



QR-code является средством защиты и проверки легитимности данных.

Полученные данные признаются действительным только при наличии правильного кода.

Проверка данных осуществляется на сайте или средствами стороннего программного обеспечения.

Разместил пользователь: Ольга Евгеньевна Медведева #ID377

**Общероссийская общественная организация  
«Российское общество оценщиков»  
Экспертный совет**

**ЭКСПЕРТНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ  
180/2015/МОСКВА**

на Отчет № ОО2015А-104-3

«Об оценке рыночной стоимости

земельного участка, с кадастровым номером 50:20:0041411:186, расположенного по адресу: Московская область, р-н Одинцовский, гп Большие Вязёмы, д. Малые Вязёмы»,

подготовленный оценщиком: Демидовым А.В. (рег. № 006244)

**Дата составления экспертного заключения:** 06.10-2015 г.

**Вид проводимой экспертизы:** на подтверждение стоимости.

**Эксперт:** Медведева О.Е. (рег. №007657)

**Период проведения экспертизы:** с 20.08.2015 - 06.10.2015.

**Москва  
2015**



QR-code является средством защиты и проверки легитимности данных.

Полученные данные признаются действительным только при наличии правильного кода.

Проверка данных осуществляется на сайте или средствами стороннего программного обеспечения.

Разместил пользователь: Ольга Евгеньевна Медведева #ID377

**Основание для проведения экспертизы:** договор № 180/2015/МОСКВА от 20.08.2015.

**Сведения о заказчике экспертизы отчета об оценке или ином органе, инициировавшем проведение экспертизы отчета об оценке**

№ п/п	Состав сведений	Данные заказчика
Юридическое лицо		
1.	Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Новые горизонты»
2.	Местонахождение	Юридический/почтовый адрес: 141407, МО, г. Химки, ул. Лавочкина, д. 13, к.1, пом.5
3.	ОГРН (при наличии)	1105047002114
Физическое лицо		
1.	Фамилия, имя и отчество	
2.	Документ, удостоверяющий личность	
3.	Серия и номер документа, удостоверяющего личность	
4.	Дата выдачи документа, удостоверяющего личность	
5.	Орган, выдачи документа, удостоверяющего личность	

**Сведения о принятом на экспертизу Отчете об оценке**

№ п/п	Состав сведений	Данные отчета об оценке
1.	Дата составления отчета об оценке	03.09.2015 г.
2.	Порядковый номер отчета об оценке	ОО2015А-104-3
3.	Информация, идентифицирующая объект оценки	Земельный участок с кадастровым номером 50:20:0041411:186, расположенный по адресу: Московская область, р-н Одинцовский, гп Большие Вязёмы, д. Малые Вяземы
4.	Дата определения стоимости объекта оценки	01.01.2013 г.
5.	Сведения об иных документах и материалах, представленных для экспертизы отчета об оценке	Представлены
6.	Итоговая величина стоимости объекта оценки	405 381 000 (Четыреста пять миллионов триста восемьдесят одна тысяча) руб.



QR-code является средством защиты и проверки легитимности данных.

Полученные данные признаются действительным только при наличии правильного кода.

Проверка данных осуществляется на сайте или средствами стороннего программного обеспечения.

Разместил пользователь: Ольга Евгеньевна Медведева #ID377

**Вид экспертизы:** на подтверждение стоимости.

**Сведения об эксперте (экспертах), подписавшем (подписавших) экспертное заключение:** Медведева Ольга Евгеньевна, регистрационный номер 007657 в реестре членов РОО, квалификационный аттестат № 000048-006, договор страхования ответственности экспертов № 433-095643/13 от 19.12.2013 г. (Ф.И.О., регистрационный № согласно реестру членов СРО, номер квалификационного аттестата, информацию о страховом полисе эксперта).

**Сведения о допущениях и ограничительных условиях, с учетом которых проведена экспертиза отчета об оценке.**

Указаны в разделе «Условия применения и ограничения на использование результатов экспертизы на подтверждение стоимости».

