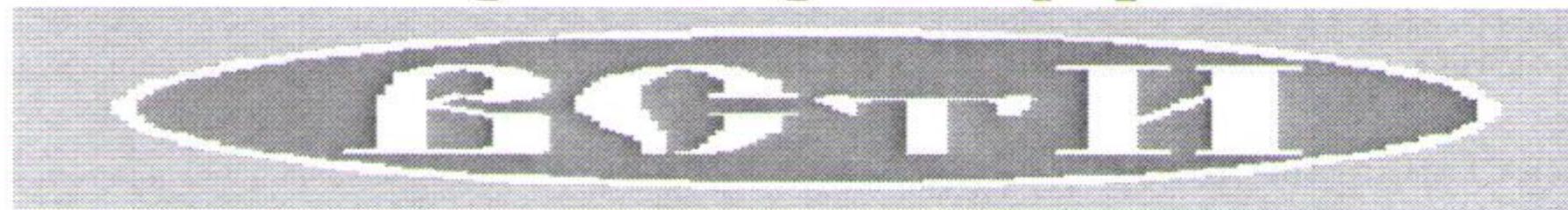


**Открытое акционерное общество
«Воронежстройинформ»**



Россия, г. Воронеж, ул. 20-летия Октября, 103, тел./факс (473) 277-11-76,
тел. (473) 277-91-66 Сайт: vsti36.ru. E-mail: vsti@vsti.vrn.ru

ОТЧЕТ № 557/42-2018

**об оценке рыночной стоимости
объекта недвижимости:**

**земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов
для малоэтажного и многоэтажного жилищного строительства,
общая площадь 1275 кв.м, кадастровый № 40:03:068310:28, адрес: Калужская область,
Боровский район, с. Ворсино, принадлежащий на праве собственности
Колодницкому Владимиру Петровичу**

Дата определения стоимости объекта оценки – 20.08.2018 г.

Дата составления Отчета – 22.08.2018 г.

Заказчик: ПАО «Сбербанк»

Исполнитель: ОАО «Воронежстройинформ»

Воронеж-2018

СОДЕРЖАНИЕ

Сопроводительное письмо	
1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	
2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	
3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ	
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПОДПИСАВШЕМ ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ, А ТАК ЖЕ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	
4.1. Сведения о Заказчике оценки	8
4.2. Сведения об оценщике	8
4.3. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	8
5. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	9
5.1. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	9
5.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки	9
5.3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов	9
5.4. Итоговая величина стоимости объекта оценки	9
5.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	9
6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЪЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛЕННЫХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	9
6.1. Правоустанавливающие и правоподтверждающие документы	9
6.2. Количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта, имущественные права и наличие обременений, связанных с Объектом оценки	10
6.3. Формирование вывода о степени ликвидности объекта	12
6.4. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования	12
6.5. Фотографии объекта оценки	13
7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	13
7.1. Анализ региона	13
7.2. Анализ рынка земельных участков Московской области	13
8. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ ОЦЕНКИ	23
8.1. Определение вида оцениваемой стоимости	16
9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ К ОЦЕНКЕ	17
9.1. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки	17
9.2. Краткое описание подходов оценки	17
10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА	18
10.1. Расчет рыночной стоимости объекта недвижимости сравнительным подходом	18
10.1.1. Определение стоимости земельного участка методом прямого сравнения продаж	18
10.3. Подход с точки зрения дохода	24
10.4. Согласование результатов расчетов, полученных различными подходами	25
11. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ	25
ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	25
ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЪЗУЕМЫХ МАТЕРИАЛОВ	25
Приложение № 1 к Отчету № 557/42-2018_Информация об объектах аналогах	27
Приложение № 2 к Отчету № 557/42-2018_Копии документов, переданных Заказчиком	28
Приложение № 3 к Отчету № 557/42-2018_Копии документов на право осуществления оценочной деятельности	33
	43

Заместителю Председателя
Центрально-Черноземного банка
ПАО Сбербанк
Скребцу Д. Д.

Уважаемый Денис Дмитриевич!

По Вашему запросу в соответствии с Договором № 557 от 15.08.2018 г. и Заданием на оценку к данному договору, ОАО «Воронежстройинформ» (юридический адрес: г. Воронеж, ул. 20-летия Октября, д. 103), провело независимую оценку недвижимого имущества – земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов для малоэтажного и многоэтажного жилищного строительства, общая площадь 1275 кв.м, кадастровый № 40:03:068310:28, адрес: Калужская область, Боровский район, с. Ворсино, принадлежащий на праве собственности Колодницкому Владимиру Петровичу, с целью определение рыночной стоимости для продажи объекта с торгов в рамках банкротства.

Оценка имущества проведена по состоянию на **20 августа 2018 года**. Исследования и анализ, приведенные в Отчете, были проведены с 20 по 22 августа 2018 года.

Расчет рыночной стоимости Объекта оценки проводился с использованием сравнительного подхода.

Развернутая характеристика объекта недвижимости представлена в **Отчете № 557/42-2018**. Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого отчета, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующий вывод:

Итоговая рыночная стоимость объекта недвижимости, земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов для малоэтажного и многоэтажного жилищного строительства, общая площадь 1275 кв.м, кадастровый № 40:03:068310:28, адрес: Калужская область, Боровский район, с. Ворсино, принадлежащий на праве собственности Колодницкому Владимиру Петровичу, по состоянию на дату оценки, 20 августа 20118 г., составляет:

723 000 (Семьсот двадцать три тысячи) рублей¹, а именно:

Выводы, содержащиеся в данном Отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, на нашем опыте и профессиональных знаниях, на деловых встречах, в ходе которых нами была получена определенная информация.

Оценщики не проводили, как часть этой работы, юридическую или иную проверку представленной ему информации и документации.

Настоящая оценка была проведена в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, 331, ст. 3813; 2002, № 4, ст. 251; № 12, ст. 1093; № 46, ст. 4537; 2003, № 2, ст. 167; № 9, ст. 805; 2004, № 35, ст. 3607; 2006, № 2, ст. 172; № 31, ст. 3456; 2007, № 7, ст. 834; № 29, ст. 3482; № 31, ст. 4016; 2008, № 27, ст. 3126; 2009, № 19, ст. 2281; № 29, ст. 3582, ст. 3618; № 52, ст. 6419, 6450; 2010, № 30, ст. 3998; 2011, № 1, ст. 43; № 27, ст. 3880; № 29, ст. 4291; № 48, ст. 6728; № 49, ст. 7024, ст. 7061; 2012, № 31, ст. 4333; 2013, № 23, ст. 2871; № 27, ст. 3477; № 30, ст. 4082; 2014, № 11, ст. 1098; № 23, ст. 2928; № 30, ст. 4226; 2015, № 1, ст. 52; № 10, ст. 1418), Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. №297; Федеральным стандартом оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. №298; Федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. №299, Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденным приказом Минэкономразвития России от 25

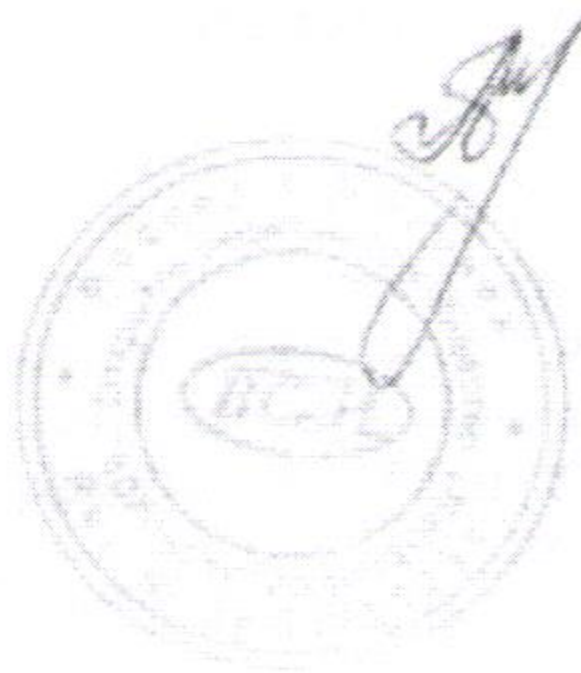
¹ Не признается объектом налогообложения налогом НДС операции по реализации земельных участков (долей в них). Подпункт 6 пункта 2 статьи 146 Налогового кодекса РФ (НК РФ) часть 2 от 05.08.2000 N 117-ФЗ.

сентября 2014г №611, Сводом Стандартов Оценки РОО (ССО РОО 2015), утвержденным Советом РОО 23 декабря 2015 года (протокол №07-р.).

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по нашим рассуждениям, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам по тел. (473) 277-11-76, (473) 277-91-66.

Благодарим Вас за обращение в нашу компанию и надеемся на дальнейшее плодотворное сотрудничество.

