Независимый оценщик

Пылайков Андрей Игоревич

Россия, 600007 г. Владимир, ул. Северная, д. 4
8 – (910) – 777-70-99; 8 –(4922)-44-63-42
Член НП СРО «НКСО» Регистрационный номер № 661 от 13.02.2008 г.

ОТЧЕТ №021909/Н

об оценке рыночной стоимости

жилого дома (кадастровый номер 46:23:170101:746) и земельного участка (кадастровый номер 46:23:170101:45), расположенных по адресу: Курская область, Суджанский район, с.Плехово, ул.Абзал, д.14, принадлежащих на праве собственности Трофимченко Андрею Ивановичу

Дата оценки: по состоянию на 03 декабря 2018 года
Дата составления отчета: 03.12.2018 года

Исполнитель: **ИП Пылайков А.И.**

Заказчик: **Финансовый управляющий Лопатенко А.С.**

2018 год

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. Основные факты и выводы 3
1.1. Общая информация, идентифицирующая объекты оценки 3
1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке 3
1.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки 3

2. Задание на оценку 4
2.1. Объекты оценки 4
2.2. Имущественные права на объекты оценки 4
2.3. Цель оценки 4
2.4. Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения 4
2.5. Вид стоимости 4
2.6. Дата оценки 5
2.7. Срок проведения оценки 5
2.9. Допущения и ограничивающие условия 5

3. Сведения о заказчике оценки и об оценщике....6
3.1. Реквизиты Заказчика 6
3.2. Реквизиты Оценщика 6

4. Допущения и ограничивающие условия, использованные оценщиком при проведении оценки 7

5. Применяемые стандарты оценочной деятельности....8

6. Описание объекта оценки 9
6.1. Юридическое описание объекта оценки 9
6.2. Обременения объекта недвижимости 9
6.3. Технико-экономическое описание объектов недвижимости 10

7. Анализ рынка объекта оценки 14
7.1. Краткая характеристика района расположения объекта оценки 14
7.2. Краткий обзор экономической ситуации 15
7.3 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект 20
7.4. Анализ рынка объектов оценки 22

8. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования 25

9. Расчет рыночной стоимости объектов оценки....27
9.1. Описание последовательности определения стоимости объекта оценки 27
9.2. Затратный подход 28
9.3. Сравнительный подход 35
9.4. Доходный подход 43
9.5. Согласование результатов 45

10. Список используемой литературы 47

ПРИЛОЖЕНИЯ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. Общая информация, идентифицирующая объекты оценки

На основании договора на оказание оценочных услуг №021909/Н от 19 сентября 2018 года Независимый оценщик Пылайков Андрей Игоревич произвел оценку рыночной стоимости ***жилого дома*** (кадастровый номер 46:23:170101:746) ***и земельного участка*** (кадастровый номер 46:23:170101:45), расположенных по адресу: Курская область, Суджанский район, с.Плехово, ул.Абзал, д.14, принадлежащих на праве собственности Трофимченко Андрею Ивановичу [1].

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

При оценке рыночной стоимости объекта оценки Оценщиком применены затратный, сравнительный и доходный подходы, либо обоснован отказ от их применения (см. Раздел 9). В результате применения различных подходов к оценке получены следующие величины рыночных стоимостей объектов оценки.

Таблица 1

Наименование объекта оценки	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Итоговый показатель рыночной стоимости, руб.
Жилой дом (кадастровый номер 46:23:170101:746)	174 623,04	не применялся	не применялся	174 623,04
Земельный участок (кадастровый номер 46:23:170101:45)	не применялся	271 089,71	не применялся	271 089,71
ИТОГО	-	-	-	**445 712,75**
ИТОГО с учетом округления	-	-	-	**446 000**

1.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки

В результате согласования итоговых величин рыночных стоимостей объекта оценки, полученных при применении различных подходов, определена итоговая обобщенная величина рыночной стоимости объекта оценки (см. Раздел 9). Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки на дату оценки 03 декабря 2018г. в месте оценки (на территории Российской Федерации, Центральный Федеральный округ, Курская область) составила с учетом округления[2] и без учета налога на добавленную стоимость:

446 000 (Триста шестнадцать тысяч) рублей.

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

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

Пылайковым Андреем Игоревичем
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №010745-1 от 17.04.2018г. по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости», выдан на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров» №60 от 17.04.2018г. Номер бланка 006518-КА1.