**Результаты проверки отчета об оценке на соответствие требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе требованиям Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г., федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, и (или) стандартов и правил оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков**

При проведении экспертизы соответствия отчета Статье 11 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г; Федеральным стандартам оценки (далее — ФСО), а также Своду Стандартов оценки Российского общества оценщиков (далее — ССО РОО 2010), существующим принципам и методикам проведения оценки, были выявлены следующие замечания (таблицы 1, 2).

<b>№ п/п</b>	<b>Параметр</b>	<b>Источник требования</b>	<b>Наличие (+) /отсутствие (-)</b>
	<b>I. Общие обязательные требования к отчету об оценке</b>		
1.	Дата проведения оценки, дата составления отчета (не более трех месяцев с даты оценки, для отчетов, составление которых в соответствии с действующим законодательством РФ является обязательным), дата определения стоимости объекта оценки, дата обследования объекта оценки	ФЗ-135 ст. 11, ССО РОО	+
2.	Порядковый номер отчета	ФЗ-135 ст. 11	+
3.	Отчет пронумерован постранично, прошит, подписан оценщиками, которые проводили оценку, скреплен личной печатью оценщиков или печатью юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	ФЗ-135 ст. 11, ФСО-3 п.6	+
4.	Применяемые в отчете общие понятия и определения соответствуют общим понятиям и определениям, обязательным к применению	ФСО-1, разд. II, ФСО-2 пп. 7-10	+



QR-code является средством защиты и проверки легитимности данных.

Полученные данные признаются действительным только при наличии правильного кода.

Проверка данных осуществляется на сайте или средствами стороннего программного обеспечения.

Разместил пользователь: Ольга Евгеньевна Медведева #ID377

Таблица 1			
№ п/п	Параметр	Источник требования	Наличие (+) /отсутствие (-)
5.	Ссылки на источники информации, используемой в отчете, позволяют делать вывод об авторстве и дате ее подготовки, либо приложены копии материалов и распечаток	ФСО-3 п. 10	+
6.	Информация, предоставленная заказчиком, подписана уполномоченным лицом и заверена в установленном порядке.	ФСО-3 п. 11.	+
	<b>II. Обязательные требования к содержанию отчета об оценке</b>	ФСО-3 разд. III	
	<b>Основные факты и выводы:</b>	ФСО-3 п.8а	
7.	общая информация, идентифицирующая объект оценки		+
8.	результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке.		+
9.	итоговая величина стоимости объекта оценки (руб.)	ФСО-1 п.27	+
	<b>Основание для проведения оценки</b>	ФЗ-135 ст. 11	
10.	договор № ДО2015А-104 от 18.08.2015 г.		
	<b>Задание на оценку:</b>	ФСО-1 п.17, ФСО-3 п.8б	
11.	объект оценки		+
12.	имущественные права на объект оценки		+
13.	цель оценки		+
14.	предполагаемое использование результатов оценки		+
15.	ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки		+
16.	вид стоимости		+
17.	дата оценки		+
18.	срок проведения оценки		+
19.	допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка		+
20.	Заявление о соответствии	ССО РОО	+



QR-code является средством защиты и проверки легитимности данных.

Полученные данные признаются действительным только при наличии правильного кода.

Проверка данных осуществляется на сайте или средствами стороннего программного обеспечения.

