



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

**ЭКСПЕРТНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ
№ 038/2016/МОСКВА
на Отчет ОО2016А-17 от 18.02.2016 г.**

Об оценке рыночной стоимости 3 земельных участков, общей площадью 180 000 кв. м, расположенных по адресу: Московская область, Пушкинский район, в р-не д. Михалево

**Отчет подготовлен оценщиком: Нечепуренко Мария Михайловна
(рег. № 009722 , дата регистрации в реестре членов СРО РОО 07.12.2015)**

Дата составления экспертного заключения: 26 апреля 2016 г.

Вид проводимой экспертизы: экспертиза на подтверждение стоимости

Результат экспертизы: положительное экспертное заключение

**Эксперт: Кушлянский Олег Александрович
(рег. №001894, дата регистрации в реестре членов СРО РОО 13.12.2007 г.)**

Период проведения экспертизы: с 30 марта 2016 г. по 26 апреля 2016 г.

Москва 2016 г.



Основание для проведения экспертизы:

договор от 02.03.2016 г. № 038/2016/МОСКВА, заключенный между Общероссийской общественной организацией «Российское общество оценщиков» в лице председателя Правления Московского РО РОО Исаева Михаила Георгиевича, действующего на основании доверенности № 61/Д от 23 декабря 2015 г., именуемый в дальнейшем «Исполнитель», с одной стороны, и Обществом с ограниченной ответственностью «НОВЫЕ ГОРИЗОНТЫ», в лице генерального директора Ченцова Евгений Дмитриевича, действующий на основании Устава.

Таблица 1. 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: (495) 201-15-78, (495) 201-15-79 Email: Moscow.expert@ya.ru
2	Местонахождение	Адрес: юридический: 141407, Московская обл., г. Химки, ул. Лавочкина, д. 13, корп. 1 фактический: 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	18.02.2016 г.
2	Порядковый номер отчета об оценке	Отчет № ОО2016А-17
3	Информация, идентифицирующая объект оценки	Три земельных участка: - площадью 48 000.00 кв. м, с кадастровым номером 50:13:0040129:148, - площадью 85 000.00 кв. м, с кадастровым номером 50:13:0040129:149; - площадью 47 000.00 кв. м, с кадастровым номером 50:13:0040129:150; расположенных по адресу:



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: Олег Александрович Кушлянский #ID392

		Московская область, р-н Пушкинский, в районе д. Михалево.
4	Дата определения стоимости объекта оценки (дата оценки)	01.01.2013 г.
5	Сведения об иных документах и материалах, представленных для проведения экспертизы отчета об оценке	Отсутствуют
6	Итоговая величина стоимости объекта оценки	317 700 000 (Триста семнадцать миллионов семьсот тысяч) руб.

Сведения об Эксперте, подписавшем экспертное заключение

Эксперт: Кушлянский Олег Александрович (регистрационный № 001894, дата регистрации в реестре членов СРО РОО 13.12.2007 г.), номер квалификационного аттестата № 000006-006 (протокол от 13 сентября 2013 г. №18/130913), договор (страховой полис) №433-121121/15/0321R/776/00001/5-001894 от 31 июля 2015 г. обязательного страхования ответственности оценщика, выданный СПАО «Ингосстрах» и ОАО «АльфаСтрахование», срок действия полиса с 01.01.2016 г. по 30.06.2017 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.

Членство в Экспертном Совете РОО: с 21.11.2013 г.

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 (Recognized European Valuer (REV) – Признанный европейский оценщик); автор ряда научно-методических публикаций в области оценочной деятельности.



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.



Разработано: <http://unisol.top>

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 от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «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 от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности Российской Федерации» (далее № 135-ФЗ), Федеральным стандартам оценки (далее — ФСО), а также «Своду стандартов и правил РОО 2015» (далее — ССО РОО), существующим принципам и методикам проведения оценки, было выявлено следующее (табл. 3).