Оценщик,
Индивидуальный предприниматель _____ /Пылайков А.И./

[1] Далее Объект оценки

[2] Округление проведено в соответствии с обычаями делового оборота до 3-х знаков перед запятой – до тысяч рублей

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. Общая информация, идентифицирующая объекты оценки

На основании договора на оказание оценочных услуг №021909/Н от 19 сентября 2018 года Независимый оценщик Пылайков Андрей Игоревич произвел оценку рыночной стоимости ***жилого дома*** (кадастровый номер 46:23:170101:746) ***и земельного участка*** (кадастровый номер 46:23:170101:45), расположенных по адресу: Курская область, Суджанский район, с.Плехово, ул.Абзал, д.14, принадлежащих на праве собственности Трофимченко Андрею Ивановичу [1].

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

При оценке рыночной стоимости объекта оценки Оценщиком применены затратный, сравнительный и доходный подходы, либо обоснован отказ от их применения (см. Раздел 9). В результате применения различных подходов к оценке получены следующие величины рыночных стоимостей объектов оценки.

Таблица 1

Наименование объекта оценки	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Итоговый показатель рыночной стоимости, руб.
Жилой дом (кадастровый номер 46:23:170101:746)	174 623,04	не применялся	не применялся	174 623,04
Земельный участок (кадастровый номер 46:23:170101:45)	не применялся	271 089,71	не применялся	271 089,71
ИТОГО	**-**	**-**	**-**	**445 712,75**
ИТОГО с учетом округления	**-**	**-**	**-**	**446 000**

1.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки

В результате согласования итоговых величин рыночных стоимостей объекта оценки, полученных при применении различных подходов, определена итоговая обобщенная величина рыночной стоимости объекта оценки (см. Раздел 9). Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки на дату оценки 03 декабря 2018г. в месте оценки (на территории Российской Федерации, Центральный Федеральный округ, Курская область) составила с учетом округления[2] и без учета налога на добавленную стоимость:

446 000 (Триста шестнадцать тысяч) рублей.

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

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

Пылайковым Андреем Игоревичем
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №010745-1 от 17.04.2018г. по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости», выдан на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров» №60 от 17.04.2018г. Номер бланка 006518-КА1.

Оценщик,
Индивидуальный предприниматель _____ /Пылайков А.И./

[1] Далее Объект оценки

[2] Округление проведено в соответствии с обычаями делового оборота до 3-х знаков перед запятой – до тысяч рублей

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

2.1. Объекты оценки

Оценке рыночной стоимости подлежат **жилой дом** (кадастровый номер 46:23:170101:746) и **земельный участок** (кадастровый номер 46:23:170101:45), расположенные по адресу: Курская область, Суджанский район, с.Плехово, ул.Абзал, д.14.

2.2. Имущественные права на объекты оценки

Представленные на оценку объекты недвижимости принадлежат **на праве собственности Трофимченко Андрею Ивановичу** (Заказчик, сведения см. в Разделе 3 отчета) в соответствии с Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости №33-00-4001/5001/2018-3267 от 18.06.2018г. Копию документа см. в Приложении к настоящему отчету.

Таблица 2

Наименование объекта недвижимости	Кадастровый номер	Вид права	Правообладатель	Номер государственной регистрации
Жилой дом	46:23:170101:746	собственность	Трофимченко Андрей Иванович	46-46/024-46/024/001/2016-2341/2 от 29.07.2016г.
Земельный участок	46:23:170101:45	собственность	Трофимченко Андрей Иванович	46-46/024-46/024/001/2016-2342/2 от 29.07.2016г.

2.3. Цель оценки

Цель оценки в рамках настоящего Отчета является определение рыночной стоимости объекта оценки на дату оценки в месте оценки (РФ, ЦФО, Курская область).

2.4. Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения

Результат настоящей оценки рыночной стоимости объектов оценки будет использован при их продаже.

2.5. Вид стоимости

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

В ст. 3 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. дано следующее определение рыночной стоимости. Рыночная стоимость - это «наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден 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, то есть 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 открытый рынок в форме 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».

Аналогичное определение содержится в Федеральном стандарте оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденном Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. №298.

2.6. Дата оценки

Исходя из цели оценки, стоимость объекта оценки определяется по состоянию на – 03.12.2018г.[3]

2.7. Срок проведения оценки

Работы по определению стоимостей объекта оценки в рамках настоящего Отчета проводились с 19 сентября 2018г. по 03 декабря 2018г.

