



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

**ЭКСПЕРТНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ № 076/2016/МОСКВА**

*на Отчет № 002016А-60 об оценке рыночной стоимости 6 земельных участков, общей площадью 79 995 кв. м, расположенных по адресу: Московская область, Истринский район, Павло-Слободское с/пос., в районе д. Лешково, подготовленный оценщиком Нечепуренко Марией Михайловной (рег. № 009722)*

**Дата составления экспертного заключения:** 09.06.2016 г.

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

**Результат экспертизы:** положительное экспертное заключение

**Эксперт:** Перепечко Олеся Васильевна (рег. № 005132)

**Период проведения экспертизы:** с 16.05.2016 г. по 09.06.2016 г.

Москва  
2016



**Основание для проведения экспертизы:** Договор на проведение экспертизы отчета от 16.05.2016 года № 076/2016/МОСКВА между Общероссийской общественной организацией «Российское общество оценщиков» и ООО «НОВЫЕ ГОРИЗОНТЫ».

**Таблица 1. 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, Ленинградский проспект, д.80, к.16, оф. 602
3.	ОГРН (при наличии)	1105047002114

**Таблица 2. Сведения о принятом на экспертизу отчете об оценке**

№ п/п	Состав сведений	Данные отчета об оценке																					
1	Дата составления отчета об оценке	12.05.2016 г.																					
2	Порядковый номер отчета об оценке	ОО2016А-60																					
3	Информация, идентифицирующая объект оценки	6 земельных участков, общей площадью 79 995 кв. м <table border="1"><thead><tr><th>Наименование</th><th>Кадастровый номер</th><th>Площадь, кв. м</th></tr></thead><tbody><tr><td>Земельный участок №1</td><td>50:08:0050238:28</td><td>9 998,00</td></tr><tr><td>Земельный участок №2</td><td>50:08:0050238:29</td><td>9 999,00</td></tr><tr><td>Земельный участок №3</td><td>50:08:0050238:30</td><td>9 998,00</td></tr><tr><td>Земельный участок №4</td><td>50:08:0050238:55</td><td>14 218,00</td></tr><tr><td>Земельный участок №5</td><td>50:08:0050238:56</td><td>12 568,00</td></tr><tr><td>Земельный участок №6</td><td>50:08:0050238:57</td><td>23 214,00</td></tr></tbody></table> расположенных по адресу: Московская область, Истринский район, Павло-Слободское с/пос., в районе д. Лешково.	Наименование	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Земельный участок №1	50:08:0050238:28	9 998,00	Земельный участок №2	50:08:0050238:29	9 999,00	Земельный участок №3	50:08:0050238:30	9 998,00	Земельный участок №4	50:08:0050238:55	14 218,00	Земельный участок №5	50:08:0050238:56	12 568,00	Земельный участок №6	50:08:0050238:57	23 214,00
Наименование	Кадастровый номер	Площадь, кв. м																					
Земельный участок №1	50:08:0050238:28	9 998,00																					
Земельный участок №2	50:08:0050238:29	9 999,00																					
Земельный участок №3	50:08:0050238:30	9 998,00																					
Земельный участок №4	50:08:0050238:55	14 218,00																					
Земельный участок №5	50:08:0050238:56	12 568,00																					
Земельный участок №6	50:08:0050238:57	23 214,00																					
4	Дата определения стоимости объекта оценки (дата оценки)	01 января 2013г.																					
5	Сведения об иных	-																					



Разработано: http://unisol.top

QR-code является средством защиты и проверки легитимности данных.

Полученные данные признаются действительными только при наличии правильного кода.

Проверка данных осуществляется на сайте или средствами стороннего программного обеспечения.

