



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: Олеся Васильевна Перепечко #ID380

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

ЭКСПЕРТНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ № 126/2015/МОСКВА

на Отчет №002015А-48Об оценке рыночной стоимости земельных участков площадью 7981 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации торгового центра и гостевой автостоянки, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Плещеева, вл. 4, кадастровый номер ЗУ 77:02:0005001:119, площадью 5435 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации торгово-делового центра, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Лескова, вл. 19А, кадастровый номер ЗУ 77:02:0002006:34, подготовленный оценщиком Демидовым Алексеем Владимировичем (рег. № 0006244)

Дата составления экспертного заключения: 08 июля 2015 года

Вид проводимой экспертизы: экспертиза на подтверждение стоимости

Эксперт: Перепечко Олеся Васильевна (рег. № 005132)

Период проведения экспертизы: 09.06.2015г. по 08.07.2015г.

Москва
2015

<http://moskva.expertizaroo.ru/login?action=object&id=289&mcode=b59334a20abc9cebcef13d45372880c4>



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: Олеся Васильевна Перепечко #ID380

<http://moskva.expertizaroo.ru/login?action=object&id=289&mcode=b59334a20abc9cebcef13d45372880c4>



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: Олеся Васильевна Перепечко #ID380

Основание для проведения экспертизы: Договор на проведение экспертизы отчета от 09 июня 2015 года № 126/2015/МОСКВА между Общероссийской общественной организацией «Российское общество оценщиков» и ООО «Новые горизонты».

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	г. Москва, Покровский бульвар, д.16/10с1
3.	ОГРН (при наличии)	1105047002114

Сведения о принятом на экспертизу Отчете об оценке

№п/п	Состав сведений	Данные отчета об оценке
1.	Дата составления отчета об оценке	24 мая 2015 года
2.	Порядковый номер отчета об оценке	№ОО2015А-48
3.	Информация, идентифицирующая объект оценки	Земельные участки площадью 7981 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации торгового центра и гостевой автостоянки, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Плещеева, вл. 4, кадастровый номер ЗУ 77:02:0005001:119 площадью 5435 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации торгово-делового центра, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Лескова, вл. 19А, кадастровый номер ЗУ 77:02:0002006:34
4.	Дата определения стоимости объекта оценки	01.01.2014г.
5.	Сведения об иных документах и материалах, представленных для экспертизы отчета об оценке	Нет



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: Олеся Васильевна Перепечко #ID380

6.	Итоговая величина стоимости объекта оценки	Рыночная стоимость земельного участка, площадью 5435 кв.м. по состоянию на 01 января 2014 года округленно составляет: 144 907 553 руб. (Сто сорок четыре миллиона девятьсот семь тысяч пятьсот пятьдесят три) рубля Рыночная стоимость земельного участка, площадью 7981 кв. м. по состоянию на 01 января 2014 года округленно составляет: 211 501 384 руб. (Двести одиннадцать миллионов пятьсот одна тысяча триста восемьдесят четыре) рубля.
----	--	--

Вид экспертизы: на подтверждение стоимости.

Сведения об эксперте (экспертах), подписавшем (подписавших) экспертное заключение: Перепечко Олеся Васильевна (рег. №005132), квалификационный аттестат № 000076-006, выданный 23.10.2013г. Негосударственным образовательным учреждением высшего профессионального образования «Международная академия оценки и консалтинга», гражданская ответственность эксперта застрахована в ЗАО Страховая компания «Инвестиции и Финансы» №ГО-ОЦ-1057/15 от 24.02.2015г., срок действия от 24.02.2015 по 23.02.2016г., сумма 30 000 000 рублей.

