



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: Олег Александрович Кушлянский #ID392

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

***ЭКСПЕРТНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ
№ 210/2015/Москва***

на Отчет № ОО2015-200 от 18.09.2015 г.

«Об оценке рыночной стоимости земельного участка площадью 96 415 кв. м., категория земель: земли особо охраняемых территорий и объектов, разрешенное использование: для строительства пансионата, расположенного по адресу: Московская область, Одинцовский район, с. Михайловское, п-т Михайловское Кадастровый номер ЗУ 50:20:0080711:49», подготовленный оценщиком Демидовым Алексеем Владимировичем (рег. № 006244 от 14.01.2013 г. согласно реестру членов СРО РОО)

Дата оценки: 01.01.2013 г.

Дата составления экспертного заключения: 26 октября 2015 г.

Вид проводимой экспертизы: экспертиза на подтверждение стоимости

Эксперт: Кушлянский О.А. (рег. №001894, дата регистрации в реестре членов СРО РОО – 13.12.2007 г.)

Период проведения экспертизы: с 28 сентября 2015 г. по 26 октября 2015 г.

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: Олег Александрович Кушлянский #ID392

Основание для проведения экспертизы:

- договор от 18.09.2015 г. № 210/2015/МОСКВА, заключенный между Общероссийской общественной организацией «Российское общество оценщиков» в лице председателя Правления Московского РО РОО Исаева Михаила Георгиевича, действующего на основании доверенности № 115/Д от 23 декабря 2014 г., и ООО «НОВЫЕ ГОРИЗОНТЫ», в лице Генерального директора Ченцова Е.Д., действующего на основании Устава.

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

№ п/п	Состав сведений	Данные заказчика
<i>Юридическое лицо</i>		
1.	Полное наименование	ООО «Новые горизонты» ИНН 5047113094 КПП 504701001 р/с 40702810140210146701 ОАО «Промсвязьбанк» к/с 30101810400000000555 БИК 044525555 Тел: (985) 263-85-50, 8-495-201-15-79 Email: Moscow.expert@ya.ru
2.	Местонахождение	ю.а.:141400, обл. Московская, г. Химки, ул. Лавочкина, д. 13, к. 1, пом. 5 ф.а.: г. Москва, Ленинградский проспект, д. 80, к. 16, оф. 602
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	18.09.2015 г.
2.	Порядковый номер отчета об оценке	№ ОО2015-200
3.	Информация, идентифицирующая объект оценки	Земельный участок площадью 96 415 кв. м, категория земель: земли особо охраняемых территорий и объектов, разрешенное использование: для строительства пансионата, расположенного по адресу: Московская область, Одинцовский район, с. Михайловское, п-т Михайловское, кадастровый номер ЗУ 50:20:0080711:49



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: Олег Александрович Кушлянский #ID392

4.	Дата определения стоимости объекта оценки	01.01.2013 г.
5.	Сведения об иных документах и материалах, представленных для экспертизы отчета об оценке	Отсутствуют
6.	Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость
7.	Оцениваемые имущественные права	Собственность. Субъектом права собственности является ОАО «Научно – производственное объединение «Московский радиотехнический завод» Оцениваемое право – право собственности
8.	Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Для предоставления в суд или комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости для установления кадастровой стоимости в размере рыночной.
9.	Итоговая величина стоимости объекта оценки, руб.	171 709 000

Вид экспертизы: на подтверждение стоимости



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: Олег Александрович Кушлянский #ID392

Сведения об Эксперте, подписавшем экспертное заключение

Эксперт: Кушлянский Олег Александрович (регистрационный № 001894 от 13 декабря 2013 г. согласно реестру членов СРО РОО), номер квалификационного аттестата № 000006-006 (протокол от 13 сентября 2013 г. №18/130913), страховой полис №3350 к договору №433-121121/14/0321R/776/00001/4 от 06 мая 2014 г. обязательного страхования ответственности оценщика, выданный ОСАО «Ингосстрах» и ОАО «АльфаСтрахование»), срок действия полиса с 01.07.2014 г. по 31.12.2015 г.