Разместил пользователь: Олеся Васильевна Перепечко #ID380

	документах и материалах, представленных для проведения экспертизы отчета об оценке				
6	Итоговая величина стоимости объекта оценки	Наименование	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Рыночная стоимость, округленно, руб.
		Земельный участок №1	50:08:0050238:28	9 998,00	36 590 000
		Земельный участок №2	50:08:0050238:29	9 999,00	36 594 000
		Земельный участок №3	50:08:0050238:30	9 998,00	36 590 000
		Земельный участок №4	50:08:0050238:55	14 218,00	52 034 000
		Земельный участок №5	50:08:0050238:56	12 568,00	45 995 000
		Земельный участок №6	50:08:0050238:57	23 214,00	84 957 000
		<b>Итого, руб.</b>			<b>292 760 000</b>

**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-1974/16 от 12.02.2016г., срок действия от 24.02.2016г. по 23.02.2017г., 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 личного 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 Отчета 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 № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», 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 № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности Российской Федерации» (далее — ФЗ № 135-ФЗ) Федеральным стандартам оценки (далее — ФСО), а также стандартам и правилам оценки Российского общества оценщиков (далее — ССО РОО 2015), существующим принципам и методикам проведения оценки, было выявлено следующее (табл. 3).



Разработано: <http://unisol.top>

QR-code является средством защиты и проверки легитимности данных.

Полученные данные признаются действительными только при наличии правильного кода.

Проверка данных осуществляется на сайте или средствами стороннего программного обеспечения.

Разместил пользователь: Олеся Васильевна Перепечко #ID380

**Таблица 3. Проверка соответствия отчета об оценке и выполненной оценки общим требованиям (ФЗ № 135-ФЗ, ФСО № 1, № 2, № 3, а также ССО РОО 2015)**

№ п/п	Параметр	Наличие (+) Отсутствие (-)	Источник требования
1	Отчет об оценке составлен:		Ст. 11 № 135-ФЗ, п. 6 ФСО № 3, ССО РОО
	• на бумажном носителе:	+	
1.1	▪ пронумерован постранично	+	
1.2	▪ прошит	+	
1.3	▪ подписан оценщиками, которые проводили оценку	+	
1.4	▪ скреплен личной печатью оценщиков или печатью юридического лица, с которым оценщики заключили трудовой договор	+	
	• в форме электронного документа:	+	
1.5	▪ пронумерован постранично	+	
1.6	▪ подписан усиленной квалифицированной электронной подписью:	+	
1.7	○ оценщиками	+	
1.8	○ руководителем юридического лица, с которым оценщики заключили трудовой договор	+	
2	Дата составления отчета	+ Стр. 1	Ст. 11 № 135-ФЗ, п. 8 ФСО № 3
3	Порядковый номер отчета	+ Стр. 1	ст. 11 № 135-ФЗ, п. 8 ФСО № 3
4	Основание для проведения оценки	+ Стр. 12	ст. 9 и ст. 11 № 135-ФЗ
5	Отчет содержит следующие сведения:		п. 8 ФСО № 3
5.1	• задание на оценку	+	П. 8а ФСО № 3, П. 21 ФСО № 1
5.2	▪ объект оценки	+ Стр. 4	П. 21а ФСО № 1
5.3	▪ права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	+ Стр. 4	П. 21б ФСО № 1
5.4	▪ цели и задачи проведения оценки	+ Стр. 4	П. 21в ФСО № 1, п. 3 ФСО № 2, ст. 11 № 135-ФЗ
5.5	▪ предполагаемое использование результатов оценки	+ Стр. 4	П. 21г ФСО № 1, п. 4 ФСО № 2



Разработано: <http://unisol.top>

QR-code является средством защиты и проверки легитимности данных.

Полученные данные признаются действительными только при наличии правильного кода.

Проверка данных осуществляется на сайте или средствами стороннего программного обеспечения.

Разместил пользователь: Олеся Васильевна Перепечко #ID380

**Таблица 3. Проверка соответствия отчета об оценке и выполненной оценки общим требованиям (ФЗ № 135-ФЗ, ФСО № 1, № 2, № 3, а также ССО РОО 2015)**