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

1. Настоящая экспертиза проводится на основе электронной копии отчета, представленной экспертам, в предположении ее полного соответствия содержанию и форме Отчета об оценке, переданного Заказчику на бумажном носителе.
2. Эксперт выполнил настоящую экспертизу на условиях независимости эксперта, объективно, беспристрастно и без учета личных интересов. Эксперт полагает, что договор на выполнение экспертизы и задания на экспертизу отчета об оценке содержит полную и точную информацию, исключающую неоднозначное толкование.
3. Существенным положением проведения настоящей экспертизы является допущение о том, что все указанные в Отчете источники информации, касающиеся документов-оснований для возникновения имущественных прав на объект оценки, состав и содержание документов, к которым в процессе проведения оценки имел доступ Оценщик, являются достоверными. Их описание и учет в составе процедуры оценки является объективным и полным.
4. Экспертиза полноты и достоверности документации, содержащей основные характеристики объекта оценки, экспертом не проводилась. Эксперт полагает, что соответствующие описательные данные, представленные в Отчете, являются достоверными.

<http://moskva.expertizaroo.ru/login?action=object&id=289&mcode=b59334a20abc9cebcef13d45372880c4>



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: Олеся Васильевна Перепечко #ID380

5. Эксперт не проводил исследования на соответствие выполненной оценки Договору на проведение оценки (включая Задание на оценку). Выводы эксперта, представленные в настоящем Экспертном заключении, основываются на допущении о том, что при составлении и подписании Договора на проведение оценки были соблюдены все процедуры и требования, установленные действующими нормативными актами.

6. Эксперт не берет на себя обязательство участвовать в различных спорах, разбирательствах в судах, связанных с последствиями использования оценки и настоящего экспертного заключения, а также не несет ответственности за последствия событий, наступивших в результате законного или незаконного использования данного заключения, кроме как за содержание самого заключения.

7. Эксперт не проводил личное ознакомления с объектом оценки, не произвели каких-либо измерений на местоположении объекта оценки, не проводили анализ на достоверность документации заказчика. Экспертное заключение составлено только на основе анализа представленной версии Отчет об оценке.

8. Эксперт принял все разумные меры предосторожности, чтобы гарантировать, что не возникнет никаких конфликтов, связанных с выполнением настоящей экспертизы, между интересами Заказчика экспертизы и Оценщика, включая интересы юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор. Эксперт полагает, что отсутствует конфликт интересов между нами и интересами оценщика, выполнившего оценку и на которую составляется настоящее экспертное заключение, его фирмы, родственников, друзей или компаньонов.

Результаты проверки отчета об оценке на соответствие требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе требованиям Федерального закона «Об оценочной деятельности» № 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 РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ» №135–ФЗ от 29 июля 1998 г; Федеральным стандартам оценки (далее — **СТАНДАРТЫ**), а также Своду Стандартов оценки Российского общества оценщиков (далее — **ССО РОО 2010**), существующим принципам и методикам проведения оценки, были выявлены следующие (таблица 1):

Таблица 1

№ п/п	Параметр	Источник требования	Наличие (+) /отсутствие (-) параметра
	<i>I. Общие обязательные требования к отчету об оценке</i>		



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: Олеся Васильевна Перепечко #ID380

№ п/п	Параметр	Источник требования	Наличие (+) /отсутствие (-) параметра
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	<i>ФЗ-135 ст. 11, ССО РОО</i>	+ Стр. 1,4
2.	Порядковый номер отчета	<i>ФЗ-135 ст. 11</i>	+
3.	Отчет пронумерован постранично, прошит, подписан оценщиками, которые проводили оценку, скреплен личной печатью оценщиков или печатью юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	<i>ФЗ-135 ст. 11, ФСО-3 п.6</i>	+
4.	Применяемые в отчете общие понятия и определения соответствуют общим понятиям и определениям, обязательным к применению	<i>ФСО-1, разд. II, ФСО-2 пп. 7-10</i>	+ Стр. 39-41
5.	Ссылки на источники информации, используемой в отчете, позволяют делать вывод об авторстве и дате ее подготовки, либо приложены копии материалов и распечаток	<i>ФСО-3 п. 10</i>	+ Стр.122-123
6.	Информация, предоставленная заказчиком, подписана уполномоченным лицом и заверена в установленном порядке.	<i>ФСО-3 п.11.</i>	+
	II. Обязательные требования к содержанию отчета об оценке	<i>ФСО-3 разд. III</i>	+
	Основные факты и выводы:	<i>ФСО-3 п.8а</i>	+
7.	общая информация, идентифицирующая объект оценки		+ Стр. 4
8.	результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке.		+ Стр. 4
9.	итоговая величина стоимости объекта оценки. (руб.)	<i>ФСО-1 п.27</i>	+ Стр. 4
	Основание для проведения оценки	<i>ФЗ-135 ст. 11</i>	+
10.	договор об оценке № ОО2015А-48 от 05 мая 2015 г.		+ Стр. 6
	Задание на оценку:	<i>ФСО-1 п.17, ФСО-3 п.8б</i>	+
11.	объект оценки		+ Стр. 5
12.	имущественные права на объект оценки		+ Стр. 5