Образование: Высшее техническое (Московский авиационный институт, 1973 г.); кандидат физико-математических наук (Институт атомной энергии им. И.В. Курчатова, 1987 г.).

Дополнительное образование: оценочное (Финансовая академия при Правительстве РФ, 2000 г).

Стаж работы в оценочной деятельности: 20 лет.

Дополнительная информация: Заместитель директора по оценке ЗАО «ЭНПИ Консалт» (г. Москва), оценщик 1 категории (специализация в области оценки недвижимости, машин и оборудования, имущественных комплексов предприятий, инвестиционных проектов); преподаватель Международной академии оценки и консалтинга (МАОК) по курсу «Оценка недвижимости»; член Экспертного совета Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (РОО); Сертифицированный оценщик недвижимости РОО и TEGoVA (RecognizedEuropeanValuer (REV) – Признанный европейский оценщик); автор ряда научно-методических публикаций в области оценочной деятельности.



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: Олег Александрович Кушлянский #ID392

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

1. Настоящая экспертиза проводится на основе электронной копии отчета, предоставленной Эксперту и размещенной на портале экспертиз Российского общества оценщиков.

2. Эксперт выполнил настоящую экспертизу на условиях независимости Эксперта, объективно, беспристрастно и без учета личных интересов. Эксперт полагает, что документ, инициировавший экспертизу Отчета об оценке, содержит полную и точную информацию, исключаящую 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. В обязанности Эксперта не входила перепроверка достоверности сведений о характеристиках оцениваемого объекта, представленных в Отчете, и прочей документации и информации.

5. Эксперт не проводил исследования на соответствие выполненной оценки Договору на проведение оценки.

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 ознакомление с объектом оценки, не произвел каких-либо измерений на местоположении объекта оценки, не проводил анализ на достоверность документации заказчика. Экспертное заключение составлено только на основе анализа представленной копии Отчета об оценке.

8. Эксперт принял все разумные меры предосторожности, чтобы гарантировать, что с выполнением настоящей экспертизы не возникнет конфликт интересов между интересами Заказчика отчета и Оценщика, включая интересы юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор.



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: Олег Александрович Кушлянский #ID392

Результаты проверки отчета об оценке на соответствие требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе требованиям Федерального закона «Об оценочной деятельности» от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ, 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» от 29 июля 1998 г №135-ФЗ; 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 замечания (таблицы 1, 1.2, 2).

Таблица 1

<i>Таблица 1</i>			
№ п/п	Параметр	Источник требования	Наличие (+) /отсутствие (-) параметра
<i>I. Общие обязательные требования к отчету об оценке</i>			
1.	Дата оценки (дата определения стоимости объекта оценки), дата составления отчета (не более трех месяцев с даты оценки, для отчетов, составление которых в соответствии с действующим законодательством РФ является обязательным), дата обследования объекта оценки	<i>ФЗ-135 ст. 11, ССО РОО</i>	+
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>	+



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: Олег Александрович Кушлянский #ID392

<i>Таблица 1</i>			
№ 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	ФСО-3 п. 10	+
6.	Информация, предоставленная заказчиком, подписана уполномоченным лицом и заверена в установленном порядке.	ФСО-3 п.11.	+/-
	II. Обязательные требования к содержанию отчета об оценке	ФСО-3 разд III	
	Основные факты и выводы:	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	+
	Основание для проведения оценки	ФЗ-135 ст. 11	
10.	договор об оценке, либо решение суда, уполномоченного органа		+
	Задание на оценку:	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	+
21.	Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки	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: Олег Александрович Кушлянский #ID392

<i>Таблица 1</i>			
№ п/п	Параметр	Источник требования	Наличие (+) /отсутствие (-) параметра
	Сведения о заказчике оценки:	ФСО-3 п.8в	
22.	организационно-правовая форма		+
23.	полное наименование		+
24.	основной государственный регистрационный номер (далее — ОГРН), дата присвоения ОГРН		+
25.	местонахождение		+
	Сведения об оценщике:	ФЗ-135 ст. 11 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.	+
34.2.	**ОГРН, дата присвоения ОГРН оценщику зарегистрированному в качестве индивидуального	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: Олег Александрович Кушлянский #ID392