**Генеральный директор
ОАО «Воронежстройинформ»**



Л.В. Чернова

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

В соответствии с Федеральным стандартом оценки №3 «Требования к отчету об оценке», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. №299. в отчете об оценке должен содержаться раздел «Задание на оценку» (ФСО №3, п.8а). В соответствии с Федеральным стандартом оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. №297. Задание на оценку должно содержать следующую информацию (ФСО №1, п.21):

Таблица 1. Задание на оценку	
Объект оценки, адрес объекта оценки	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для малоэтажного и многоэтажного жилищного строительства, общая площадь 1275 кв.м, адрес объекта: Калужская область, Боровский район, с. Ворсино.
Имущественные права на объект оценки	Право собственности
Кадастровый номер	40:03:068310:28
Собственник (правообладатель)	Колодницкий Владимир Петрович
Ограничения/обременения	Ипотека в силу закона
Цель оценки	Определение рыночной стоимости для продажи объекта с торгов в рамках банкротства
Предполагаемое использование результатов оценки (задачи проведения оценки) и связанные с этим ограничения	Обоснование рыночной стоимости объекта оценки для принятия управленческих решений (для внутреннего пользования)/ Отчет об оценке для передачи третьим лицам (в т. ч. для государственных органов).
Вид стоимости	В настоящей оценке определяются рыночная стоимость. В соответствии с Федеральным Законом от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, 331, ст. 3813; 2002, № 4, ст. 251; № 12, ст. 1093; № 46, ст. 4537; 2003, № 2, ст. 167; № 9, ст. 805; 2004, № 35, ст. 3607; 2006, № 2, ст. 172; № 31, ст. 3456; 2007, № 7, ст. 834; № 29, ст. 3482; № 31, ст. 4016; 2008, № 27, ст. 3126; 2009, № 19, ст. 2281; № 29, ст. 3582, ст. 3618; № 52, ст. 6419, 6450; 2010, № 30, ст. 3998; 2011, № 1, ст. 43; № 27, ст. 3880; № 29, ст. 4291; № 48, ст. 6728; № 49, ст. 7024, ст. 7061; 2012, № 31, ст. 4333; 2013, № 23, ст. 2871; № 27, ст. 3477; № 30, ст. 4082; 2014, № 11, ст. 1098; № 23, ст. 2928; № 30, ст. 4226; 2015, № 1, ст. 52; № 10, ст. 1418), под рыночной стоимостью понимается «наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, т.е. когда: - одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; - стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; - объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки; - цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки, в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; - платеж за объект оценки выражен в денежной форме».
Дата оценки	20.08.2018г.
Особенности проведения осмотра Объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта (если таковые существуют)	Результаты осмотра объекта оценки не были предоставлены Заказчиком. Согласно договору № 557 от 15.08.2018г. Заказчик обязуется проводить осмотр объекта оценки и предоставлять фотографии объекты и акт осмотра Оценщику.
Порядок и сроки предоставления Заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации	Копии документов, предоставлены заказчиком и представлены в Приложении № 2 к настоящему Отчету
Необходимость привлечения отраслевых экспертов, если на этапе подготовки задания на оценку, таковая выявлена	Не привлекались
Дата осмотра объекта	Нет данных
Срок проведения оценки	20.08.2018 - 22.08.2018

Допущения и ограничения	- Оценщик не производил обмер объектов недвижимости, полагаясь на верность исходной информации, предоставленной Заказчиком. Для установления количественных и качественных характеристик оцениваемого объекта используются данные: Кадастрового паспорта № 40/10-115480 от 16 июня 2010г. - При проведении оценки оценщик исходит из предположения, что оцениваемое имущество не обременено какими-либо обязательствами и прочими обременениями; - Результаты осмотра объекта оценки не были предоставлены Заказчиком. Согласно договору № 557 от 15.08.2018г. Заказчик обязуется проводить осмотр объекта оценки и предоставлять фотографии объекты и акт осмотра Оценщику; - Согласно заданию на оценку состояние объекта оценки принято на уровне удовлетворительно - На оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества; - В связи с отсутствием информации о постройках расположенных на оцениваемом земельном участке, в настоящей оценке принимаем его условно свободным (отсутствуют какие либо постройки, коммуникации не заведены на участок); - Исходные данные, используемые оценщиком при подготовке отчета, предоставляются Заказчиком и считаются достоверными; - Результаты оценки в тексте отчета указываются в рублях РФ; - Итоговые величины выполняются с округлением до тысяч рублей, промежуточные вычисления выполняются с округлением до рубля; - В процессе проведения оценки оценщиком могут быть введены дополнительные допущения и ограничения, которые, по его мнению, являются существенными для процесса настоящей оценки.
-------------------------	--

2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

Настоящий Отчет выполнен в соответствии с:

- Федеральным Законом от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, 331, ст. 3813; 2002, № 4, ст. 251; № 12, ст. 1093; № 46, ст. 4537; 2003, № 2, ст. 167; № 9, ст. 805; 2004, № 35, ст. 3607; 2006, № 2, ст. 172; № 31, ст. 3456; 2007, № 7, ст. 834; № 29, ст. 3482; № 31, ст. 4016; 2008, № 27, ст. 3126; 2009, № 19, ст. 2281; № 29, ст. 3582, ст. 3618; № 52, ст. 6419, 6450; 2010, № 30, ст. 3998; 2011, № 1, ст. 43; № 27, ст. 3880; № 29, ст. 4291; № 48, ст. 6728; № 49, ст. 7024, ст. 7061; 2012, № 31, ст. 4333; 2013, № 23, ст. 2871; № 27, ст. 3477; № 30, ст. 4082; 2014, № 11, ст. 1098; № 23, ст. 2928; № 30, ст. 4226; 2015, № 1, ст. 52; № 10, ст. 1418);
- Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. №297
- Федеральным стандартом оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. №298;
- Федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. №299;
- Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденным приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014г №611.

Кроме того, учитывая, что Оценщики являются членами саморегулируемой организации оценщиков Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» (РОО), дополнительно к федеральным стандартам они руководствуются Сводом Стандартов Оценки РОО (ССО РОО 2015), утвержденным Советом РОО 23 декабря 2015 года (протокол № 07-р.).

Применение федеральных стандартов оценки и Свода Стандартов Оценки РОО при определении рыночной стоимости объекта оценки является обязательным и позволяет обеспечить учет требований законодательства и современного уровня методических приемов и понятий, применяющихся в практической оценке.

3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

На основании Задания на оценку от 20.08.2018 и в соответствии с содержанием основных нормативных актов в сфере оценочной деятельности, а также с учетом состава и особенностей данных, которыми располагает оценщик, в составе процедуры настоящей оценки могут быть выделены допущения и ограничительные условия, использовавшиеся оценщиками при проведении оценки:

- В процессе подготовки настоящего Отчета оценщик исходил из достоверности имеющихся документов, полученных от Заказчика, с которых оценщиком были выполнены ксерокопии, которые прилагаются к Отчету. Оценщик не производил обмер объектов недвижимости, полагаясь на верность исходной информации, предоставленной Заказчиком. Для установления количественных и качественных характеристик оцениваемого объекта использовались данные: Кадастрового паспорта № 40/10-115480 от 16 июня 2010г.

- Согласно заданию на оценку состояние объекта оценки принято на уровне удовлетворительно;
- Результаты осмотра объекта оценки не были предоставлены Заказчиком. Согласно договору № 557 от 15.08.2018г. Заказчик обязуется проводить осмотр объекта оценки и предоставлять фотографии объекты и акт осмотра Оценщику.
- В связи с отсутствием информации о постройках расположенных на оцениваемом земельном участке, в настоящей оценке принимаем его условно свободным (отсутствуют какие либо постройки, коммуникации не заведены на участок);
- Осмотр Объекта оценки был проведен представителем Заказчика. Оценщик не проводил экспертизу имущественного права на Объект оценки по состоянию на дату оценки, принимая за основу данные Заказчика. Оцениваемое право собственности рассматривается свободным от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.
- От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного имущества, кроме как по официальному вызову суда.
- При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.
- Исходные данные, использованные оценщиком при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, делаются ссылки на источники информации.
- Мнение оценщика относительно рыночной стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в Отчете стоимости.
- Настоящий Отчет об оценке рассматривается как целый, логически законченный документ, при этом приложения являются его неотъемлемой частью. Оценщик не несет ответственности за возможное искаженное толкование отдельных цифр, фактов, цитат и частей настоящего Отчета, вырванных из контекста.
- Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с момента составления Отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более шести месяцев.
- Ни Заказчик, ни оценщик не может использовать Отчет (или его любую часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке. Авторские права на Отчет принадлежат оценщику. Копирование и распространение Отчета без согласования с авторами является нарушением Гражданского кодекса РФ (часть 4).
- Заказчик должен принять условие без нашего письменного согласия не упоминать наше имя или наш Отчет, полностью или частично, в каком-либо документе, передаваемом третьим лицам. Согласно установленным профессиональным стандартам оценщик аналогично сохранит конфиденциальность в отношении информации, полученной от Заказчика или полученной и рассчитанной в ходе исследования в соответствии с задачами оценки.
- Копия Отчета об оценке хранится оценщиком в течение срока исковой давности (трех лет с даты составления Отчета) на основании Гражданского кодекса РФ от 30.11.1994 года № 51-ФЗ, часть 1, гл.12, ст.196.

