

<http://moskva.expertizaroo.ru/login?action=object&id=269&mcode=b09dcbe8a98de98161e91e8c1595d220>



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 №106/2015/МОСКВА

Отчет № ОО2015А-32 об оценке рыночной стоимости земельных участков, расположенных по адресу: Московская область, Пушкинский район, в районе д. Грибаново, контур 28, 37, подготовленный оценщиком Амерхановым Маратом Ринатовичем (рег. № 008686)

Дата составления экспертного заключения: 10 июля 2015 года

Вид проводимой экспертизы: экспертиза на подтверждение стоимости

Эксперт: Перепечко Олеся Васильевна (рег. № 005132)

Период проведения экспертизы: 22.05.2015г. по 10.07.2015г.

Москва
2015

<http://moskva.expertizaroo.ru/login?action=object&id=269&mcode=b09dcbe8a98de98161e91e8c1595d220>



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 13 мая 2015 года № 106/2015/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	141400, МО, г. Химки, ул. Бабакина, д. 4 «А»
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	06.05.2015 г.
2.	Порядковый номер отчета об оценке	№ ОО2015А-32
3.	Информация, идентифицирующая объект оценки	84 земельных участка, расположенных по адресу: Московская область, Пушкинский район, в районе д. Грибаново, контур 28, 37
4.	Дата определения стоимости объекта оценки	01.01.2013г.
5.	Сведения об иных документах и материалах, представленных для экспертизы отчета об оценке	Нет
6.	Итоговая величина стоимости объекта оценки	71 433 000 (Семьдесят один миллион четыреста тридцать три тысячи) руб.

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

<http://moskva.expertizaroo.ru/login?action=object&id=269&mcode=b09dcbe8a98de98161e91e8c1595d220>



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

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.
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.



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

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>			
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. 1,2
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. 58-60



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
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>	+
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. 5
8.	результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке.		+ Стр. 6
9.	итоговая величина стоимости объекта оценки. (руб.)	<i>ФСО-1 п.27</i>	+ Стр. 6
	Основание для проведения оценки	<i>ФЗ-135 ст. 11</i>	+
10.	договор об оценке № ДО2015А-32 от 15 апреля 2015 г.		+ Стр. 6
	Задание на оценку:	<i>ФСО-1 п.17, ФСО-3 п.8б</i>	+
11.	объект оценки		+ Стр. 7
12.	имущественные права на объект оценки		+ Стр. 7
13.	цель оценки		+ Стр. 7
14.	предполагаемое использование результатов оценки		Стр. 7
15.	ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки		+ Стр. 7-8
16.	вид стоимости		+ Стр.8
17.	дата оценки		+ Стр. 8
18.	срок проведения оценки		+ Стр. 8



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
19.	допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка		+ Стр. 8
20.	Заявление о соответствии	<i>ССО РОО</i>	+
21.	Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки	<i>ССО РОО</i>	+ Стр. 61-66
	<i>Сведения о заказчике оценки:</i>	<i>ФСО-3 п.8в</i>	+
22.	организационно-правовая форма		+ Стр. 9
23.	полное наименование		+ Стр. 9
24.	основной государственный регистрационный номер (далее — ОГРН), дата присвоения ОГРН		+ Стр. 9
25.	местонахождение		+ Стр. 9
	<i>Сведения об оценщике:</i>	<i>ФСО-3 п.8в</i>	+
26.	фамилия, имя, отчество оценщика		+ Стр. 9
27.	местонахождение оценщика	<i>ФЗ-135 ст. 11</i>	+ Стр. 9
28.	информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	<i>ФЗ-135 ст. 11</i> <i>ФСО-3 п. 8в</i>	+ Стр. 9
29.	номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	<i>ФСО-3, п.8в.</i>	+ Стр. 9
30.	сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	<i>ФСО-3, п.8в.</i>	+ Стр. 9
31.	стаж работы в оценочной деятельности	<i>ФСО-3, п.8в.</i>	+ Стр. 9
32.1.	*организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	<i>ФСО-3, п.8в.</i>	+ Стр.9



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
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. 9
34.1.	*ОГРН, дата присвоения ОГРН юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	<i>ФСО-3, п.8в.</i>	+ Стр. 9
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. 9
	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.	<i>ФСО-3, п.8в.</i>	+ Стр. 9
37.	Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки (в том числе специальные)	<i>ФСО-3 п.8г, ССО РОО</i>	+ Стр. 11-12
38.	Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения	<i>ФЗ-135 ст. 11</i>	+ Стр.79-80
39.	Перечень документов используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	<i>ФЗ-135 ст. 11</i>	+ Стр. 15
	Применяемые стандарты оценочной деятельности и	<i>ФЗ-135 ст. 11, ФСО-3</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
	<i>обоснование их применения</i>	<i>п.8д</i>	
40.1	Федеральные стандарты оценки (ФСО1, ФСО2, ФСО3)		+ Стр. 13
40.2	Федеральные стандарты оценки, разработанные для соответствующих видов объектов оценки (ФСО7)		+ Стр. 13
41.	Стандарты и правила осуществления оценочной деятельности РОО (ССО РОО)		+ Стр. 13
	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. 18
43.	об обременениях, связанных с объектом оценки		+ Стр. 18
44.	о физических свойствах объекта оценки		+ Стр. 17-18
45.	об износе		+
46.	об устареваниях		+
47.	Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки		+ Стр. 17-19
48.	Информация о текущем использовании объекта оценки		+ Стр. 43
49.	Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость.		+ Стр. 14-16
50.	В отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу, - реквизиты юридического лица и балансовая стоимость объекта (ст. 11 ФЗ-135)		+ Стр. 19
51.	Анализ рынка объекта оценки и обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов	ФСО-3 п.8ж	+ Стр. 44-55
52.	Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов с приведением расчетов или обоснование отказа от	ФСО-3 п.8з	+ Стр. 67-68