Разместил пользователь: Ольга Евгеньевна Медведева #ID377

№ п/п	Параметр	Источник требования	Наличие (+) /отсутствие (-)
21.	Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки	ССО РОО	+
	<b>Сведения о заказчике оценки:</b>	ФСО-3 п.8в	
22.	организационно-правовая форма		+
23.	полное наименование		+
24.	основной государственный регистрационный номер (далее — ОГРН), дата присвоения ОГРН		+
25.	местонахождение		+
	<b>Сведения об оценщике:</b>	ФСО-3 п.8в	
26.	фамилия, имя, отчество оценщика		+
27.	местонахождение оценщика	ФЗ-135 ст. 11	+
28.	информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	ФЗ-135 ст. 11 ФСО-3 п. 8в	+
29.	номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	ФСО-3, п.8в.	+
30.	сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	ФСО-3, п.8в.	+
31.	стаж работы в оценочной деятельности	ФСО-3, п.8в.	+
32.1.	*организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	ФСО-3, п.8в.	+
32.2.	** информация о том, что оценщик осуществляет деятельность самостоятельно, занимаясь частной практикой	ФСО-3, п.8в.	
33.	*полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	ФСО-3, п.8в.	+
34.1.	*ОГРН, дата присвоения ОГРН юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	ФСО-3, п.8в.	+
34.1.	**ОГРН, дата присвоения ОГРН оценщику зарегистрированному в качестве индивидуального предпринимателя	ФСО-3, п.8в.	



QR-code является средством защиты и проверки легитимности данных.

Полученные данные признаются действительным только при наличии правильного кода.

Проверка данных осуществляется на сайте или средствами стороннего программного обеспечения.

Разместил пользователь: Ольга Евгеньевна Медведева #ID377

Таблица 1			
№ п/п	Параметр	Источник требования	Наличие (+) /отсутствие (-)
35.	*местонахождение юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	ФСО-3, п.8в.	+
	Примечание: * пункты таблицы заполняется в отношении оценщиков, осуществляющих деятельность на основании трудового договора; ** пункты таблицы заполняется в отношении частнопрактикующих оценщиков (индивидуальных предпринимателей.)		
36.	информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки.	ФСО-3, п.8в.	+
37.	Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки (в том числе специальные)	ФСО-3 п.8г, ССО РОО	+
38.	Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения	ФЗ-135 ст. 11	+
39.	Перечень документов используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	ФЗ-135 ст. 11	+
	<b>Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их применения</b>	ФЗ-135 ст. 11, ФСО-3 п.8д	
40.1	Федеральные стандарты оценки (ФСО1, ФСО2, ФСО3)		+
40.2	Федеральные стандарты оценки, разработанные для соответствующих видов объектов оценки (ФСО7)		+
41.	Стандарты и правила осуществления оценочной деятельности РОО (ССО РОО)		+
	<b>III Точное описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки</b>	ФЗ-135 ст. 11, ФСО-3 п.8е	+
	<b>Сведения:</b>		



QR-code является средством защиты и проверки легитимности данных.

Полученные данные признаются действительным только при наличии правильного кода.

Проверка данных осуществляется на сайте или средствами стороннего программного обеспечения.

Разместил пользователь: Ольга Евгеньевна Медведева #ID377

Таблица 1			
№ п/п	Параметр	Источник требования	Наличие (+) /отсутствие (-)
42.	об имущественных правах		+
43.	об обременениях, связанных с объектом оценки		+
44.	о физических свойствах объекта оценки		+
45.	об износе		Не требуется
46.	об устареваниях		Не требуется
47.	Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки		+
48.	Информация о текущем использовании объекта оценки		+
49.	Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость.		+
50.	В отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу, - реквизиты юридического лица и балансовая стоимость объекта (ст. 11 ФЗ-135)		Не требуется
51.	Анализ рынка объекта оценки и обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов	ФСО-3 п.8ж	+
52.	Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов с приведением расчетов или обоснование отказа от применения подходов к оценке объекта оценки.	ФСО-3 п.8з	+
	<b>Доходный подход</b>	ФСО-1 п.21	+
53.	Применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.		+
54.	Установление периода прогнозирования		+
55.	Исследование способности объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования		+
56.	Заключение о способности объекта оценки приносить поток доходов в период после прогнозирования		+



QR-code является средством защиты и проверки легитимности данных.

Полученные данные признаются действительным только при наличии правильного кода.

Проверка данных осуществляется на сайте или средствами стороннего программного обеспечения.