4.СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПОДПИСАВШЕМ ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ, А ТАК ЖЕ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

4.1.Сведения о Заказчике оценки

С учетом требований Федерального стандарта оценки №3 «Требования к отчету об оценке», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. №299 (ФСО №3, п.8г) в таблице 2 представлены сведения о Заказчике:

Таблица 2. Сведения о Заказчике (юридическое лицо)

Организационно-правовая форма	Публичное акционерное общество
Полное наименование	Публичное акционерное общество «Сбербанк России»
Сокращенное наименование	ПАО Сбербанк

ИНН	7707083893
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1027700132195
Дата присвоения	16.08.2002г.
Место нахождения юридического лица	РФ, 117997, г. Москва, ул. Вавилова, 19
Подразделение	Центрально-Черноземный банк ПАО Сбербанк
Адрес подразделения	394006, г. Воронеж, ул. 9 Января, дом 28

Источник информации: данные Заказчика

4.2. Сведения об оценщике

В соответствии со ст. 11 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г., а также с учетом требований Федерального стандарта оценки №3 «Требования к отчету об оценке», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. №299 (ФСО №3, п.8г) в таблице 3 представлены сведения об оценщике:

Таблица 3. Сведения об оценщике, работающем на основании трудового договора

ФИО	Оценщик 1 категории – Бабич Елена Викторовна
Номер контактного телефона, почтовый адрес, адрес электронной почты	(473)277-90-69 Россия, 394006, г. Воронеж, ул.20-летия Октября, дом 103, оф.242 eshanina.vrn@mail.ru
Информация о членстве в СРОО	Член саморегулируемой организации оценщиков – Общероссийская общественная организация «РОО». Регистрационный № 007207, дата регистрации 25.02.2011 года
№, дата документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	- Диплом о профессиональной переподготовке ПП-1 №657034, выдан 25.08.2010г. выдан Автономной некоммерческой образовательной организацией «Региональный Банковский Учебный Центр»
Стаж работы в оценочной деятельности	8 лет с 2010 года
Сведения о страховании гражданской ответственности	Договор (полис) страхования ответственности оценщика № 433-524-078981/17 от 08.12.2017г., выдан СПАО «ИНГОСТРАХ». Период страхования (срок действия договора страхования): с 01 января 2018 года по 31 декабря 2018 года. Страховая сумма 30 000 000,00 (Тридцать миллионов) рублей.
Организационно-правовая форма организации, с которой у оценщиков заключен трудовой договор	Открытое акционерное общество
Полное наименование организации	Открытое акционерное общество «Воронежстройинформ»
ОГРН	1023601577702
Дата присвоения ОГРН	16.12.2002
Юридический адрес организации	Россия, 394006, г. Воронеж, ул.20-летия Октября, дом 103
Контактная информация юридического лица	Генеральный директор ОАО «Воронежстройинформ» - Чернова Людмила Васильевна Тел./факс (473) 277-11-76, тел. (473) 277-91-66 Сайт: www.vsti36.ru E-mail: vsti@vsti.vrn.ru
Сведения о страховании ОАО «Воронежстройинформ»	Договор обязательного страхования ответственности № 433-524-078702/17 от 08.12.2017г., выдан СПАО «ИНГОССТРАХ», срок действия договора страхования с 01.01.2018 года по 31.12.2018 года. Лимит ответственности страховщика 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.

4.3. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки.

Другие специалисты и организации к проведению данной оценки не привлекались.

5. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

5.1. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки.

Договор № 557 от 15.08.2018г. и Задание на оценку к данному договору.

5.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Таблица 4. Основные факты и выводы

Объект оценки	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для малоэтажного и многоэтажного жилищного строительства, общая площадь 1275 кв.м, адрес объекта: Калужская область, Боровский район, с. Ворсино.
Имущественные права на объект оценки	Право собственности
Ограничения/обременения	Ипотека в силу закона
Кадастровый номер	40:03:068310:28

Собственник (правообладатель) объекта оценки	Колодницкий Владимир Петрович
Заказчик объекта оценки	ПАО Сбербанк (ИНН 7707083893)
Цель и задачи оценки	Определение рыночной стоимости для продажи объекта с торгов в рамках банкротства
Предполагаемое использование результатов оценки (задачи проведения оценки) и связанные с этим ограничения	Обоснование рыночной стоимости объекта оценки для принятия управленческих решений (для внутреннего пользования)/ Отчет об оценке для передачи третьим лицам (в т. ч. для государственных органов).
Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки)	20.08.2018г.
Дата инспекции (обследования) объекта оценки	Результаты осмотра объекта оценки не были предоставлены Заказчиком. Согласно договору № 557 от 15.08.2018г. Заказчик обязуется проводить осмотр объекта оценки и предоставлять фотографии объекты и акт осмотра Оценщику.
Период проведения работ	20.08.2018 – 22.08.2018
Дата составления Отчета	22.08.2018г. Отчет № 577/42-2018
Форма Отчета	Письменная. Отчет № 577/42-2018г. выполнен на ____ страницах с учетом приложений, пронумерован по листам, прошит, подписан оценщиком, который проводил оценку, скреплен печатью юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор.

5.3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов

Таблица 5. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов

№ п/п	Наименование объекта оценки	Стоимость затратным подходом, руб.	Стоимость сравнительным подходом, руб.	Стоимость доходным подходом, руб.	Итоговая величина рыночной стоимости, с учетом округл. руб.
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для малоэтажного и многоэтажного жилищного строительства, общая площадь 1275 кв.м, адрес объекта: Калужская область, Боровский район, с. Ворсино.	Не применялся	722 925	Не применялся	723 000

5.4. Итоговая величина стоимости объекта оценки

Основываясь на проведенных исследованиях и произведенных расчетах, оценщик пришел к выводу, что с учетом принятых в составе настоящей оценки допущений и ограничительных условий, **итоговая рыночная стоимость объектов недвижимости, земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов для малоэтажного и многоэтажного жилищного строительства, общая площадь 1275 кв.м, кадастровый № 40:03:068310:28, адрес: Калужская область, Боровский район, с. Ворсино, принадлежащий на праве собственности Колодницкому Владимиру Петровичу, по состоянию на дату оценки, 20 августа 2018 г., составляет:**

723 000 (Семьсот двадцать три тысячи) рублей², а именно:

5.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Результаты оценки предполагается использовать как независимое профессиональное суждение о стоимости объекта оценки при взыскании задолженности в судебном порядке и дальнейшей реализации объекта оценки.

6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

6.1. Правоустанавливающие и правоподтверждающие документы.

Таблица 6. Правоустанавливающие и правоподтверждающие документы³

№ п/п	Наименование Объекта оценки	Кадастровый номер	Собственник	Правоустанавливающие документы	Наличие обременений
1	Земельный участок,	40:03:068310:28	Колодницкий	Свидетельство о	Ипотека в силу закона

² Не признается объектом налогообложения налогом НДС операции по реализации земельных участков (долей в них). Подпункт 6 пункта 2 статьи 146 Налогового кодекса РФ (НК РФ) часть 2 от 05.08.2000 N 117-ФЗ.

³ Оценщиком были выполнены копии с предоставленных документов, которые приведены в Приложении № 3 настоящего Отчета. В соответствии с Заданием на оценку, экспертиза представленной Заказчиком документации оценщиками не проводилась. Соответствующая информация применяется оценщиками в предположении ее объективности и достоверности.