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: Олеся Васильевна Перепечко #ID380

№ п/п	Параметр	Источник требования	Наличие (+) /отсутствие (-) параметра
13.	цель оценки		+ Стр. 5
14.	предполагаемое использование результатов оценки		+ Стр. 5
15.	ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки		+ Стр. 5
16.	вид стоимости		+ Стр.5
17.	дата оценки		+ Стр. 5
18.	срок проведения оценки		+ Стр. 5
19.	допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка		+ Стр. 5
20.	Заявление о соответствии	ССО РОО	+
21.	Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки	ССО РОО	+ Стр. 41
	Сведения о заказчике оценки:	ФСО-3 п.8в	+
22.	организационно-правовая форма		+ Стр. 6
23.	полное наименование		+ Стр. 6
24.	основной государственный регистрационный номер (далее — ОГРН), дата присвоения ОГРН		+ Стр. 6
25.	местонахождение		+ Стр. 6
	Сведения об оценщике:	ФСО-3 п.8в	+
26.	фамилия, имя, отчество оценщика		+ Стр. 6
27.	местонахождение оценщика	ФЗ-135 ст. 11	+ Стр. 6
28.	информация о членстве в саморегулируемой организации	ФЗ-135 ст. 11	+



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: Олеся Васильевна Перепечко #ID380

№ п/п	Параметр	Источник требования	Наличие (+) /отсутствие (-) параметра
	оценщиков	<i>ФСО-3 п. 8в</i>	Стр. 6
29.	номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	<i>ФСО-3, п.8в.</i>	+ Стр. 6
30.	сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	<i>ФСО-3, п.8в.</i>	+ Стр. 6
31.	стаж работы в оценочной деятельности	<i>ФСО-3, п.8в.</i>	+ Стр. 6
32.1.	*организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	<i>ФСО-3, п.8в.</i>	+ Стр.6
32.2.	** информация о том, что оценщик осуществляет деятельность самостоятельно, занимаясь частной практикой	<i>ФСО-3, п.8в.</i>	
33.	*полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	<i>ФСО-3, п.8в.</i>	+ Стр.6
34.1.	*ОГРН, дата присвоения ОГРН юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	<i>ФСО-3, п.8в.</i>	+ Стр.6
34.1.	**ОГРН, дата присвоения ОГРН оценщику зарегистрированному в качестве индивидуального предпринимателя	<i>ФСО-3, п.8в.</i>	
35.	*местонахождение юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	<i>ФСО-3, п.8в.</i>	+ Стр.6
	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	<i>ФСО-3, п.8в.</i>	+



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: Олеся Васильевна Перепечко #ID380