№ п/п	Параметр	Наличие (+) Отсутствие (-)	Источник требования
5.6	▪ вид стоимости	+ Стр. 4	П. 21д ФСО № 1, П. 5 ФСО № 2
5.7	▪ дата оценки	+ Стр. 5	П. 21е ФСО № 1, п. 8 ФСО № 1, ст. 11 № 135-ФЗ
5.8	▪ допущения, на которых должна основываться оценка	+ Стр. 5	П.21ж ФСО № 1, п. 9 ФСО № 1
	применяемые (используемые) стандарты оценки:	+ Стр. 6	П.8б ФСО № 3, ст. 11 № 135-ФЗ
5.9	▪ федеральные стандарты оценки	+ Стр. 6	
5.10	▪ стандарты и правила СРО оценщиков	+ Стр. 7	
5.11	• принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	+ Стр. 8-10	П.8в ФСО № 3, п. 9 ФСО № 1, ст. 11 № 135-ФЗ
	• сведения о заказчике оценки и об оценщике(ах)	+ Стр. 11	П.8г ФСО № 3, ст. 11 № 135-ФЗ
5.12	▪ сведения о заказчике оценки	+ Стр. 11	
	▪ сведения об оценщике:	+ Стр. 11	Ст. 11 № 135-ФЗ
5.13	○ фамилия, имя отчество	+ Стр. 11	
5.14	○ место нахождения	+ Стр. 11	
5.15	○ информация о членстве в СРО оценщиков	+ Стр. 11	
5.16	○ сведения о юридическом лице с которым оценщик (и) заключил(и) трудовой договор [если оценщик работает по трудовому договору]	+ Стр. 11	
	• информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах:	+ Стр. 11	П.8д ФСО № 3



Разработано: <http://unisol.top>

QR-code является средством защиты и проверки легитимности данных.

Полученные данные признаются действительными только при наличии правильного кода.

Проверка данных осуществляется на сайте или средствами стороннего программного обеспечения.

Разместил пользователь: Олеся Васильевна Перепечко #ID380

**Таблица 3. Проверка соответствия отчета об оценке и выполненной оценки общим требованиям (ФЗ № 135-ФЗ, ФСО № 1, № 2, № 3, а также ССО РОО 2015)**

№ п/п	Параметр	Наличие (+) Отсутствие (-)	Источник требования
5.17	▪ квалификация	+ Стр. 11	ст. 11 № 135-ФЗ
5.18	▪ степень участия в проведении оценки объекта оценки	+ Стр. 11	
6	<b>Основные факты и выводы:</b>		п. 8е ФСО №3
6.1	• основание для проведения оценки	+ Стр. 12	Ст. 11 № 135-ФЗ п. 8е ФСО №3
6.2	• общая информация, идентифицирующая объект оценки	+ Стр. 12	
6.3	• результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	+ Стр. 12	
6.4	• итоговая величина стоимости объекта оценки	+ Стр. 12	
6.5	• ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	+ Стр. 8	
7	<b>Описание объекта оценки</b> (точное описание объекта оценки, характеризующее количественные и качественные характеристики объекта оценки):	+ Стр. 15-19	Ст. 11 № 135-ФЗ, п. 8ж ФСО № 3
7.1	• перечень документов, использованных оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	+	
	• в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу:	+	
7.2	▪ полное наименование	+/-	
7.3	▪ сокращенное наименование (при наличии)	+/-	
7.4	▪ дата государственной регистрации	+/-	
7.5	▪ основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	+/-	
7.6	▪ балансовая стоимость (при наличии)	+/-	
8	<b>Анализ рынка объекта оценки:</b>	+ Стр. 33-47	П. 8з ФСО № 3
8.1	• анализ ценообразующих факторов, влияющих на стоимость объекта оценки	+	



Разработано: <http://unisol.top>

QR-code является средством защиты и проверки легитимности данных.

Полученные данные признаются действительными только при наличии правильного кода.

Проверка данных осуществляется на сайте или средствами стороннего программного обеспечения.