<i>Таблица 1</i>			
№ п/п	Параметр	Источник требования	Наличие (+) /отсутствие (-) параметра
	предпринимателя		
35.	*местонахождение юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	<i>ФСО-3, п.8в.</i>	+
	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>	+
37.	Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки (в том числе специальные)	<i>ФСО-3 п.8г, ССО РОО</i>	+
38.	Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения	<i>ФЗ-135 ст. 11</i>	+
39.	Перечень документов используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	<i>ФЗ-135 ст. 11</i>	+
	<i>Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их применения</i>	<i>ФЗ-135 ст. 11, ФСО-3 п.8д</i>	
40.	Федеральные стандарты оценки (ФСО)		+
41.	Стандарты и правила осуществления оценочной деятельности РОО (ССО РОО)		+
	<i>III Точное описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки</i>	<i>ФЗ-135 ст. 11, ФСО-3 п.8е</i>	
	<i>Сведения:</i>		
42.	об имущественных правах,		+
43.	об обременениях, связанных с объектом оценки		+
44.	о физических свойствах объекта оценки		+



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: Олег Александрович Кушлянский #ID392

<i>Таблица 1</i>			
№ п/п	Параметр	Источник требования	Наличие (+) /отсутствие (-) параметра
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		+
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)		+/-
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	+
	<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.		+
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>	<i>Не применялся</i>
59.	Применяется, когда существует возможность заменить объект		



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: Олег Александрович Кушлянский #ID392

<i>Таблица 1</i>			
№ п/п	Параметр	Источник требования	Наличие (+) /отсутствие (-) параметра
	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.		
	<i>Сравнительный подход</i>	<i>ФСО-1 п.22</i>	
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		+
	<i>Согласование результатов</i>	<i>ФСО-1 п.24, ФСО-3 п.8и</i>	
66.	Описание процедуры согласования.		+
67.	Обоснование выбора использованных весов		+
	<i>Приложения</i>	<i>ФСО-3 п.9</i>	
	Копии документов:		
68.	устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки		+
69.	правоустанавливающие и правоподтверждающие документы		+
70.	документов технической инвентаризации		+
71.	заклучения специальных экспертиз		



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: Олег Александрович Кушлянский #ID392

<i>Таблица 1</i>			
№ п/п	Параметр	Источник требования	Наличие (+) /отсутствие (-) параметра
72.	другие документы по объекту оценки (при их наличии)		

ПОЯСНЕНИЯ К ТАБЛИЦЕ 1

По п.6 – Поскольку Отчет предоставлен в электронном виде, Эксперт предполагает, что информация, предоставленная заказчиком, заверена исполнителем в составе приложений к отчету надлежащим образом.

По п.50 – балансовая стоимость объекта оценки заказчиком оценки не предоставлена.

Указанные по п.6, 50 замечания в целом носят формальный характер и не влияют на итоговую величину стоимости.

Представленный на экспертизу Отчет соответствует требованиям Ф3-135 (ст. 11), ФСО 1-3, ССО РОО 2010.

Таблица 1.2. Проверка отчета на соответствие требованиям ФСО №7: Специальные требования к отчетам об оценке объектов недвижимости

<i>Таблица 1.2.</i>			
№ п/п	Параметр	Источник требования	Результат проверки
	I. Требования к содержанию задания на оценку		
1	- объект оценки - состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии);	ФСО-7, п.8	+
2	- характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики;	ФСО-7, п.8	+
3	- права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки;	ФСО-7, п.8	+
	II Требования к фиксации результатов осмотра объекта оценки:		
4	- В случае если осмотр не проведен, то в отчете об оценке указаны причины, по которым объект оценки не осмотрен, а также указаны допущения и ограничения, связанные с	ФСО-7, п.5	<i>Фото фиксация проведена</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: Олег Александрович Кушлянский #ID392

Таблица 1.2.