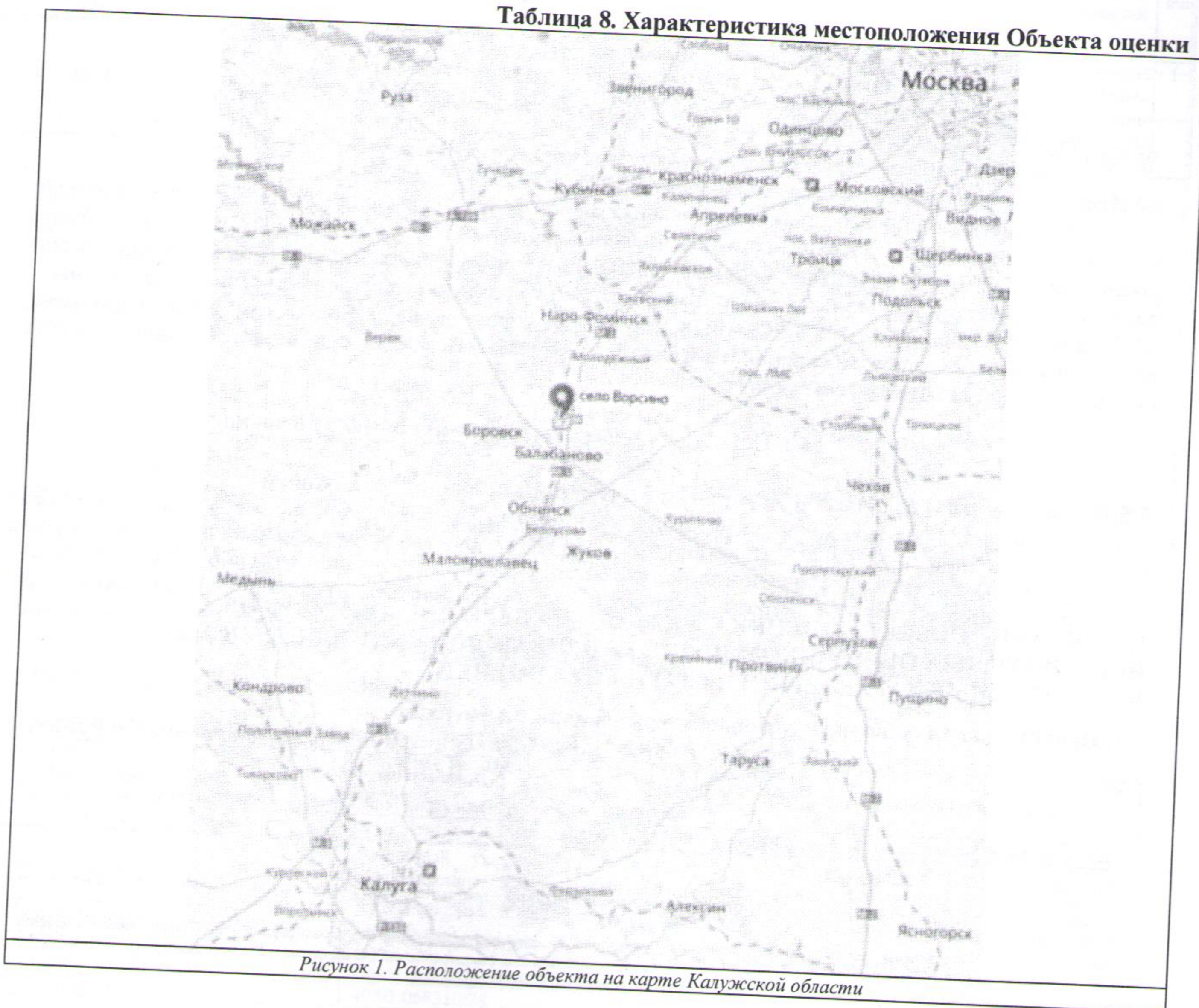
категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для малоэтажного и многоэтажного жилищного строительства, общая площадь 1275 кв.м, адрес объекта: Калужская область, Боровский район, с. Ворсино.		В.П.	государственной регистрации права 40 КЛ № 352507 от 06.04.2012г.	
--	--	------	--	--

Таблица 7. Анализ представленной Заказчиком информации

Информация о виде и объеме прав на Объект оценки	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для малоэтажного и многоэтажного жилищного строительства, общая площадь 1275 кв.м, адрес объекта: Калужская область, Боровский район, с. Ворсино. Вид права – собственность.
Сопоставление данных об Объекте оценки	Свидетельство о государственной регистрации права 40 КЛ № 352507 от 06.04.2012г.
Установление данных об обременениях на Объект оценки	Ипотека в силу закона
Установление данных об имуществе, не являющемся недвижимым	Данные отсутствуют
Сбор сведений о расходах	Отсутствуют

6.2. Количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта, имущественные права и наличие обременений, связанных с Объектом оценки

Таблица 8. Характеристика местоположения Объекта оценки



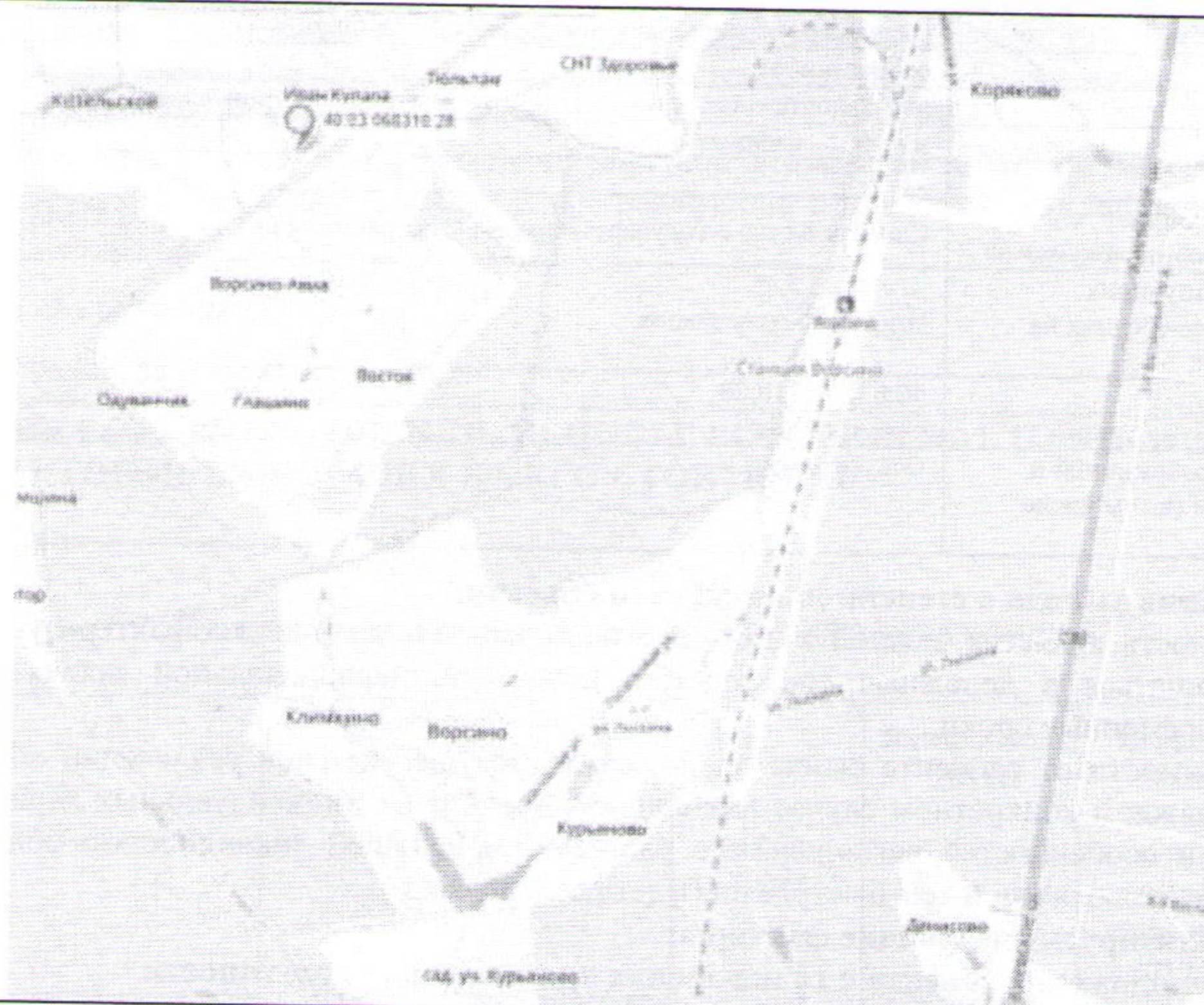


Рисунок 2. Расположение объекта на карте Калужской области (масштаб микрорайона)

Удаленность от транспортных магистралей (станций метро), транспортная доступность	Объект оценки расположен на расстоянии 5 км от Киевского шоссе, соединяющего с. Ворсино и г. Москва.
Состояние прилегающей территории	Удовлетворительное
Расстояние до областного центра	70 км до г. Калуга и 60 км до г. Москва
Плотность окружающей застройки, наличие и развитость близлежащей инфраструктуры (медицинские учреждения, школы, детские сады, торговые центры, магазины, рынки и др.)	Плотность окружающей застройки представлена индивидуальными жилыми домами. Ближайшие объекты инфраструктуры расположены в с. Ворсино, в непосредственной близости от объекта оценки, а именно продовольственные и хозяйственные магазины, аптека. Основные объекты инфраструктуры расположены в г. Москва и г. Обнинск.
Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность Объекта оценки, права на которое оцениваются, и района в целом	В непосредственной близости имеется водоем
Форма участка	Близкая к прямоугольной
Инженерное обеспечение	Отсутствует

Данные о территориальных границах земельных участков (кадастровые планы земельных участков, копии геодезических планов или карт с обозначением и описанием местоположения), функционально обеспечивающих эксплуатацию недвижимого имущества, права на которое оцениваются



Таблица 9. Количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта – земельного участка

Наименование Объекта оценки	Земельный участок
-----------------------------	-------------------

Местоположение	Калужская область, Боровский район, с. Ворсино.
Вид права	собственность
Назначение	для малоэтажного и многоэтажного жилищного строительства
Категория земель	земли населенных пунктов
Площадь, кв. м	1275
Правоустанавливающие/ правоподтверждающие документы	Свидетельство о государственной регистрации права 40 КЛ № 352507 от 06.04.2012г.
Сведения о существующих ограничениях/обременениях на земельный участок	Ипотека в силу закона
Кадастровый номер	40:03:068310:28
Инженерные коммуникации	Отсутствуют
Наличие зданий, сооружений и других улучшений (в том числе возводимых)	Отсутствуют

6.3. Формирование вывода о степени ликвидности объекта.