Разместил пользователь: Олеся Васильевна Перепечко #ID380

**Таблица 3. Проверка соответствия отчета об оценке и выполненной оценки общим требованиям (ФЗ № 135-ФЗ, ФСО № 1, № 2, № 3, а также ССО РОО 2015)**

№ п/п	Параметр	Наличие (+) Отсутствие (-)	Источник требования
8.2	• анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки.	+	
9	<b>Описание процесса оценки объекта оценки (последовательность определения стоимости объекта оценки):</b>	+	П. 8и ФСО № 3, ст. 11 № 135-ФЗ, ССО РОО
9.1	• <b>затратный подход к оценке:</b>	Не использовался	П. 8и ФСО № 3
9.1.1	▪ обоснование выбора подходов		
9.1.2	▪ обоснование выбора методов		
9.1.3	▪ последовательность определения стоимости объекта оценки		
9.1.4	▪ наличие соответствующих расчетов		
9.1.5	▪ согласование предварительных результатов, полученных при использовании различных методов (при наличии)		П. 25 ФСО №1
9.1.6	▪ границы диапазона стоимости, полученной при использовании различных методов (при наличии)		
9.1.7	▪ описание позволяет пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки		
9.2	• <b>сравнительный подход к оценке:</b>	+	П. 8и ФСО № 3
		Стр. 59-67	
9.2.1	▪ обоснование выбора подходов	+	
9.2.2	▪ обоснование выбора методов	+	
9.2.3	▪ последовательность определения стоимости объекта оценки	+	
9.2.4	▪ наличие соответствующих расчетов	+	
9.2.5	▪ согласование предварительных результатов, полученных при использовании различных методов (при наличии)	+/-	П. 25 ФСО № 1





Разработано: <http://unisol.top>

QR-code является средством защиты и проверки легитимности данных.

Полученные данные признаются действительными только при наличии правильного кода.

Проверка данных осуществляется на сайте или средствами стороннего программного обеспечения.

Разместил пользователь: Олеся Васильевна Перепечко #ID380

**Таблица 3. Проверка соответствия отчета об оценке и выполненной оценки общим требованиям (ФЗ № 135-ФЗ, ФСО № 1, № 2, № 3, а также ССО РОО 2015)**

№ п/п	Параметр	Наличие (+) Отсутствие (-)	Источник требования
9.2.6	▪ границы диапазона стоимости, полученной при использовании различных методов (при наличии)		П. 25 ФСО № 1
9.2.7	▪ описание позволяет пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки	+	
9.3	• <b>доходный подход к оценке:</b>	+ Стр. 68-83	П. 8и ФСО № 3
9.3.1	▪ обоснование выбора подходов	+	
9.3.2	▪ обоснование выбора методов	+	
9.3.3	▪ последовательность определения стоимости объекта оценки	+	
9.3.4	▪ наличие соответствующих расчетов	+	
9.3.5	▪ согласование предварительных результатов, полученных при использовании различных методов (при наличии)	+/-	П. 25 ФСО № 1
9.3.6	▪ границы диапазона стоимости, полученной при использовании различных методов (при наличии)		
9.3.7	▪ описание позволяет пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки		
10	<b>Описание процедуры согласования результатов оценки:</b>	+	П. 8к ФСО № 3
10.1	• описание процедуры согласования	+ Стр. 85-86	



Разработано: <http://unisol.top>

QR-code является средством защиты и проверки легитимности данных.

Полученные данные признаются действительными только при наличии правильного кода.

Проверка данных осуществляется на сайте или средствами стороннего программного обеспечения.

Разместил пользователь: Олеся Васильевна Перепечко #ID380

**Таблица 3. Проверка соответствия отчета об оценке и выполненной оценки общим требованиям (ФЗ № 135-ФЗ, ФСО № 1, № 2, № 3, а также ССО РОО 2015)**

№ п/п	Параметр	Наличие (+) Отсутствие (-)	Источник требования
10.2	• анализ и установленная причина расхождений (при согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами)	+/-	П. 25 ФСО № 1
10.3	• суждение оценщика о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость (если в задании на оценку не указано иное)	+/-	П. 26 ФСО № 1
11	<b>Итоговая величина стоимости указана:</b>		Ст.11 № 135-ФЗ
11.1	• в российских рублях	+	П. 27 ФСО № 1
11.2	• в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам	+	П. 14 ФСО № 3
11.3	• в виде интервала значений, если такое представление предусмотрено законодательством РФ или заданием на оценку	+/-	П. 14 ФСО №3
12	Иные сведения, необходимые для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки	+	П. 9 ФСО № 3
13	Не использована информации о событиях, произошедших после даты оценки для определения стоимости объекта оценки (кроме как для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки)	+	П. 8 ФСО № 1
14	Ссылки на источники информации либо копии материалов и распечаток, использованных в отчете, позволяют делать выводы об источнике получения соответствующей информации и дате ее подготовки	+	П. 11 ФСО № 3



Разработано: <http://unisol.top>

QR-code является средством защиты и проверки легитимности данных.

