

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.

О Т Ч Ё Т №01-020704/Н
об оценке рыночной стоимости

земельного участка (кадастровый номер 50:27:0020118:342) общей площадью 4 482 кв.м., расположенного по адресу: г.Москва, пос.Краснопахорское, кв.56 Малинского лесничества, принадлежащего на праве собственности АО «Малинский лесопункт»

Дата оценки: по состоянию на 26 сентября 2017 года

Дата составления отчета: 09.10.2017 года

Исполнитель: ИП Пылайков А.И.

Заказчик: АО «Малинский лесопункт»

2017 год

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. Основные факты и выводы	3
1.1. Общая информация, идентифицирующая объект 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. Объект оценки	4
2.2. Имущественные права на объект 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	4
2.7. Срок проведения оценки	4
2.8. Допущения и ограничивающие условия	4
3. Сведения о заказчике оценки и об оценщике	5
3.1. Реквизиты Заказчика	5
3.2. Реквизиты Оценщика	5
4. Допущения и ограничивающие условия, использованные оценщиком при проведении оценки	6
5. Применяемые Стандарты оценочной деятельности	7
6. Описание объекта оценки	8
6.1. Юридическое описание объекта оценки	8
6.2. Описание земельных участков	9
7. Анализ рынка объекта оценки	16
7.1. Краткая характеристика региона расположения объекта оценки	16
7.2. Краткий обзор экономической ситуации	17
7.3. Обзор рынка земельных участков города Москвы и Московской области	21
8. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования	28
9. Расчет стоимости объекта оценки	31
9.1. Алгоритм последовательности определения стоимости объекта оценки	31
9.2. Затратный подход	32
9.3. Сравнительный подход	33
9.4. Доходный подход	42
9.5. Согласование результатов	43
10. Список используемой литературы	46

ПРИЛОЖЕНИЯ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

На основании договора №020704/Н от 07 апреля 2017г. Независимый оценщик Пылайков Андрей Игоревич произвел оценку рыночной стоимости **земельного участка (кадастровый номер 50:27:0020118:342)** общей площадью 4 482 кв.м., расположенного по адресу: г.Москва, пос.Краснопахорское, кв.56 Малинского лесничества, принадлежащего на праве собственности АО «Малинский лесопункт»¹.

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

При оценке рыночной стоимости объекта оценки Оценщиком применен сравнительный подход, обоснован отказ от использования затратного и доходного подходов (см. Раздел 9). В результате применения сравнительного подхода получена следующая величина рыночной стоимости объекта оценки:

Таблица 1

Стоимость объектов оценки, определенная в рамках:			Согласованная величина рыночной стоимости объекта (с учетом округления), руб.
Затратного подхода, руб.	Сравнительного подхода, руб.	Доходного подхода, руб.	
Не применялся	5 116 563,73	Не применялся	5 117 000

1.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки

В результате согласования величин рыночной стоимости объекта оценки, полученных при применении различных подходов, определена итоговая рыночная стоимость объекта оценки (см. Раздел 9). Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки на дату оценки 26 сентября 2017г. в месте оценки (на территории Российской Федерации, Центральный Федеральный округ, город Москва) составила с учетом округления:

5 117 000 (Пять миллионов сто семнадцать тысяч) рублей.

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

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

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

Пылайковым Андреем Игоревичем. (Диплом о профессиональной переподготовке оценщика ПП №346904 «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», выдан Московским международным институтом эконометрики, информатики, финансов и права 05.04.2003 г.)

Оценщик,

Индивидуальный предприниматель



/Пылайков А.И./

¹ Далее Объект оценки

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

2.1. Объект оценки

Оценке рыночной стоимости подлежит **земельный участок (кадастровый номер 50:27:0020118:342)** общей площадью 4 482 кв.м., расположенный по адресу: г.Москва, пос.Краснопахорское, кв.56 Малинского лесничества.

Описание и основные характеристики оцениваемого объекта недвижимости приведены в Разделе 6 настоящего Отчета.

2.2. Имущественные права на объект оценки

Оцениваемый земельный участок **принадлежит на праве собственности Акционерному обществу «Малинский лесопункт»** (Заказчик, реквизиты см. в Разделе 3 настоящего отчета) в соответствии с Выпиской из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним №33-00-4001/5001/2017-0036 от 23.01.2017г. Копия Выписки представлена в Приложении к настоящему отчету.

2.3. Цель оценки

Цель оценки в рамках настоящего Отчета является определение рыночной стоимости объектов оценки на дату оценки в месте оценки (РФ, ЦФО, г.Москва).

2.4. Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения

Результат настоящей оценки рыночной стоимости объектов оценки будет использован для целей купли-продажи объекта оценки.

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.

2.6. Дата оценки

Исходя из цели оценки, стоимость объекта оценки определяется по состоянию на – 26.09.2017г.²

2.7. Срок проведения оценки

Работы по определению стоимости объекта оценки в рамках настоящего Отчета проводились с 07 апреля 2017 г. по 09 октября 2017 г.

2.8. Допущения и ограничивающие условия

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

² Далее Дата оценки

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

3.1. Реквизиты Заказчика³

Организационно правовая форма	Акционерное общество
Наименование заказчика	Акционерное общество «Малинский лесопункт»
Сокращенное наименование	АО «Малинский лесопункт»
ОГРН	1035011452574
Дата присвоения ОГРН	04.02.2003г.
ИНН/КПП	5074000910/775101001
Адрес местонахождения	142150, город Москва, поселение Краснопахорское, д.Красная Пахра
Представитель Заказчика:	
ФИО	Конкурсный управляющий Лопатенко Александр Сергеевич
Правоустанавливающий документ	Определение Арбитражного суда г. Москвы от 15 декабря 2016 года по делу №А40-124265/15-160-194
Информация о членстве в саморегулируемой организации	Член некоммерческого партнерства "Сибирская гильдия антикризисных управляющих"

3.2. Реквизиты Оценщика⁴

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 № 661 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	Диплом о профессиональной переподготовки, ПП №346904, выдан 04 апреля 2003 г., Московский международный институт эконометрики, информатики, финансов и права (см. Приложение)
Страховой полис	Страховой полис №4091R/776/00021/7 от 21.04.2017г. выдан ОАО «АльфаСтрахование» (см. Приложение)
Стаж работы в оценочной деятельности	с 04.2003 г. (10 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

³ Далее Заказчик

⁴ 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.

- Представленные в отчете расчеты по определению стоимости объекта оценки выполнены без учета НДС. В соответствии со статьей 146 части 2 Налогового кодекса Российской Федерации *«Не признаются объектом налогообложения⁵ ... операции по реализации земельных участков (долей в них)»*.

- 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.

⁵ по налогу на добавленную стоимость

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

4). Федеральный стандарт оценки №7. 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.