Разместил пользователь: Ольга Евгеньевна Медведева #ID377

<b>Таблица 1</b>			
<b>№ п/п</b>	<b>Параметр</b>	<b>Источник требования</b>	<b>Наличие (+) /отсутствие (-)</b>
57.	Определение ставки дисконтирования		+
58.	Приведение потока ожидаемых доходов на дату оценки		+
	<b>Затратный подход</b>	ФСО-1 п.23	Не применялся
59.	Применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний.		
	<b>Сравнительный подход</b>	ФСО-1 п.22	+
60.	Применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.		+
61.	Выбор объектов-аналогов		+
62.	Сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения		+
63.	Выбор единиц сравнения		+
64.	Корректировка значения единицы сравнения для объектов-аналогов		+
65.	Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам		+
	<b>Согласование результатов</b>	ФСО-1 п.24, ФСО-3 п.8и	+
66.	Описание процедуры согласования.		+
67.	Обоснование выбора использованных весов		+
	<b>Приложения</b>	ФСО-3 п.9	
	Копии документов:		
68.	устанавливающие количественные и качественные		+



QR-code является средством защиты и проверки легитимности данных.

Полученные данные признаются действительным только при наличии правильного кода.

Проверка данных осуществляется на сайте или средствами стороннего программного обеспечения.

Разместил пользователь: Ольга Евгеньевна Медведева #ID377

№ п/п	Параметр	Источник требования	Наличие (+) /отсутствие (-)
	характеристики объекта оценки		
69.	правоустанавливающие и правоподтверждающие документы		+
70.	документов технической инвентаризации		-
71.	заключения специальных экспертиз		-
72.	другие документы по объекту оценки (при их наличии)		-

**ПОЯСНЕНИЯ К ТАБЛИЦЕ 1.**

Замечаний к пунктам таблицы нет.

№ п/п	Проверяемый принцип	Результат проверки	Результат проверки («+» - принцип соблюден, «-» - принцип не соблюден)
1.	принцип существенности	в отчете должна быть изложена вся информация, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки	+
2.	принцип обоснованности	информация, приведенная в отчете об оценке, использованная или полученная в результате расчетов при проведении оценки, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки, должна быть подтверждена	+
3.	принцип однозначности	содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение пользователей отчета об оценке, а также допускать неоднозначного толкования	+
4.	принцип проверяемости	состав и последовательность представленных в отчете об оценке материалов и описание процесса оценки должны позволить полностью воспроизвести расчет стоимости и привести его к аналогичным результатам	+
5.	принцип достаточности	отчет об оценке не должен содержать информацию, не использующуюся при	+



QR-code является средством защиты и проверки легитимности данных.

Полученные данные признаются действительным только при наличии правильного кода.

Проверка данных осуществляется на сайте или средствами стороннего программного обеспечения.

Разместил пользователь: Ольга Евгеньевна Медведева #ID377

№ п/п	Проверяемый принцип	Результат проверки	Результат проверки («+» - принцип соблюден, «-» - принцип не соблюден)
		проведении оценки при определении промежуточных и итоговых результатов, если она не является обязательной согласно требованиям федеральных стандартов оценки и стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой является оценщик, подготовивший отчет	

**ПОЯСНЕНИЯ К ТАБЛИЦЕ 2.**

Замечаний к пунктам таблицы нет.

**Результаты проверки обоснованности выбранных оценщиком подходов и методов оценки в рамках каждого из использованных подходов к оценке и проверки соответствия выполненного в отчете расчета стоимости объекта оценки соответствующим подходам и методам**

В настоящем отчете были применены доходный и сравнительный подходы. Итоговое суждение о величине стоимости объекта оценки было основано на результатах одного доходного и сравнительного подхода. По мнению эксперта, отказ от применения затратного подхода является обоснованным. Выполненные расчеты соответствуют выбранному подходу к оценке.

**Выведение итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки. Итоговая величина объекта оценки.**

Для целей определения итоговой величины рыночной стоимости Оценщик использовал метод присвоения весов.

Использованный подход к определению стоимости объекта оценки	Стоимость объекта оценки, руб.	Удельный вес подхода	Средневзвешенная стоимость объекта оценки, руб.
--	--------------------------------	----------------------	---



QR-code является средством защиты и проверки легитимности данных.