Ликвидность является важной характеристикой объекта оценки и характеризуется способностью объекта превращаться в денежные средства без потерь от первоначальной заявляемой стоимости в определенные временные сроки.

В зависимости от сегмента рынка оцениваемого имущества срок реализации объекта может быть различным. В каждом конкретном случае ликвидность зависит от индивидуальных характеристик объекта недвижимости и особенностей регионального рынка. Чем большей ликвидностью обладает объект, тем меньше срок его экспозиции и тем быстрее он будет реализован.

Проанализируем следующие факторы:

1. Местоположение объекта с точки зрения транспортной доступности

Объект оценки расположен на расстоянии 5 км от Киевского шоссе, соединяющего с. Ворсино и г. Москва. Транспортная доступность средняя.

2. Состояние объекта на предмет его ветхости (износа) или функциональной пригодности для коммерческого или иного доходного использования.

Объектом оценки является земельный участок, состояние удовлетворительное.

3. Наличие необходимых правоустанавливающих и технических документов и соответствие фактического состояния этим документам.

На Объект оценки имеются необходимые правоустанавливающие документы, техническая документация (см. приложение 3 к настоящему Отчету).

4. Срок реализации Объекта оценки

На основании информации ведущих риэлторских компаний Кировской области, срок реализации объекта с характеристиками, аналогичными Объекту оценки, может составлять более до 18 месяцев.

Таблица 11. Степень ликвидности Объекта оценки

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, мес.	1-2	3-6	7-18

Вывод: Исходя из срока реализации Объекта оценки, показатель ликвидности - **средняя**.

6.4. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования

Понятие «наилучшего и оптимального использования», применяемое в настоящем Отчете, определяется как *вероятное и разрешенное законом использование земельного участка, причем обязательны условия физической возможности, должного обеспечения и финансовой оправданности такого рода действий*. Понятие «наилучшего и оптимального использования» подразумевает наряду с выгодами для собственника недвижимости, особую общественную пользу и увязывается с задачами развития общества. Подразумевается, что определение наилучшего и оптимального использования является результатом суждений оценщика на основе его аналитических навыков, тем самым, выражая лишь мнение, а не безусловный факт. В практике оценки недвижимости положение о наилучшем и оптимальном использовании представляет собой посылку для дальнейшей стоимостной оценки объекта.

При определении вариантов наилучшего и оптимального использования объекта выделяются четыре основных критерия анализа:

1. Физическая возможность - возможность возведения дома.
2. Допустимость с точки зрения законодательства - характер предполагаемого использования не противоречит законодательству и положению зонирования.
3. Финансовая целесообразность - допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить чистый доход собственнику участка.

4. Максимальная эффективность - кроме получения чистого дохода как такового, наилучшее использование подразумевает либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

5. Учитывая цель оценки – определение рыночной стоимости с целью определения рыночной стоимости, для постановки на баланс Банка с целью реализации в течение 1 года, в связи с этим глубокий анализ НЭИ не проводился.

6.5. Фотографии объекта оценки

Фотографии не предоставлены заказчиком.

7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.

7.1. Анализ региона.

Основные экономические и социальные показатели

	Июль 2018г.	Июль 2018г. в % к		Январь-июль 2018г.	Январь-июль 2018г. в % к январю-июлю 2017г.	Справочно январь-июль 2017г. в % к январю-июлю 2016г.
		июлю 2017г.	июню 2018г.			
Индекс промышленного производства	x	98,2	108,7	x	103,7	113,41)
Продукция сельского хозяйства, млн руб.	4741,7	110,0	в 2р.	16609,4	112,6	102,4
Объем работ, услуг по виду деятельности «Строительство» млн руб.	3319,2	58,0	64,2	24327,2	68,7	112,8
Ввод в действие жилых домов, тыс. кв.м	62,8	93,8	122,8	394,5	93,4	117,9
Грузооборот автомобильного транспорта, млн т-км	26,9	107,4	97,0	172,0	118,2	105,2
Оборот розничной торговли, млн руб.	16854,7	104,0	102,8	110579,1	102,9	98,1
Объем платных услуг, млн руб.	3854,6	94,8	98,6	29137,4	100,1	99,3
Средняя численность занятых в экономике, тыс. человек 2)	530,0	101,9	101,9	x	x	x
Общая численность безработных, тыс. человек 2)	19,8	91,2	98,5	x	x	x
Начисленная средняя заработная плата одного работника 3)						
номинальная, руб.	37380	110,0	95,7	36640	111,2	104,4
реальная	x	107,2	95,6	x	108,0	99,1

- 1) Информация сформирована в соответствии с разработанными Минэкономразвития России переходными ключами между ОКВЭД-2007 и ОКВЭД2, ОКПД и ОКПД2. Данные могут быть уточнены.
2) Данные выборочного обследования рабочей силы (скользящая средняя за последние три месяца).
3) Оценка.

	Июль 2018г. в % к	Январь-июль 2018г.	Справочно июль
--	----------------------	--------------------	-------------------

	июлю 2017г.	июню 2018г.	декабрю 2017г.	в % к январю- июлю 2017г.	2017г. в % к декабрю 2016г.
Индекс потребительских цен на товары и услуги	102,6	100,1	102,3	103,0	103,1
Индекс цен производителей промышленных товаров	106,8	101,1	105,2	102,9	100,2

	Июнь 2018г. в % к		I полугодие 2018г. в % к I полугодию 2017г.	Справочно I полугодие 2017г. в % к I полугодию 2016г.
	июню 2017г.	маю 2018г.		
Реальные располагаемые денежные доходы 1)2)3)	92,2	110,3	х	х
без учета ЕВ-2017	х	х	95,0	97,2
с учетом ЕВ-2017	х	х	94,0	96,1
1) Оценка. 2) В целях сопоставимости данных показатель рассчитан без учета единовременной денежной выплаты пенсионерам в январе 2017г. в размере 5 тыс. рублей. 3) Показатель рассчитан с учетом единовременной денежной выплаты пенсионерам в январе 2017г. в размере 5 тыс. рублей.				

7.2. Анализ рынка земельных участков Калужской области.⁴

В соответствии с данными государственной статистической отчетности, площадь земельного фонда Калужской области на 1 января 2018 года составляет 2977,7 тыс. га (рисунок 2.2). Анализ сводных данных по области, полученных в результате обобщения годовой статистической отчетности, свидетельствует о том, что в течение 2017 года площади категорий земель изменились незначительно (таблица 2.7).

Правовое регулирование земельных отношений, возникающих в связи с переводом земель из одной категории в другую, осуществляется в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» от 21.12.2004 №172-ФЗ и иными нормативными правовыми актами Калужской области.

Основанием для принятия решения о переводе земель являются акты органов государственной власти и органов местного самоуправления, принятые в пределах их компетенции по вопросам использования и охраны земель. К необходимости перевода земель из одной категории в другую приводили такие мероприятия, как предоставление земельных участков из земель государственной собственности, изъятие земельных участков для государственных и муниципальных нужд, изменение (установление) черты поселений, возврат (изъятых ранее) в прежнюю категорию оработанных или рекультивированных земель, прекращение действия права на земельный участок.

⁴ Данные информационно-аналитического сайта г. Калуга: <http://www.uverenniy.ru/otchet-7813-ob-opredelenii-kadaastrovoj-stoimosti-zemelenih-uch.html?page=11>



Распределение земельного фонда области по категориям (тыс. га)

№ пп	Наименование категорий земель	на 01.01.2017г.	на 01.01.2018	2016 г. к 2017 г (+/-)	В процентах от общей площади земель
1	Земли сельскохозяйственного назначения	1821,0	1820,1	-0,9	61,12
2.	Земли населенных пунктов	229,1	230,2	+1,1	7,73
2.1.	городских	49,1	49,2	+0,1	1,65
2.2.	сельских	180,0	181,0	+1,0	6,08
3.	Земли промышленности, транспорта, связи и иного назначения	52,8	53,4	+0,6	1,80
4.	Земли особо охраняемых территорий	99,7	99,8	+0,1	3,35
5.	Земли лесного фонда	683,0	683,0		22,94
6.	Земли водного фонда	6,0	6,0		0,20
7.	Земли запаса	86,1	85,2	-0,9	2,86
	Итого земель	2977,7	2977,7		100,0

8. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ ОЦЕНКИ

Объекты оценки – объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Объекты оценки – объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте и залог которых не запрещен действующим законодательством Российской Федерации⁵.