Полученные данные признаются действительными только при наличии правильного кода.

Проверка данных осуществляется на сайте или средствами стороннего программного обеспечения.

Разместил пользователь: Олеся Васильевна Перепечко #ID380

**Таблица 3. Проверка соответствия отчета об оценке и выполненной оценки общим требованиям (ФЗ № 135-ФЗ, ФСО № 1, № 2, № 3, а также ССО РОО 2015)**

№ п/п	Параметр	Наличие (+) Отсутствие (-)	Источник требования
15	При использовании в качестве информации, существенной для величины определяемой стоимости объекта оценки, экспертного мнения проведен анализ данного значения на соответствие рыночным данным (при наличии рыночной информации).	+	П. 13 ФСО № 3
16	Изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки	+	П. 5 ФСО № 3
17	Информация, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, подтверждена	+	П. 5 ФСО №3
18	Содержание отчета об оценке не вводит в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не допускает неоднозначного толкования полученных результатов	+	П. 5 ФСО № 3, ст. 11 № 135-ФЗ
19	Документы, предоставленные заказчиком (в т.ч. справки, таблицы, бухгалтерские балансы):	+	П. 12 ФСО №3
19.1	• подписаны уполномоченным на то лицом и заверены в установленном порядке	+	
19.2	• к отчету приложены копии соответствующих материалов	+	
20	В приложениях к отчету присутствуют копии документов, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, в том числе:	+	П. 10 ФСО № 3, ст.11 № 135-ФЗ
20.1	• правоустанавливающие и правоподтверждающие документы	+	
20.2	• документы технической инвентаризации		
20.3	• заключения экспертиз		
20.4	• другие документы по объекту оценки (при наличии)	+	



Разработано: <http://unisol.top>

QR-code является средством защиты и проверки легитимности данных.

Полученные данные признаются действительными только при наличии правильного кода.

Проверка данных осуществляется на сайте или средствами стороннего программного обеспечения.

Разместил пользователь: Олеся Васильевна Перепечко #ID380

**Таблица 4. Проверка соответствия отчета об оценке специальному ФСО  
«Оценка недвижимости (ФСО № 7)»**

№ п/п	Параметр	Наличие (+) Отсутствие (-)	Источник требования
<b>1</b>	<b>В части «Общие требования к проведению оценки»</b>		
1.1	Проведен осмотр объекта оценки (или указаны причины, по которым объект оценки не осмотрен, а также указаны допущения и ограничения, связанные с непроведением осмотра)	+	ФСО № 7, п.5
1.2	При отсутствии правоустанавливающих и право подтверждающих документов на земельный участок совместная оценка земельного участка и находящихся на нем объектов капитального строительства проведена с учетом установленных действующим законодательством прав и обязанностей собственника объектов капитального строительства в отношении земельного участка, а также типичного на рассматриваемом рынке поведения собственников в отношении аналогичного земельного участка (выкуп или аренда). <i>Примечание.</i> Если документы на земельный участок имеются, в этом пункте никаких отметок не делается		ФСО № 7, п.6
1.3	При отсутствии документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта проведена исходя из предположения об отсутствии прав третьих лиц, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра (или с учетом задания на оценку). <i>Примечание.</i> Если документы по обременениям и загрязнениям имеются, в этом пункте никаких отметок не делается	+	ФСО № 7, п.7
<b>2</b>	<b>В части «Задание на оценку» отчет содержит следующую дополнительную информацию</b>		