Полученные данные признаются действительным только при наличии правильного кода.

Проверка данных осуществляется на сайте или средствами стороннего программного обеспечения.

Разместил пользователь: Ольга Евгеньевна Медведева #ID377

1	Сравнительный подход	398 221 000	0,8	318 576 800
2	Доходный подход	434 020 000	0,2	86 804 000
3	Затратный подход	Не применялся	-	-
4	Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки	405 381 000 (Четыреста пять миллионов триста восемьдесят одна тысяча) руб.		

### **Анализ наиболее эффективного использования (только для отчетов об оценке недвижимости)**

В отчете содержится раздел анализа НЭИ объекта оценки.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки выполнен корректно.

### **Расчет стоимости объекта оценки доходным подходом**

В рамках доходного подхода применен метод предполагаемого использования. Метод применен корректно. Использованные в расчетах величины можно признать обоснованными.

### **Расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом**

В рамках сравнительного подхода Оценщик использовал метод сравнения продаж. Метод применен корректно и обоснованно. Используемую информацию можно признать полной и достоверной. Использованные в расчетах величины можно признать достоверными и обоснованными; выбор объектов-аналогов и величины поправочных коэффициентов к ценам их предложения – обоснованными.

### **Расчет стоимости объекта оценки затратным подходом**

Обоснованный отказ от применения.

### **Выводы по итогам проведения экспертизы на подтверждение стоимости отчета об оценке**

По мнению эксперта и на основании вышеизложенного, Отчет № ОО2015А-104-3, выполненный 03.09.2015 года:

- соответствует **требованиям ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗАКОНА «ОБ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ» № 135 ФЗ от 29 июля 1998 г.;**
- соответствует **ФЕДЕРАЛЬНЫМ СТАНДАРТАМ ОЦЕНКИ;**
- соответствует **ССО-РОО 2010;**
- **выводы, сделанные Оценщиком при определении рыночной стоимости объекта оценки, признать обоснованными.**



QR-code является средством защиты и проверки легитимности данных.

Полученные данные признаются действительным только при наличии правильного кода.

Проверка данных осуществляется на сайте или средствами стороннего программного обеспечения.

Разместил пользователь: Ольга Евгеньевна Медведева #ID377

## **УСЛОВИЯ ПРИМЕНЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ НА ИСПОЛЬЗОВАНИЕ**

### **РЕЗУЛЬТАТОВ ЭКСПЕРТИЗЫ НА ПОДТВЕРЖДЕНИЕ СТОИМОСТИ**

1. Автор данного заключения выступает в роли независимого эксперта. Он принимает на себя обязательства произвести экспертизу предложенного отчета объективно и непредвзято.

2. Гонорар эксперта не зависит от содержания заключения. Его величина определяется только объемом и сложностью работы.

3. В соответствии с требованиями конфиденциальности автор накладывает запрет на копирование и любое распространение экспертного заключения, использование его в средствах массовой информации без письменного согласия автора.

4. Автор не обязан участвовать в различных спорах, разбирательствах в судах, связанных с последствиями оценки, а также не несет ответственности за последствия событий, наступивших в результате законного или незаконного использования данного заключения, кроме как за содержание самого заключения.

5. Заключение по экспертизе Отчета представляет соответствие или несоответствие отчета действующим документам только на дату оценки, независимо от даты поступления отчета на экспертизу. Возможность использования результатов отчета после даты оценки определяется оценщиком и не входит в компетенцию Оценщика - эксперта, если это специально не оговорено в задании на экспертизу.

6. Исходя из задач экспертизы - проанализировать отчет об оценке, перед экспертом не ставятся задачи:

- личного ознакомления с объектом оценки и документацией заказчика;
- анализа исходных данных;
- проведения интервью с заказчиком и оценщиком;
- производства каких-либо измерений на местности.

7. Эксперт не имеет возможности гарантировать точность исходных данных, заявленных оценщиком в отчете.

Эксперт  
Медведева О.Е.

Подпись: \_\_\_\_\_

Дата: 6 октября 2015 г.