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
	применения подходов к оценке объекта оценки.		
	Доходный подход	ФСО-1 п.21	+ Стр. 75-90
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		+
57.	Определение ставки дисконтирования		+
58.	Приведение потока ожидаемых доходов на дату оценки		+
	Затратный подход	ФСО-1 п.23	Обоснованно 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.		
	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. 69

<http://moskva.expertizaroo.ru/login?action=object&id=269&mcode=b09dcbe8a98de98161e91e8c1595d220>



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
62.	Сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения		+ Стр. 72-73
63.	Выбор единиц сравнения		+ Стр. 70
64.	Корректировка значения единицы сравнения для объектов-аналогов		+ Стр. 70-71
65.	Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам		+ Стр. 73
	Согласование результатов	ФСО-1 п.24, ФСО-3 п.8и	+
66.	Описание процедуры согласования.		+ Стр. 91-92
67.	Обоснование выбора использованных весов		+ Стр. 91-92
	Приложения	ФСО-3 п.9	+
	Копии документов:		+
68.	устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки		+
69.	правоустанавливающие и правоподтверждающие документы		+
70.	документов технической инвентаризации		+
71.	заклучения 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



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)
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 используемую 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	+

<http://moskva.expertizaroo.ru/login?action=object&id=269&mcode=b09dcbe8a98de98161e91e8c1595d220>



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

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 были использованы сравнительный подход и доходный подходы. Итоговое суждение о величине стоимости объекта оценки было основано на результатах сравнительного и доходного подходов. По мнению эксперта, отказ от применения затратного подхода является обоснованным. В рамках сравнительного подхода был использован метод сравнения продаж. В рамках доходного подхода применялся метод предполагаемого использования. Эксперт считает, что оценщик выбрал корректные и уместные методы 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.

Название подхода	Рыночная стоимость, руб.	Удельный вес, %
Сравнительный подход	83 395 000	50%
Доходный подход	59 471 000	50%
Затратный подход	Обоснованно не применялся	
Согласованная стоимость с учетом округления		71 433 000

По мнению эксперта, согласование результатов проведено корректно.

3. Анализ наиболее эффективного использования

В отчете содержится раздел № 7.5 анализа НЭИ объекта оценки, стр. 57-58. 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

В рамках доходного подхода использовался метод предполагаемого использования. Расчет рыночной стоимости земельного участка выполнен в следующей последовательности: определение суммы и структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом их наиболее эффективного использования (строительство жилых домов), определение величины и структуры доходов от наиболее эффективного использования земельных участков (от продажи жилых домов), определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования в оцениваемые земельные участки, расчет стоимости земельных участков, путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельных участков.

<http://moskva.expertizaroo.ru/login?action=object&id=269&mcode=b09dcbe8a98de98161e91e8c1595d220>



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

Эксперт считает, что оценщик выбрал корректный и уместный метод оценки. Информация, использованная для расчетов, достаточна и достоверна. Данный подход использован, по мнению Эксперта, 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

Затратный подход обоснованно не применялся. Незастроенный земельный участок является невозпроизводимым ресурсом, а следовательно, невозможно определить затраты на воспроизводство или замещение данного объекта, в связи с чем указанный подход для расчета рыночной стоимости земельного участка не применялся. По мнению эксперта, отказ от применения затратного подхода обоснован корректно.

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

По результатам произведенных расчетов рыночная стоимость 84 земельных участков, расположенных по адресу: Московская область, Пушкинский район, в районе д. Грибаново, контур 28, 37, по состоянию на 01.01.2013 года составляет:

71 433 000

(Семьдесят один миллион четыреста тридцать три тысячи) руб., в том числе:

№	Кадастровый номер земельного участка	Площадь земельного участка, кв.м.	Рыночная стоимость, руб.
1	50:13:0010239:896	635	538 480,00
2	50:13:0010239:897	966	819 168,00
3	50:13:0010239:898	966	819 168,00
4	50:13:0010239:899	914	775 072,00
5	50:13:0010239:900	914	775 072,00
6	50:13:0010239:902	966	819 168,00
7	50:13:0010239:903	1 121	950 608,00
8	50:13:0010239:904	967	820 016,00
9	50:13:0010239:906	1 249	1 059 152,00
10	50:13:0010239:907	1 330	1 127 840,00
11	50:13:0010239:908	918	778 464,00
12	50:13:0010239:910	847	718 256,00
13	50:13:0010239:911	831	704 688,00
14	50:13:0010239:913	928	786 944,00
15	50:13:0010239:914	980	831 040,00
16	50:13:0010239:920	859	728 432,00
17	50:13:0010239:921	914	775 072,00
18	50:13:0010239:922	1 061	899 728,00