Цена – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Стоимость объекта оценки – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)».

Итоговая величина стоимости – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного Оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

Подход к оценке – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

Метод проведения оценки объекта оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.

Допущение – предположение принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническими другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Срок экспозиции объекта оценки – период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

Рыночная стоимость – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, т.е. когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки при условии отсутствия обстоятельств, вынуждающих стороны совершать сделку на крайне невыгодных для себя условиях;

- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Инвестиционная стоимость – Инвестиционная стоимость – это стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки.

При определении инвестиционной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке не обязателен. Инвестиционная стоимость может использоваться для измерения эффективности инвестиций.

Кадастровая стоимость (определяется методами массовой оценки рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки, в частности определяется для целей налогообложения).

8.1. Определение вида оцениваемой стоимости

В настоящей оценке определяются рыночная стоимость.

⁵ В соответствии с ФСО №9 «Оценка для целей залога»

В соответствии с Федеральным Законом от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, 331, ст. 3813; 2002, № 4, ст. 251; № 12, ст. 1093; № 46, ст. 4537; 2003, № 2, ст. 167; № 9, ст. 805; 2004, № 35, ст. 3607; 2006, № 2, ст. 172; № 31, ст. 3456; 2007, № 7, ст. 834; № 29, ст. 3482; № 31, ст. 4016; 2008, № 27, ст. 3126; 2009, № 19, ст. 2281; № 29, ст. 3582, ст. 3618; № 52, ст. 6419, 6450; 2010, № 30, ст. 3998; 2011, № 1, ст. 43; № 27, ст. 3880; № 29, ст. 4291; № 48, ст. 6728; № 49, ст. 7024, ст. 7061; 2012, № 31, ст. 4333; 2013, № 23, ст. 2871; № 27, ст. 3477; № 30, ст. 4082; 2014, № 11, ст. 1098; № 23, ст. 2928; № 30, ст. 4226; 2015, № 1, ст. 52; № 10, ст. 1418), под рыночной стоимостью понимается «наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, т.е. когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки, в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме».

9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ К ОЦЕНКИ

9.1. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки

В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20 мая 20015г. №297, процесс оценки включал в себя следующие этапы:

- а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- г) согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- д) составление отчета об оценке.

9.2. Краткое описание подходов оценки

Стандартами предусматриваются три подхода к оценке рыночной стоимости объектов оценки: затратный, сравнительный и доходный.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует, достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) специальных целей.

Подробное описание применяемых методик и процедур в рамках каждого из подходов дано ниже в части 5.

10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

10.1 Расчет рыночной стоимости объекта недвижимости сравнительным подходом

10.1.1. Определение стоимости земельного участка методом прямого сравнения продаж

Земельный участок представляет собой часть поверхности, которая имеет фиксированную границу, площадь, местоположение, правовой статус и другие характеристики, отражаемые в Государственном земельном кадастре и документах государственной регистрации прав на землю.

При оценке рыночной стоимости земельных участков руководствуются теми же принципами и применяют те же классические подходы, что и при оценке других объектов недвижимости.

При оценке земельного участка следует особо отметить состав оцениваемых прав. В нашем случае объектом оценки является право собственности на земельный участок.

В соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 №568р при оценке рыночной стоимости земельных участков:

для сравнительного подхода используются:

- метод сравнения продаж;
- метод выделения;
- метод распределения;

для доходного подхода используются:

- метод капитализации земельной ренты;
- метод остатка;
- метод предполагаемого использования.

Затратный подход практически не применяется для самостоятельной оценки земельного участка. Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

Доходный подход применяется для определения стоимости оцениваемого участка, способного приносить доход в будущем на протяжении определенного срока его эксплуатации.

Подход основывается на принципе ожидания - разумный покупатель (инвестор) приобретает земельный участок в ожидании будущих доходов или выгод.

Подход применяется при оценке стоимости земельных участков, для которых возможно установить на основе анализа индивидуальных ставок арендной платы за земли аналогичного качества уровень этой категории доходов.

Применение доходного подхода требует тщательного анализа финансового и физического состояния объекта, его окружения, экономических условий и тенденций, а также использования таких расчетных показателей как коэффициент капитализации, сложный процент, дисконтирование и аннуитеты и др.

Так как оцениваемый земельный участок находится в праве собственности и используется по прямому назначению, то доходный подход в данном случае применять некорректно.

Самым надежным из всех вышеуказанных методов в мировой практике принято считать **метод прямого сравнительного анализа продаж**. Расчет методом сравнительного анализа продаж заключается в анализе фактических сделок купли — продажи аналогичных земельных участков, сравнении их с оцениваемым и внесении соответствующих поправок на различия, которые имеются между сопоставимыми участками и оцениваемым. В результате сначала устанавливается цена продажи каждого сопоставимого участка, как если бы он имел те же характеристики, что и оцениваемый участок, а затем определяется средневзвешенная стоимость оцениваемого земельного участка.

Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - незастроенных земельных участков). Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Для определения стоимости земельного участка, был использован метод сравнения продаж.

Сравнительный подход применяется для определения стоимости оцениваемого участка путем сопоставления цен недавних продаж аналогичных участков на эффективно функционирующем свободном рынке, где покупают и продают сопоставимую собственность добровольные продавцы и добровольные покупатели, принимая при этом независимые решения. Подход основан на принципе замещения: благоразумный покупатель не заплатит за оцениваемый участок большую сумму, чем ту, за которую можно приобрести на рынке аналогичный по качеству и полезности земельный участок.

Поскольку объекты различаются по размеру, при проведении сравнения продаваемых объектов с оцениваемым объектом неизбежны большие сложности и требуется приведение имеющихся данных к общему знаменателю, которым в данном случае может служить стоимость 1 кв.м общей площади земельного участка. Данные по сравниваемым земельным участкам приведены в таблице 16.

Соответствующие корректировки для оцениваемого земельного участка представлены в таблице 17.



Рис. 7. Месторасположения объектов-аналогов

Таблица 16. Описание объектов сравнения для расчета стоимости земельного участка

Источники информации		Марина, тел.: 8-909-251-91-91 Ссылка Интернет: https://www.avito.ru/ermolino/zemelnye_uchastki/uchastok_14_sot_i_zhs_1631475445	Продавец: Евгений, тел.: 8-902-930-48-86 Ссылка Интернет: https://www.avito.ru/ermolino/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_i_zhs_1151560415	Валентина, тел.: 8-910-542-71-11 Ссылка Интернет: https://www.avito.ru/ermolino/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_i_zhs_498162924	Продавец: Наталья, тел.: +7 960-520-21-09 Ссылка Интернет: https://www.avito.ru/ermolino/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_i_zhs_1477172993
Объект-аналог	Ед. изм.	1	2	3	4
Цена продажи	руб.	980 000	600 000	900 000	900 000
Общая площадь	кв. м	1 400	1 000	1 500	1 500
Цена за 1 м ² площади участка	руб.	700	600	600	600
Условия финансирования		Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж
Переданные имущественные права		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Условия продажи		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Совершенная сделка или предложение		На экспозиции, торг возможен	На экспозиции, торг возможен	На экспозиции, торг возможен	На экспозиции, торг возможен
Местоположение		Калужская область, Боровский район, село Ворсино	Калужская область, Боровский район, село Ворсино	Калужская область, Боровский район, село Ворсино	Калужская область, Боровский район, село Ворсино
Инженерные коммуникации		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Тип и назначение участка		Земли усадебных пунктов для малоэтажного и многоэтажного жилищного строительства	Земли усадебных пунктов для малоэтажного и многоэтажного жилищного строительства	Земли усадебных пунктов для малоэтажного и многоэтажного жилищного строительства	Земли усадебных пунктов для малоэтажного и многоэтажного жилищного строительства
Топография		Без особенностей	Без особенностей	Без особенностей	Без особенностей
Дополнительные улучшения		Подъездные пути по грунтовой дороге	Подъездные пути по грунтовой дороге	Подъездные пути по грунтовой дороге	Подъездные пути по грунтовой дороге

Таблица 17. Таблица корректировок для расчета стоимости земельного участка

Элемент сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объекты для сравнения			
			1	2	3	4
Цена продажи	руб.	-	980 000	600 000	900 000	900 000
Общая площадь	кв. м	1275	1 400	1 000	1 500	1 500
Цена за 1 м ² площади участка	руб.		700	600	600	600
Условия финансирования			Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж
Корректировка	руб.		0	0	0	0
Скорректированная цена	руб.		980 000	600 000	900 000	900 000
Переданные имущественные права		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		0	0	0	0
Скорректированная	руб.		980 000	600 000	900 000	900 000