№ п/п	Параметр	Источник требования	Наличие (+) /отсутствие (-) параметра
	и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки.		Стр. 6
37.	Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки (в том числе специальные)	ФСО-3 п.8г, ССО РОО	+ Стр. 8-9
38.	Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения	ФЗ-135 ст. 11	+ Стр. 61-62
39.	Перечень документов используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	ФЗ-135 ст. 11	+ Стр. 11
	Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их применения	ФЗ-135 ст. 11, ФСО-3 п.8д	+
40.1	Федеральные стандарты оценки (ФСО1, ФСО2, ФСО3)		+ Стр. 10
40.2	Федеральные стандарты оценки, разработанные для соответствующих видов объектов оценки (ФСО7)		+ Стр. 10
41.	Стандарты и правила осуществления оценочной деятельности РОО (ССО РОО)		+ Стр. 10
	III Точное описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки	ФЗ-135 ст. 11, ФСО-3 п.8е	+
	Сведения:		
42.	об имущественных правах,		+ Стр. 16
43.	об обременениях, связанных с объектом оценки		+ Стр. 13-15
44.	о физических свойствах объекта оценки		+ Стр. 11-16
45.	об износе		+ Стр. 14-15
46.	об устареваниях		+ Стр. 14-15
47.	Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику,		+ Стр. 11-16



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: Олеся Васильевна Перепечко #ID380

№ п/п	Параметр	Источник требования	Наличие (+) /отсутствие (-) параметра
	влияющую на результаты оценки объекта оценки		
48.	Информация о текущем использовании объекта оценки		+ Стр. 16
49.	Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость.		+ Стр. 11-16
50.	В отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу, - реквизиты юридического лица и балансовая стоимость объекта (ст. 11 ФЗ-135)		+ Стр. 13-16
51.	Анализ рынка объекта оценки и обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов	<i>ФСО-3 п.8ж</i>	+ Стр. 18-36
52.	Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов с приведением расчетов или обоснование отказа от применения подходов к оценке объекта оценки.	<i>ФСО-3 п.8з</i>	+ Стр. 41-49
	<i>Доходный подход</i>	<i>ФСО-1 п.21</i>	+
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.		Обоснованно не использовался
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		
57.	Определение ставки дисконтирования		
58.	Приведение потока ожидаемых доходов на дату оценки		
	<i>Затратный подход</i>	<i>ФСО-1 п.23</i>	Обоснованно не применялся
59.	Применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией		



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: Олеся Васильевна Перепечко #ID380

№ п/п	Параметр	Источник требования	Наличие (+) /отсутствие (-) параметра
	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.		
	Сравнительный подход	ФСО-1 п.22	+
60.	Применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.		+
61.	Выбор объектов-аналогов		+ Стр. 52
62.	Сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения		+ Стр. 56-57
63.	Выбор единиц сравнения		+ Стр. 52-53
64.	Корректировка значения единицы сравнения для объектов-аналогов		+ Стр. 53-55
65.	Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам		+ Стр. 56-57
	Согласование результатов	ФСО-1 п.24, ФСО-3 п.8и	+
66.	Описание процедуры согласования.		+ Стр. 61
67.	Обоснование выбора использованных весов		+ Стр. 61
	Приложения	ФСО-3 п.9	+
	Копии документов:		+
68.	устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки		+
69.	правоустанавливающие и правоподтверждающие документы		+

<http://moskva.expertizaroo.ru/login?action=object&id=289&mcode=b59334a20abc9cebcef13d45372880c4>



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: Олеся Васильевна Перепечко #ID380

№ п/п	Параметр	Источник требования	Наличие (+) /отсутствие (-) параметра
70.	документов технической инвентаризации		+
71.	заключения специальных экспертиз		Не требуются
72.	другие документы по объекту оценки (при их наличии)		

Таблица 2. Проверка на соблюдение принципов в оценке ФСО-3 п.4

№ п/п	Проверяемый принцип	описание принципа	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	+



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: Олеся Васильевна Перепечко #ID380

№ п/п	Проверяемый принцип	описание принципа	Результат проверки («+» - принцип соблюден, «-» - принцип не соблюден)
5.	принцип достаточности	отчет об оценке не должен содержать информацию, не использующуюся при 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	+

2. 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 был применен сравнительный подход. Итоговое суждение о величине стоимости объекта оценки было основано на результате сравнительного подхода. По мнению эксперта, отказ от применения затратного и доходного подходов являются обоснованными. В рамках сравнительного подхода был применен метод сравнения продаж. Эксперт считает, что оценщик выбрал корректный и уместный метод оценки.