	непроведением осмотра.		
	III Требования к выбору методов оценки:		
5	При использовании оценщиком методов отличных от методов, приведенных в пунктах п. 22-24 ФСО-7, в отчете об оценке приведено описание выбранного оценщиком метода (методов), позволяющее пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту недвижимости, принципам оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки.	ФСО-7, п.25	<i>Иные методы не применяются</i>
	IV Требования к выбору объектов-аналогов:		
6	- при проведении оценки описан объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов;	ФСО-7, п.22 в)	+
7	- в случае использования в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов это обосновано в отчете об оценке;	ФСО-7, п.22 в)	+
	V Требования к согласованию результатов оценки:		
8	Для случая использования в рамках какого-либо из подходов к оценке недвижимости нескольких методов оценки выполнено предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки недвижимости данным подходом.	ФСО-7, п.27	<i>Использовано по одному методу</i>
9	- объяснены расхождения промежуточных результатов;	ФСО-7, п.28	+
10	При недостаточности рыночных данных, необходимых для реализации какого-либо из подходов к оценке недвижимости, в рамках выбранного подхода на основе имеющихся данных указаны ориентировочные значения (значение) оцениваемой величины, которые не учитываются при итоговом согласовании, но могут быть использованы в качестве поверочных к итоговому результату оценки недвижимости.	ФСО-7, п.29	
11	После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости: - привел свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку указано иное.	ФСО-7, п.30	+

ПОЯСНЕНИЯ К ТАБЛИЦЕ 1.2

<http://moskva.expertizaroo.ru/login?action=object&id=373&mcode=2f1deb585b5e860e2b31e9dbaea3fc25>



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: Олег Александрович Кушлянский #ID392

Объект оценки является обособленным земельным участком и не содержит составных частей.

По п.10. Для оценки объекта оценки – земельного участка - обоснованно не использовался затратный подход, однако расчет затрат замещения здания в отчете проведен и использован для определения стоимости земельного методом предполагаемого использования.

По п.11. Поскольку назначением оценки является установление кадастровой стоимости в размере рыночной, указание диапазона значений излишне.

По мнению Эксперта, требования ФСО-7 в целом выполнены.



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: Олег Александрович Кушлянский #ID392

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

<i>Таблица 2</i>			
№ 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	+

Представленный на экспертизу Отчет в целом соответствует 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: Олег Александрович Кушлянский #ID392

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 сравнительный и доходный подходы. *По мнению Эксперта, отказ от применения затратного подхода является обоснованным.*

Анализ наиболее эффективного использования

В Отчете проведен анализ НЭИ объекта оценки.

Анализ основан на том факте, что для целей внесения рыночной стоимости в государственный кадастр недвижимости в соответствии с п.20 ФСО-7 рассматривается вид фактического использования объекта.

Согласно предоставленной документации, видом разрешенного использования объекта оценки является «для строительства пансионата».

На основании типа имеющейся застройки участка фактическое использование объекта оценки – размещение объектов капитального строительства рекреационного назначения, что не противоречит виду его разрешенного использования – размещению пансионата.

Эксперт считает, что итоговый вывод о НЭИ объекта в целом является корректным.

Расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом

В рамках сравнительного подхода оценщик использовал метод сравнения продаж.

По мнению Эксперта, выбор метода сравнения продаж при наличии достаточного количества объектов аналогов является обоснованным. Выбор объектов-аналогов корректен, величины поправочных коэффициентов к их ценам обоснованы.

По мнению Эксперта, в целом выводы, полученные в рамках сравнительного подхода, являются обоснованными и объективными.

Расчет стоимости объекта оценки доходным подходом

В рамках доходного подхода оценщик использовал метод предполагаемого использования. По мнению Эксперта, выбор данного метода является обоснованным. Выбор объектов-аналогов для определения расчетных параметров корректен. Расчет затрат на



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: Олег Александрович Кушлянский #ID392

создание объекта, чистого операционного дохода при реализации проекта и ставки капитализации выполнены корректно.