цена			На экспозиции, торг возможен	На экспозиции, торг возможен	На экспозиции, торг возможен	На экспозиции, торг возможен
Дата продажи (предложения)						
Корректировка	%		-9,1	-9,1	-9,1	-9,1
Скорректированная цена	руб.		890 820	545 400	818 100	818 100
Местоположение		Калужская область, Боровский район, село Ворсино	Калужская область, Боровский район, село Ворсино	Калужская область, Боровский район, село Ворсино	Калужская область, Боровский район, село Ворсино	Калужская область, Боровский район, село Ворсино
Корректировка	коэфф.		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб.		890 820	545 400	818 100	818 100
Инженерные Коммуникации		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0	0	0	0
Скорректированная цена	руб.		890 820	545 400	818 100	818 100
Общая площадь	кв. м		1 400	1 000	1 500	1 500
Единицы сравнения (руб./м²)						
Цена 1 м² общей площади	руб./м²		636	545	545	545
Тип и назначение участка		Земли усадебных пунктов для малоэтажного и многоэтажного жилищного строительства	Земли усадебных пунктов для малоэтажного и многоэтажного жилищного строительства	Земли усадебных пунктов для малоэтажного и многоэтажного жилищного строительства	Земли усадебных пунктов для малоэтажного и многоэтажного жилищного строительства	Земли усадебных пунктов для малоэтажного и многоэтажного жилищного строительства
Корректировка	коэфф.		1	1	1	1
Скорректированная цена	руб./м²		636	545	545	545
Площадь	кв. м	1 275	1 400	1 000	1 500	1 500
Корректировка	%		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб./м²		636	545	545	545
Топография		Без особенностей	Без особенностей	Без особенностей	Без особенностей	Без особенностей
Корректировка	%		0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./м²		636	545	545	545
Дополнительные улучшения		Удобные подъездные пути	Удобные подъездные пути	Удобные подъездные пути	Удобные подъездные пути	Удобные подъездные пути
Корректировка	%		0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./м²		636	545	545	545
Общая валовая коррекция	руб.		64	55	55	55

В % от цены предложения			9%	9%	9%	9%
Всего распределение полученных величин	доли единицы		0,250	0,250	0,250	0,250
Средневзвешенная стоимость	руб./м2		159	136	136	136
Стоимость 1 кв. м площади земельного участка, руб./м ²						136
Промежуточный результат рыночной стоимости, полученных в рамках сравнительного подхода, руб. ⁶						567
						722 925

⁶ Не признается объектом налогообложения налогом НДС операции по реализации земельных участков (долей в них). Подпункт 6 пункта 2 статьи 146 Налогового кодекса РФ (НК РФ) часть 2 от 05.08.2000 N 117-ФЗ.

Определение корректировок и порядок их внесения:

Совершенная сделка или предложение. Объекты сравнения находятся на экспозиции. С учетом сложившейся практики в оценке объектов недвижимости и тенденции развития рынков недвижимости в РФ применение цен предложения является неизбежным. Для использования таких цен требуется включить в расчеты дополнительную корректировку: «скидку на торг». Скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка. Чем меньше активность рынка, тем больше может быть скидка на торг.

По информации ведущих риэлтерских агентств Московской и Калужской областей, было установлено, что объект оценки, принимая во внимание его месторасположения, относится к активному рынку. Согласно данным «Справочника оценщика недвижимости - 2016», том 3 (Земельные участки), размер скидки на торг для земельных участков под ИЖС, в условиях активного рынка, составляет 9,1%.

9.1.1. Активный рынок

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 77

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	11,6%	11,1%	12,1%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	9,7%	9,3%	10,1%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	15,1%	14,5%	15,8%
4.1. Земельные участки под ИЖС	10,4%	9,9%	10,8%
4.2. Земельные участки под ИЖС	9,1%	8,6%	9,5%
5. Земельные участки под объекты рекреации	14,1%	13,5%	14,7%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	11,4%	10,9%	12,0%

Корректировка на условия продажи рассчитывалась на основе методики по определению ликвидационной стоимости в случае вынужденной или срочной продажи. В связи с тем, что все рассматриваемые участки, имеют одинаковые условия продажи - рыночные, поправка на условия продажи не учитывается.

Корректировка на условия финансирования не определялась, так как все объекты имеют одинаковые условия финансирования – единовременный денежный платеж.

Корректировка на переданные имущественные права не определялась, т.к. все объекты сравнения находятся в собственности.

Корректировка на местоположение не определялась, т.к. все объекты-аналоги были подобраны в Кирово-Чепецком районе и равноудалены от Областного центра г.Кирова.

Корректировка на категорию земель и назначение земельного участка не применялась. Все земельные участки сходны по категории и назначению.

Корректировка на наличие коммуникаций не применялась, все объекты выставлены на продажу без коммуникаций.

Корректировка на площадь не применялась, т.к. объекты-аналоги не имеют существенных отличий по площади от объекта оценки, согласно таблице 54, стр. 176, представленной в «Справочнике оценщика недвижимости-2016», том 3, под.ред. Лейфера Л.А.

Корректировки на топографические особенности не проводилась, т.к. по этим параметрам объекты сравнения соответствуют оцениваемому объекту.

Расчет весового распределения полученных величин был выполнен с учетом % изменения первоначальной стоимости в обратной зависимости (чем больше изменение, тем меньше весовой коэффициент).

Расчет проводился в следующей последовательности:

- определялась суммарная корректировка по каждому аналогу $СК_i$ (без учета корректировки на торг);
- рассчитывалась обратная величина суммарной корректировки: $ОВ_i = 1 / СК_i$;
- определялась общая сумма всех обратных величин: $\Sigma(ОВ_i)$;
- рассчитывался весовой коэффициент для каждого аналога по формуле:

$$\text{Вес.коэфф.}i = ОВ_i / \Sigma(ОВ_i).$$

Сумма всех весовых коэффициентов должна составлять 1.

Рыночная стоимость объектов недвижимости, земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов для малоэтажного и многоэтажного жилищного строительства, общая площадь 1275 кв.м, кадастровый № 40:03:068310:28, адрес: Калужская область, Боровский район, с. Ворсино, принадлежащий на праве собственности Колодницкому Владимиру Петровичу, по состоянию на дату оценки, 20 августа 20118 г., составляет:

722 925 (Семьсот двадцать две тысячи девятьсот двадцать пять) рублей⁷, а именно:

10.2. Расчет стоимости Объекта методами затратного подхода

Полная восстановительная стоимость представляет собой затраты на создание объекта полностью повторяющего объект оценки с учетом всех присутствующих в нем достоинств и недостатков.

Полная восстановительная стоимость может быть определена одним из трех методов:

- методом сравнительной единицы;
- методом разбивки по компонентам;
- методом сметного расчета.

Наиболее точным из трех методов является метод сметного расчета. Вместе с тем он является наиболее трудоемким и требует специальной подготовки.

При использовании метода разбивки по компонентам стоимость всего здания рассчитывается как сумма стоимостей его отдельных компонентов: фундаментов, стен и т.п.

Метод сравнительной единицы предполагает расчет стоимости строительства сравнительной единицы (1кв.м, 1куб.м и т.д.). Стоимость сравнительной единицы аналога должна быть скорректирована на имеющиеся различия в сравниваемых объектах.

Для расчета полной стоимости оцениваемого объекта скорректированная стоимость единицы сравнения умножается на количество единиц сравнения (площадь, объем и т.п.). Для определения величины затрат (стоимости строительства сравнительной единицы) обычно используются различные справочные и нормативные материалы (УПСС, УПВС и т.п.).

По указанным выше причинам Оценщик считает, что применение затратного подхода в данной оценке будет не корректным.

Отказ от затратного подхода.

Объектом оценки является земельный участок, площадью 2000 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, по адресу: Московская обл., Чеховский р-н, с.п. Баранцевское, д.Бершово.

Расчет данного объекта оценки в рамках затратного подхода не производился.

Отказ от расчета затратным подходом объектов оценки в настоящей оценке, связан со сложившимся в условиях экономического кризиса несоответствием реальных рыночных затрат на рынке строительства и уровнем спроса и падением стоимости при продажах аналогичных объектов, недостаточного количества исходной аналитической информации для проведения полноценного расчета физического и внешнего устаревания. По выше указанным причинам затратный подход не применялся.

10.3. Подход с точки зрения дохода

Оценка недвижимости с точки зрения дохода основывается на принципе ожидания. Данный принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель, приобретает недвижимость в ожидании получения будущих доходов или выгод. Иными словами, стоимость объекта может быть определена как его способность, приносить доход в будущем, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от продажи.