2.9. Допущения и ограничивающие условия

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

[3] Далее Дата оценки

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

3.1. Реквизиты Заказчика[4]

ФИО	Трофимченко Андрей Иванович
Гражданство	Российская Федерация
СНИЛС	059-717-413 94
Паспортные данные	Серия 67 10 №100457, выдан 07.04.2011г., выдан Отделением УФМС России по Ханты-Мансийскому Автономному окр.-Югре в гор.Югорске
Адрес регистрации	г.Москва, пер.Никольский, д.2, корп.1, кв.16
Представитель Заказчика:	
ФИО	Финансовый управляющий Лопатенко Александр Сергеевич
Правоустанавливающий документ	Решение Арбитражного суда г. Москвы от 24 мая 2018 года по делу №А40-33014/17-124-42Б
Информация о членстве в саморегулируемой организации	Член некоммерческого партнерства "Сибирская гильдия антикризисных управляющих"

3.2. Реквизиты Оценщика[5]

ФИО	Пылайков Андрей Игоревич (Индивидуальный предприниматель)
Документ, удостоверяющий личность	Паспорт РФ № 17 02 700909 выданный ОВД Фрунзенского района г. Владимира от 16 июля 2002 г.
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член Некоммерческого партнерства СРО «Национальная коллегия специалистов-оценщиков», Рег №00661 от 13.02.2008 г.
Место нахождения оценщика	**Адрес регистрации:** 600035 г. Владимир, ул. Безыменского, д.12, кв.91; **Почтовый адрес и адрес нахождения:** 600007, г. Владимир, ул. Северная, д. 4
Документ подтверждающий, получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №010745-1 от 17.04.2018г. по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости», выдан на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров» №60 от 17.04.2018г. Номер бланка 006518-КА1 (см.Приложение)
Страховой полис	Страховой полис №4091R/776/00023/8 от 27.04.2018г. выдан АО «АльфаСтрахование» (см. Приложение)
Стаж работы в оценочной деятельности	с 03.07.2003 г. (15 полных лет)
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	Не привлекались

Сведения о независимости оценщика: Оценщик не имеет имущественных интересов в объекте оценки, не состоит с собственником объектов оценки в близком родстве или свойстве. В отношении объекта оценки Оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

[4] Далее Заказчик
[5] Далее Оценщик

4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

1. Факты, изложенные в отчете, верны и соответствуют действительности.

2. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.

3. Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете.

4. Процедура оценки и содержание отчета соответствуют Федеральному Закону «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», постановлениями Правительства Российской Федерации, а также Федеральным стандартам оценки.

5. Содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат Оценщику и действительны строго в пределах следующих ограничительных условий и допущений:

- Оценка основывалась на информации об объекте оценки, предоставленной Заказчиком.
- В процессе подготовки настоящего отчета Оценщик исходил из достоверности информации об объекте оценки, представленной Заказчиком.
- Оценка не включала в себя инвентаризацию имущества, аудиторскую или иную проверку предоставленной Заказчиком информации, которая используется в отчёте.
- При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества, которых не удалось обнаружить в ходе визуального осмотра. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.
- Последние цифры чисел при расчетах могут иметь незначительные погрешности. Это связано с внутренними округлениями используемой программной среды Microsoft Excel, и не влияет на окончательный результат в допустимых пределах.
- В соответствии с п.1 статьи 143 Налогового кодекса Российской Федерации физические лица не являются налогоплательщиками по налогу на добавленную стоимость. Следовательно, **стоимость объектов оценки определена без учета налога на добавленную стоимость**.
- 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 это, возможно, делаются ссылки на источник информации.
- Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке и целью оценки.
- Мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки 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.
- Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчёте, может быть признана рекомендуемой для принятия решения, если с даты составления отчёта об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

6. Настоящая оценка проводилась без приведения суждения о возможных границах интервала стоимости (п.30 ФСО №7) в соответствии с условиями договора на оказание оценочных услуг.

5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Оценка и составление настоящего отчета проводилось на основании следующих стандартов:

1). Федеральный стандарт оценки. Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1). Утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. № 297.

2). Федеральный стандарт оценки. Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2). Утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. № 298.

3). Федеральный стандарт оценки. Требования к отчету об оценке (ФСО №3). Утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. № 299.

4). Федеральный стандарт оценки. Оценка недвижимости (ФСО №7). Утвержден приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611.

5). СТАНДАРТ ОРГАНИЗАЦИИ СТО СДС СРО НКСО 3.1-2015. Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки. УТВЕРЖДЕНО Правлением Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» Протокол №26 от «24» сентября 2015 года.

6). СТАНДАРТ ОРГАНИЗАЦИИ СТО СДС СРО НКСО 3.2-2015. Цель оценки и виды стоимости. УТВЕРЖДЕНО Правлением Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» Протокол №26 от «24» сентября 2015 года.

7). СТАНДАРТ ОРГАНИЗАЦИИ СТО СДС СРО НКСО 3.3-2015. Требования к отчету об оценке. УТВЕРЖДЕНО Правлением Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» Протокол №26 от «24» сентября 2015 года.

8). СТАНДАРТ ОРГАНИЗАЦИИ СТО СДС СРО НКСО 3.7-2015. Оценка недвижимости. УТВЕРЖДЕНО Правлением Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» Протокол №26 от «24» сентября 2015 года.