При этом в отчете отмечено следующее. Исходя из своего назначения, оцениваемый земельный участок изначально предполагает невысокую плотность застройки объектами капитального строительства. Существующий на дату оценки фактический способ застройки (на 1 дом приходится почти 1 га земельного участка) нельзя признать наиболее эффективным с точки зрения коммерческой эксплуатации объекта оценки. Однако в соответствии с ФСО-7 п.20: «Рыночная стоимость земельного участка, застроенного объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства для внесения этой стоимости в государственный кадастр недвижимости оценивается исходя из вида фактического использования оцениваемого объекта. При этом застроенный земельный участок оценивается как незастроенный, предназначенный для использования в соответствии с видом его фактического использования».

Поэтому доходный подход дает заниженный результат и при выведении итоговой величины стоимости рассматривается справочно.

По мнению Эксперта, в целом выводы, полученные в рамках доходного подхода, являются обоснованными и объективными.

Расчет стоимости объекта оценки затратным подходом

Оценщик приводит обоснованный отказ от применения затратного подхода.

При этом расчет затрат замещения здания в отчете проведен и использован для определения стоимости земельного участка методом предполагаемого использования.

Итоговая величина стоимости объекта оценки

Для целей определения итоговой величины рыночной стоимости Оценщик использовал результат сравнительного и доходного подходов.

Для присвоения весовых коэффициентов результатам, полученным различными подходами, использован метод ранжирования ценообразующих параметров.

Оценщик использовал следующие весовые коэффициенты:

сравнительный подход – 1;

доходный подход – справочно.

По мнению Эксперта, весовые коэффициенты присвоены 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: Олег Александрович Кушлянский #ID392

Итоговые значения рыночной стоимости оцениваемого Объекта

Итоговые значения рыночной стоимости оцениваемого Объекта – земельного участка, с кадастровым № 50:20:0080711:49 расположенного по адресу: Московская область, Одинцовский район, с. Михайловское, п-т Михайловское, по состоянию на 01 января 2013 года представлены ниже:

Сравнительный	171 709 000	1	171 709 000
Доходный	27 384 000	Справочно	-
Затратный	Обоснованно не применялся	-	-
Рыночная стоимость, руб.			171 709 000
Рыночная стоимость, руб. округленно			171 709 000

Сравнительному подходу был присвоен 100% вес, так как он отражают рыночную ситуацию в полной мере. Результат, полученный доходным подходом, приведен справочно.

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на 01 января 2013 года составила:

171 709 000

(Сто семьдесят один миллион семьсот девять тысяч) рублей



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: Олег Александрович Кушлянский #ID392

ВЫВОДЫ ПО ИТОГАМ ПРОВЕДЕНИЯ ЭКСПЕРТИЗЫ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ НА ПОДТВЕРЖДЕНИЕ СТОИМОСТИ:

По мнению Эксперта, на основании проведенного анализа и вышеизложенных замечаний:

Отчет № ОО2015-200 от 18.09.2015 г. «Об оценке рыночной стоимости земельного участка, площадью 96 415 кв. м., категория земель: земли особо охраняемых территорий и объектов, разрешенное использование: для строительства пансионата, расположенного по адресу: Московская область, Одинцовский район, с. Михайловское, пансионат Михайловское

Кадастровый номер ЗУ 50:20:0080711:49

подготовленный оценщиком Демидовым Алексеем Владимировичем

(рег. № 006244 от 14.01.2013 г. согласно реестру членов СРО РОО):

- соответствует требованиям «ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗАКОНА ОБ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ» от 29 июля 1998г № 135 ФЗ;
- соответствует ФЕДЕРАЛЬНЫМ СТАНДАРТАМ ОЦЕНКИ;
- соответствует ССО РОО 2010;
- соответствует ЗАДАНИЮ НА ОЦЕНКУ.

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: Олег Александрович Кушлянский #ID392

УСЛОВИЯ ПРИМЕНЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ НА ИСПОЛЬЗОВАНИЕ

РЕЗУЛЬТАТОВ ЭКСПЕРТИЗЫ

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 заключения 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 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.

Эксперт: Кушлянский О.А.

Подпись: _____

Дата: 26 октября 2015 г.