**Таблица 4. Проверка соответствия отчета об оценке специальному ФСО  
«Оценка недвижимости (ФСО № 7)»**

№ п/п	Параметр	Наличие (+) Отсутствие (-)	Источник требования
2.1	Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	+ Стр. 4	ФСО № 7, п. 8
2.2	Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	+ Стр. 4	ФСО № 7, п.8
2.3	Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	+ Стр. 4	ФСО № 7, п.8
2.4	В задании на оценку указано проведение оценки расчетных величин: <ul style="list-style-type: none"><li>• рыночная арендная плата (расчетная денежная сумма, за которую объект недвижимости может быть сдан в аренду на дату оценки при типичных рыночных условиях);</li><li>• затраты на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;</li><li>• убытки (реальный ущерб, упущенная выгода) при отчуждении объекта недвижимости, а также в иных случаях;</li><li>• затраты на устранение экологического загрязнения и (или) рекультивацию земельного участка.</li></ul> <i>Примечание.</i> При определении одной из перечисленных расчетных величин в Пояснениях к таблице необходимо указать, какой именно		ФСО № 7, п. 9
<b>3</b>	<b>В части «Анализ рынка»</b>		
3.1	Исследован рынок в тех сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости	+ Стр. 33-47	ФСО № 7, п. 10



**Таблица 4. Проверка соответствия отчета об оценке специальному ФСО  
«Оценка недвижимости (ФСО № 7)»**

№ п/п	Параметр	Наличие (+) Отсутствие (-)	Источник требования
3.2	Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки	+ Стр. 33-36	ФСО № 7, п.11а
3.3	Определен сегмент рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	+ Стр. 36-44	ФСО № 7, п.11б
3.4	<u>Для неразвитого рынка:</u> расширена территория исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта. <i>Примечание.</i> При наличии развитого рынка в столбце «наличие/отсутствие» отметка не ставится		ФСО № 7, п. 11б
3.5	Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен	+ Стр. 40-44	ФСО № 7, п. 11 в
3.6	Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например, ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов	+ Стр. 42-44	ФСО № 7, п. 11 г
3.7	Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например, динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы	+ Стр. 45-46	ФСО № 7, п. 11д
3.8	При анализе рынка объем исследований определен оценщиком исходя из принципа достаточности	+	ФСО № 7, п. 11



Разработано: <http://unisol.top>

QR-code является средством защиты и проверки легитимности данных.

Полученные данные признаются действительными только при наличии правильного кода.

Проверка данных осуществляется на сайте или средствами стороннего программного обеспечения.

Разместил пользователь: Олеся Васильевна Перепечко #ID380

**Таблица 4. Проверка соответствия отчета об оценке специальному ФСО  
«Оценка недвижимости (ФСО № 7)»**

№ п/п	Параметр	Наличие (+) Отсутствие (-)	Источник требования
<b>4</b>	<b>В части «Анализ наиболее эффективного использования»</b>		
4.1	Анализ выполнен путем проведения необходимых для этого вычислений (или представлены обоснования, не требующие расчетов)	+	ФСО № 7, п. 16
4.2	<u>Для частей объекта недвижимости:</u> анализ проведен с учетом фактического использования других частей этого объекта и/или всего объекта недвижимости	+/-	ФСО № 7, п. 17, 18
4.3	<u>Для целей внесения стоимости в государственный кадастр недвижимости:</u> рыночная стоимость земельного участка, застроенного объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства оценена исходя из вида фактического использования оцениваемого объекта	+	ФСО № 7, п. 20
<b>5</b>	<b>В части «Подходы к оценке»</b>		
<b>5.1</b>	<b>Применение сравнительного подхода</b>		
5.1.1	Сравнительный подход, методы оценки в рамках сравнительного подхода и сопоставимые объекты недвижимости выбраны с учетом вывода по анализу НЭИ	+	ФСО № 7, п. 15
5.1.2	В качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам	+	ФСО № 7, п. 22б
5.1.3	Описан объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Обоснование использования в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов	+	ФСО № 7, п.22в



Разработано: <http://unisol.top>

QR-code является средством защиты и проверки легитимности данных.

Полученные данные признаются действительными только при наличии правильного кода.

Проверка данных осуществляется на сайте или средствами стороннего программного обеспечения.