<http://moskva.expertizaroo.ru/login?action=object&id=269&mcode=b09dcbe8a98de98161e91e8c1595d220>



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

№	Кадастровый номер земельного участка	Площадь земельного участка, кв.м.	Рыночная стоимость, руб.
19	50:13:0010239:924	849	719 952,00
20	50:13:0010239:926	764	647 872,00
21	50:13:0010239:927	756	641 088,00
22	50:13:0010239:928	909	770 832,00
23	50:13:0010239:933	1 200	1 017 600,00
24	50:13:0010239:934	966	819 168,00
25	50:13:0010239:935	966	819 168,00
26	50:13:0010239:936	970	822 560,00
27	50:13:0010239:937	1 276	1 082 048,00
28	50:13:0010239:938	914	775 072,00
29	50:13:0010239:940	1 008	854 784,00
30	50:13:0010239:941	831	704 688,00
31	50:13:0010239:945	751	636 848,00
32	50:13:0010239:946	798	676 704,00
33	50:13:0010239:951	1 230	1 043 040,00
34	50:13:0010239:953	914	775 072,00
35	50:13:0010239:954	914	775 072,00
36	50:13:0010239:955	914	775 072,00
37	50:13:0010239:956	966	819 168,00
38	50:13:0010239:960	1 095	928 560,00
39	50:13:0010239:961	1 035	877 680,00
40	50:13:0010239:962	1 069	906 512,00
41	50:13:0010239:963	817	692 816,00
42	50:13:0010239:966	1 538	1 304 224,00
43	50:13:0010239:972	1 342	1 138 016,00
44	50:13:0010239:973	966	819 168,00
45	50:13:0010239:974	759	643 632,00
46	50:13:0010239:978	870	737 760,00
47	50:13:0010239:980	1 215	1 030 320,00
48	50:13:0010239:981	1 275	1 081 200,00
49	50:13:0010239:982	1 171	993 008,00
50	50:13:0010239:983	770	652 960,00
51	50:13:0010239:984	772	654 656,00
52	50:13:0010239:986	938	795 424,00
53	50:13:0010239:991	1 199	1 016 752,00
54	50:13:0010239:992	966	819 168,00
55	50:13:0010239:993	914	775 072,00
56	50:13:0010239:994	1 196	1 014 208,00
57	50:13:0010239:996	775	657 200,00
58	50:13:0010239:997	1 091	925 168,00
59	50:13:0010239:998	774	656 352,00
60	50:13:0010239:999	769	652 112,00
61	50:13:0010239:1000	769	652 112,00
62	50:13:0010239:1001	928	786 944,00
63	50:13:0010239:1006	1 220	1 034 560,00
64	50:13:0010239:1007	1 220	1 034 560,00
65	50:13:0010239:1009	1 220	1 034 560,00
66	50:13:0010239:1010	1 074	910 752,00
67	50:13:0010239:1011	966	819 168,00
68	50:13:0010239:1014	914	775 072,00
69	50:13:0010239:1015	1 156	980 288,00
70	50:13:0010239:1016	1 209	1 025 232,00
71	50:13:0010239:1017	966	819 168,00
72	50:13:0010239:1018	1 202	1 019 296,00
73	50:13:0010239:1019	953	808 144,00
74	50:13:0010239:1020	858	727 584,00
75	50:13:0010239:1021	1 069	906 512,00
76	50:13:0010239:1022	1 404	1 190 592,00
77	50:13:0010239:1025	1 030	873 440,00
78	50:13:0010239:1026	836	708 928,00

<http://moskva.expertizaroo.ru/login?action=object&id=269&mcode=b09dcbe8a98de98161e91e8c1595d220>



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

№	Кадастровый номер земельного участка	Площадь земельного участка, кв.м.	Рыночная стоимость, руб.
79	50:13:0010239:1030	1 347	1 142 256,00
80	50:13:0010239:1031	1 220	1 034 560,00
81	50:13:0010239:1033	1 267	1 074 416,00
82	50:13:0010239:1034	966	819 168,00
83	50:13:0010239:1035	1 064	902 272,00
84	50:13:0010239:1039	801	679 248,00
Итого			71 432 976,00
Итого, округл.			71 433 000

По мнению эксперта, на основании вышеизложенного, Отчет № ОО2015А-32 об оценке рыночной стоимости земельных участков, расположенных по адресу: Московская область, Пушкинский район, в районе д. Грибаново, контур 28, 37, подготовленный оценщиком Амерхановым Маратом Ринатовичем (рег. № 008686):

- **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=269&mcode=b09dcbe8a98de98161e91e8c1595d220>



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

10.07.2015г.