Для оценки стоимости доходной недвижимости применяют технику капитализации и дисконтирования. Метод капитализации позволяет на основании данных о доходе и ставке капитализации на момент оценки или перспективу сделать вывод о стоимости объекта. Техника дисконтирования применяется для получения текущей стоимости денежного потока как стоимости доходоприносящего объекта.

Метод капитализации дает достаточно точную оценку текущей стоимости будущих доходов в случае, когда ожидаемый поток доходов стабилен или имеет постоянный темп роста (падения).

Выбор метода оценки имущества в составе доходного подхода определяется целями и функциями оценки, а также особенностями исходных данных, которыми располагает Оценщик.

⁷ Не признается объектом налогообложения налогом НДС операции по реализации земельных участков (долей в них). Подпункт 6 пункта 2 статьи 146 Налогового кодекса РФ (НК РФ) часть 2 от 05.08.2000 N 117-ФЗ.

В отличие от коммерческой недвижимости, которая, прежде всего, сориентирована на возврат инвестиций в виде арендной платы, сопоставимых со стоимостью соответствующих помещений, жилая недвижимость интересует покупателя в основном для личного использования или перепродажи в будущем. Величина платы за найм помещений в десятки раз меньше рыночной стоимости жилой недвижимости. Исходя из вышесказанного, применение доходного подхода в данной оценке считаем некорректным.

10.4.Согласование результатов расчетов, полученных различными подходами

Целью сведения результатов всех подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них, и, тем самым, выработка единой стоимостной оценки. Преимущества каждого подхода в оценке объектов недвижимости определяются по следующим критериям:

- тип, качество и объем информации, на основе которой проводится анализ;
- способность каждого подхода соответствовать назначению и цели данной оценки;
- способность отражать состояние рынка, соотношение спроса и предложения;
- способность учитывать особенности местоположения объекта;
- способность учитывать специфические особенности улучшений объекта, влияющие на его стоимость (функциональное назначение, потенциальная доходность).

Таким образом, для каждого из подходов выбирается удельный вес его вклада в итоговую оценку стоимости, после чего, последняя рассчитывается по методу средневзвешенной.

Целью сведения результатов всех подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них, и, тем самым, выработка единой стоимостной оценки. Преимущества каждого подхода определяются по следующим критериям:

- тип, качество и объем информации, на основе которой проводится анализ;
- способность каждого подхода соответствовать назначению и цели данной оценки;
- способность отражать состояние рынка, соотношение спроса и предложения.

Таким образом, для каждого из подходов выбирается удельный вес его вклада в итоговую оценку стоимости, после чего стоимость рассчитывается по методу средневзвешенной.

Так как, определение рыночной стоимости объекта оценки производилось с использованием одного подхода - сравнительного, согласование результатов не проводилось. Рыночной стоимостью объекта оценки будет являться значение стоимости, полученное сравнительным подходом.

11. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Основываясь на вышеизложенной информации, мы пришли к следующему заключению:

Итоговая рыночная стоимость объектов недвижимости, земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов для малоэтажного и многоэтажного жилищного строительства, общая площадь 1275 кв.м, кадастровый № 40:03:068310:28, адрес: Калужская область, Боровский район, с. Ворсино, принадлежащий на праве собственности Колодницкому Владимиру Петровичу, по состоянию на дату оценки, 20 августа 2011 г., составляет:

723 000 (Семьсот двадцать три тысячи) рублей⁸, а именно:

ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

- Утверждения о фактах, представленные в Отчете, на основании которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были отобраны оценщиком с наибольшей степенью использования его знаний и умений и являются, на взгляд оценщика, достоверными и не содержащими фактических ошибок;
- У оценщика не было личной заинтересованности, или какой бы то ни было предвзятости в подходе к оценке объекта;
- Анализ и заключения ограничены только изложенными допущениями и условиями;
- Оценщик не имел интереса в оцениваемом имуществе;
- Вознаграждение оценщика не зависит от какого-либо аспекта отчета;
- Оценка была проведена в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, 331, ст. 3813; 2002, № 4, ст. 251; № 12, ст. 1093; № 46, ст. 4537; 2003, № 2, ст. 167; № 9, ст. 805; 2004, № 35, ст. 3607; 2006, № 2, ст. 172; № 31, ст. 3456; 2007, № 7, ст. 834; № 29,

⁸ Не признается объектом налогообложения налогом НДС операции по реализации земельных участков (долей в них). Подпункт 6 пункта 2 статьи 146 Налогового кодекса РФ (НК РФ) часть 2 от 05.08.2000 N 117-ФЗ.

ст. 3482; № 31, ст. 4016; 2008, № 27, ст. 3126; 2009, № 19, ст. 2281; № 29, ст. 3582, ст. 3618; № 52, ст. 6419, 6450; 2010, № 30, ст. 3998; 2011, № 1, ст. 43; № 27, ст. 3880; № 29, ст. 4291; № 48, ст. 6728; № 49, ст. 7024, ст. 7061; 2012, № 31, ст. 4333; 2013, № 23, ст. 2871; № 27, ст. 3477; № 30, ст. 4082; 2014, № 11, ст. 1098; № 23, ст. 2928; № 30, ст. 4226; 2015, № 1, ст. 52; № 10, ст. 1418), Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. №297; Федеральным стандартом оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. №298; Федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. №299, Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденным приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014г №611, Федеральным стандартом оценки «Оценка для целей залога» (ФСО №9), утвержденным приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015г №327; Сводом Стандартов Оценки РОО (ССО РОО 2015), утвержденным правлением РОО 23 декабря 2015 года (протокол №07-р.);

- Образование оценщика соответствует необходимым требованиям;
- Оценщик имеет опыт оценки, связанный с местонахождением и категорией аналогичного имущества;
- Оценщик произвел обследование имущества лично;
- Никто, кроме лиц, указанных в Отчете, не оказывал профессиональной помощи в подготовке Отчета.

Оценщик

Е.В. Бабич

Член саморегулируемой организации оценщиков РОО
Регистрационный № 007207, дата регистрации 25.02.2011 года

ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ МАТЕРИАЛОВ

1. Федеральный закон от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, 331, ст. 3813; 2002, № 4, ст. 251; № 12, ст. 1093; № 46, ст. 4537; 2003, № 2, ст. 167; № 9, ст. 805; 2004, № 35, ст. 3607; 2006, № 2, ст. 172; № 31, ст. 3456; 2007, № 7, ст. 834; № 29, ст. 3482; № 31, ст. 4016; 2008, № 27, ст. 3126; 2009, № 19, ст. 2281; № 29, ст. 3582, ст. 3618; № 52, ст. 6419, 6450; 2010, № 30, ст. 3998; 2011, № 1, ст. 43; № 27, ст. 3880; № 29, ст. 4291; № 48, ст. 6728; № 49, ст. 7024, ст. 7061; 2012, № 31, ст. 4333; 2013, № 23, ст. 2871; № 27, ст. 3477; № 30, ст. 4082; 2014, № 11, ст. 1098; № 23, ст. 2928; № 30, ст. 4226; 2015, № 1, ст. 52; № 10, ст. 1418);
2. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. №297;
3. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. №298;
4. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3), утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. №299;
5. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный приказом Минэкономразвития России №611 от 25 сентября 2014г.;
6. Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога» (ФСО №9), утвержденным приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015г. №327;
7. ВСН 53-86(р) «Правила оценки износа жилых зданий» Утверждены Приказом №446 Госгражданстроя от 24 декабря 1986 г.;
8. Харрисон Генри С. «Оценка недвижимости». Учебное пособие. пер. с англ. М., РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994г.;
9. «Особенности имущественных прав на земельные участки и их оценка», Учебный центр ФКЦ «Земля», Москва, 2000 г.;
10. «Оценка недвижимости», учебник под редакцией А.Г. Грязновой и М.А. Федотовой, Москва «Финансы и статистика», 2008г.;
11. Л.А.Лейфер, Д.А.Шегурова. «Справочник оценщика недвижимости», - Нижний Новгород, 2016.
12. «Методические рекомендации по оценке имущества и имущественных прав в условиях вынужденной реализации и сокращенного периода экспозиции (метод Галасюков), Галасюк В.В., Галасюк В.В. (www.galasyuk.dnpr.net);

Информация, полученная от информационных агентств:

- Сведения о текущем состоянии региона (Официальный портал органов власти Московской области сайт Internet <http://mosreg.ru/>);
- Анализ рынка жилой недвижимости (<http://www.avito.ru/>);
 - Данные рынка недвижимости, представленные на сайтах Интернет: Информационная сеть недвижимости «Авито» (<http://www.avito.ru/>),

Перечень документов, переданных Заказчиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки:

- Кадастровый паспорт земельного участка № 40/10-115480 от 16 июня 2010г.
- Свидетельство о государственной регистрации права 40 КЛ № 352507 от 06.04.2012г.
- Договор купли-продажи земельного участка.