Разместил пользователь: Олеся Васильевна Перепечко #ID380

**Таблица 4. Проверка соответствия отчета об оценке специальному ФСО «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»**

№ п/п	Параметр	Наличие (+) Отсутствие (-)	Источник требования
5.1.4	Для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, использованы типичные элементы сравнения	+	ФСО № 7, п.22е
<b>5.2</b>	<b>Применение доходного подхода</b>	+	
5.2.1	Доходный подход, методы оценки в рамках доходного подхода и сопоставимые объекты недвижимости выбраны с учетом вывода по анализу НЭИ	+	ФСО № 7, п. 15
5.2.2	Применение метода прямой капитализации (применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их НЭИ)		ФСО № 7, п. 23в
	5.2.2.1. определен соответствующий рынку годовой доход от объекта		
	5.2.2.2. рассчитана ставка капитализации на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту		
	5.2.2.3. определена стоимость объекта недвижимости путем деления годового дохода на ставку капитализации		
5.2.3	Применение метода дисконтированных денежных потоков (применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени)		ФСО № 7, п. 23г
	5.2.3.1. определены потоки доходов от недвижимости с учетом их динамики		
	5.2.3.2. определена ставка дисконтирования, соответствующая доходности инвестиций в аналогичную недвижимость		





Разработано: http://unisol.top

QR-code является средством защиты и проверки легитимности данных.

Полученные данные признаются действительными только при наличии правильного кода.

Проверка данных осуществляется на сайте или средствами стороннего программного обеспечения.

Разместил пользователь: Олеся Васильевна Перепечко #ID380

**Таблица 4. Проверка соответствия отчета об оценке специальному ФСО  
«Оценка недвижимости (ФСО № 7)»**

№ п/п	Параметр	Наличие (+) Отсутствие (-)	Источник требования
	5.2.3.3. определена стоимость объекта недвижимости путем дисконтирования потоков доходов по ставке дисконтирования		
5.2.4	Применение метода капитализации по расчетным моделям (применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения)	+	ФСО № 7, п. 23д
	5.2.4.1. определены регулярные потоки доходов от недвижимости с ожидаемой динамикой их изменения	+	
	5.2.4.2. рассчитана ставка капитализации на основе ставки дисконтирования, принимаемая в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем	+	
	5.2.4.3. определена стоимость объекта недвижимости путем капитализации доходов по ставке капитализации	+	
5.2.5	Структура используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации соответствует структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода		ФСО № 7, п. 23е
5.2.6	<u>5.2.6.1. Для недвижимости, которую можно сдавать в аренду:</u> в качестве источника доходов рассмотрены арендные платежи		
	<u>5.2.6.2. Для недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса:</u> расчет проведен на основании информации об операционной деятельности. Выделены составляющие, не относящиеся к оцениваемой недвижимости (при необходимости)		
<b>5.3</b>	<b>Применение затратного подхода</b>	Не применялся	



Разработано: <http://unisol.top>

QR-code является средством защиты и проверки легитимности данных.

Полученные данные признаются действительными только при наличии правильного кода.

Проверка данных осуществляется на сайте или средствами стороннего программного обеспечения.

Разместил пользователь: Олеся Васильевна Перепечко #ID380

**Таблица 4. Проверка соответствия отчета об оценке специальному ФСО  
«Оценка недвижимости (ФСО № 7)»**

№ п/п	Параметр	Наличие (+) Отсутствие (-)	Источник требования
5.3.1	5.3.1.1. Объект оценки (объекты недвижимости) — застроенные объектами капитального строительства земельные участки или объекты капитального строительства (не их части, например жилые и нежилые помещения)		ФСО № 7, п.24а
	5.3.1.2. Оценка недвижимости соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и указана возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства		ФСО № 7, п.24б
5.3.2	Расчет затрат на создание объектов капитального строительства		ФСО № 7, п.24в
5.3.3	При использовании оценщиком иной методологии оценки 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
6	<b>В части «Согласование результатов оценки»</b>		
6.1	В случае 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
6.2	Проведен анализ достоинств и недостатков подходов, объяснены расхождения промежуточных результатов, определен итоговый результат оценки недвижимости	+	ФСО № 7, п.28



**Таблица 4. Проверка соответствия отчета об оценке специальному ФСО «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»**

№ п/п	Параметр	Наличие (+) Отсутствие (-)	Источник требования
6.3	В отчете приведено суждение оценщика о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться стоимость (если в задании на оценку не указано иное)	+/-	ФСО № 7, п. 30

«+/-» в данном случае не требуется, отсутствие данного раздела не является нарушением.