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

Для целей определения итоговой величины рыночной стоимости Оценщик использовал метод присвоения удельных весов в оценке подходам к определению стоимости.

№ п/п	Объекты	Подходы			Рыночная (соглас.) стоимость руб.
		Доходный	Сравнит.	Затратный	
	Вес подхода округленно, %	0%	100%	0%	100%
1	Земельный участок, кадастровый № 77:02:0002006:34, 5435 кв. м	Обоснованно не применялся	144 907 553	Обоснованно не применялся	144 907 553
2	Земельный участок, кадастровый № 77:02:0005001:119, 7981 кв. м	Обоснованно не применялся	211 501 384	Обоснованно не применялся	211 501 384

По мнению эксперта, согласование результатов проведено корректно.



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: Олеся Васильевна Перепечко #ID380

3. Анализ наиболее эффективного использования

В отчете содержится раздел № 7.4 анализа НЭИ объекта оценки, стр. 37-38. Оценщик сделал корректный вывод на качественном и количественном этапе анализа о соответствии текущего использования объекта наиболее эффективному использованию (НЭИ). По мнению Эксперта анализ НЭИ объекта оценки и выводы по нему, Оценщиком выполнен корректно.

4. Расчет стоимости объекта оценки доходным подходом

Доходный подход обоснованно не применялся. Обоснование отказа представлено на основании того, что при определении рыночной стоимости улучшений будет допущено большое количество допущений, что может привести к некорректному результату. По мнению эксперта, отказ от применения доходного подхода обоснован корректно.

5. Расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом

В рамках выбранного подхода Оценщик использовал метод сравнения продаж. Эксперт считает, что оценщик выбрал корректный и уместный метод оценки. Информация, использованная для расчетов, достаточна и достоверна. Выбранные объекты –аналоги сопоставимы с объектом оценки, величины поправочных коэффициентов обоснованы.

Таким образом, расчеты в рамках сравнительного подхода проведены корректно. Данный подход использован, по мнению Эксперта, корректно.

6. Расчет стоимости объекта оценки затратным подходом

Оценка производилась на основании Методических рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 07.03.2002 г. № 568-р. Данные Методические рекомендации не предусматривают применение затратного подхода к оценке стоимости земельного участка.

7. Выводы по итогам проведения экспертизы на подтверждение стоимости отчета об оценке:

Рыночная стоимость земельного участка, площадью 5435 кв.м. по состоянию на 01 января 2014 года округленно составляет: **144 907 553 руб. (Сто сорок четыре миллиона девятьсот семь тысяч пятьсот пятьдесят три) рубля.**

Рыночная стоимость земельного участка, площадью 7981 кв. м. по состоянию на 01 января 2014 года округленно составляет: **211 501 384 руб. (Двести одиннадцать миллионов пятьсот одна тысяча триста восемьдесят четыре) рубля.**

По мнению эксперта, на основании вышеизложенного, Отчет № ОО2015А-48 Об оценке рыночной стоимости земельных участков площадью 7981 кв. м, категория

<http://moskva.expertizaroo.ru/login?action=object&id=289&mcode=b59334a20abc9cebcef13d45372880c4>



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: Олеся Васильевна Перепечко #ID380

земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации торгового центра и гостевой автостоянки, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Плещеева, вл. 4, кадастровый номер ЗУ 77:02:0005001:119, площадью 5435 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации торгово-делового центра, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Лескова, вл. 19А, кадастровый номер ЗУ 77:02:0002006:34 , подготовленный оценщиком Демидовым Алексеем Владимировичем (рег. № 0006244):

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

<http://moskva.expertizaroo.ru/login?action=object&id=289&mcode=b59334a20abc9cebcef13d45372880c4>



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: Олеся Васильевна Перепечко #ID380

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

Подпись: _____

О.В. Перепечко

08.07.2015г.