**ПОЯСНЕНИЯ К ТАБЛИЦЕ 4.** Пояснения могут не даваться в случае отсутствия замечаний к соответствующему пункту таблицы.

**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 экспертируемом отчете были применены сравнительный и доходный подходы. Итоговое суждение о величине стоимости объекта оценки было основано на результате сравнительного подхода. По мнению эксперта, отказ от применения затратного подхода является обоснованным. В рамках сравнительного подхода был применен метод сравнения продаж. В рамках доходного подхода использовался метод остатка. Эксперт считает, что оценщик выбрал корректные и уместные методы оценки.

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

№ п/п	Использованный подход к определению стоимости объекта оценки	Стоимость в рамках подхода, руб./тыс. руб.	Удельный вес подхода
1	Доходный подход	277 075 000	0,8
2	Сравнительный подход	355 498 000	0,2
3	Затратный подход	Не применялся	-
	Итоговая величина (вид стоимости — в соответствии с ФСО № 2 и заданием на оценку) стоимости (округленно)	292 760 000 <sup>1</sup>	

<sup>1</sup> Согласно пп.6 п. 2 ст. 146 НК РФ операции по реализации земельных участков (долей в них) не подлежат налогообложению (освобождаются от налогообложения) НДС на территории Российской Федерации



### **Анализ наиболее эффективного использования**

В отчете содержится раздел № 7.6 анализа НЭИ объекта оценки, стр. 46-47. 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.

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

В рамках доходного подхода использовался метод остатка. Эксперт считает, что оценщик выбрал корректный и уместный метод оценки. Информация, использованная для расчетов, достаточна и достоверна. Расчеты в рамках доходного подхода проведены корректно. Данный подход использован, по мнению Эксперта, корректно.

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

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

Затратный подход не использовался, что не является нарушением ФСО. В соответствии с п. 24 (ФСО № 1) Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.



Разработано: <http://unisol.top>

QR-code является средством защиты и проверки легитимности данных.

Полученные данные признаются действительными только при наличии правильного кода.

Проверка данных осуществляется на сайте или средствами стороннего программного обеспечения.

Разместил пользователь: Олеся Васильевна Перепечко #ID380

**Вывод о подтверждении стоимости объекта оценки, определенной оценщиком в отчете об оценке по итогам проведения экспертизы отчета:**

**По мнению эксперта, на основании вышеизложенного, отчет № ОО2016А-60 об оценке рыночной стоимости 6 земельных участков, общей площадью 79 995 кв. м, расположенных по адресу: Московская область, Истринский район, Павло-Слободское с/пос., в районе д. Лешково, подготовленный оценщиком Нечепуренко Марией Михайловной (рег. № 009722):**

- соответствует требованиям Федерального закона № 135-ФЗ от 29 июля 1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
- соответствует федеральным стандартам оценки;
- соответствует ССО РОО 2015;
- соответствует заданию на оценку.

**Сделанные оценщиком выводы о величине рыночной стоимости объекта оценки, признать обоснованными.**



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

1. Автор данного заключения выступает в роли независимого эксперта. Он принимает на себя обязательства провести 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 эксперта, если это специально не оговорено в задании на экспертизу.

6. Поскольку задачей экспертизы является анализ отчета об оценке, перед экспертом не ставятся задачи:

- личного ознакомления с объектом оценки и документацией заказчика;
- 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.

8. Подтверждение стоимости, установленной оценщиком и обоснованной им в отчете об оценке означает то, что эксперт считает содержание отчета надлежащим обоснованием представленного в нем результата оценки. Результат оценки не является собственным профессиональным мнением эксперта о величине рыночной стоимости объекта оценки, для установления профессионального мнения эксперта о стоимости объекта оценки требуется проводить повторную оценку, что в соответствии с п. 4 ФСО «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО №5)» не входит в обязанности эксперта.

Эксперт

Подпись: \_\_\_\_\_

О.В. Перепечко

09.06.2016 г.