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:	<i>Не предоставлен</i>	
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	+	Ст. 11 № 135-ФЗ, п. 8 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: Олег Александрович Кушлянский #ID392

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
3	Порядковый номер отчета	+	ст. 11 № 135-ФЗ, п. 8 ФСО № 3
4	Основание для проведения оценки	+	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	+	П.21а ФСО № 1
5.3	▪ права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	+	П.21б ФСО № 1
5.4	▪ цели и задачи проведения оценки	+	П. 21в ФСО № 1, п. 3 ФСО № 2, ст. 11 № 135-ФЗ
5.5	▪ предполагаемое использование результатов оценки	+	П. 21г ФСО № 1, п. 4 ФСО № 2
5.6	▪ вид стоимости	+	П. 21д ФСО № 1, П. 5 ФСО № 2
5.7	▪ дата оценки	+	П. 21е ФСО № 1, п. 8 ФСО № 1, ст. 11 № 135-ФЗ
5.8	▪ допущения, на которых должна основываться оценка	+	П.21ж ФСО № 1, п. 9 ФСО № 1
	Применяемые (используемые) стандарты оценки:		П.8б ФСО № 3, ст. 11 № 135-ФЗ
5.9	▪ федеральные стандарты оценки	+	
5.10	▪ стандарты и правила СРО оценщиков	+	
5.11	Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	+	П.8в ФСО № 3, п. 9 ФСО № 1, ст. 11 № 135-ФЗ
	Сведения о заказчике оценки и об оценщике(ах)		П.8г ФСО № 3, ст. 11 № 135-ФЗ
5.12	▪ сведения о заказчике оценки	+	
	Сведения об оценщике:		
5.13	• фамилия, имя отчество	+	Ст. 11 № 135-ФЗ
5.14	• место нахождения	+	



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: Олег Александрович Кушлянский #ID392

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
5.15	• информация о членстве в СРО оценщиков	+	
5.16	• сведения о юридическом лице с которым оценщик (и) заключил(и) трудовой договор [если оценщик работает по трудовому договору]	+	
	Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах:	+	П.8д ФСО № 3
5.17	▪ квалификация	+	ст. 11 № 135-ФЗ
5.18	▪ степень участия в проведении оценки объекта оценки	+	
6	Основные факты и выводы:	+	п. 8е ФСО №3
6.1	• основание для проведения оценки	+	Ст. 11 № 135-ФЗ
6.2	• общая информация, идентифицирующая объект оценки	+	
6.3	• результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	+	
6.4	• итоговая величина стоимости объекта оценки	+	
6.5	• ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	+	
7	Описание объекта оценки (точное описание объекта оценки, характеризующее количественные и качественные характеристики объекта оценки):	+	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)	+	



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: Олег Александрович Кушлянский #ID392

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
7.6	▪ балансовая стоимость (при наличии)	-	
8	Анализ рынка объекта оценки:		П. 8з ФСО № 3
8.1	• анализ ценообразующих факторов, влияющих на стоимость объекта оценки	+	
8.2	• анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки.	+	
9	Описание процесса оценки объекта оценки (последовательность определения стоимости объекта оценки):		П. 8и ФСО № 3, ст. 11 № 135-ФЗ, ССО РОО
9.1	Затратный подход к оценке:	<i>Не применялся</i>	П. 8и ФСО № 3
9.1.1	▪ обоснование выбора подхода		
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	Сравнительный подход к оценке:		П. 8и ФСО № 3
9.2.1	▪ обоснование выбора подхода	+	
9.2.2	▪ обоснование выбора методов	+	
9.2.3	▪ последовательность определения стоимости объекта оценки	+	
9.2.4	▪ наличие соответствующих расчетов	+	



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: Олег Александрович Кушлянский #ID392

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
9.2.5	▪ согласование предварительных результатов, полученных при использовании различных методов (при наличии)		П. 25 ФСО № 1
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	Доходный подход к оценке:		П. 8и ФСО № 3
9.3.1	▪ обоснование выбора подхода	+	
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	Описание процедуры согласования результатов оценки:	+	П. 8к ФСО № 3
10.1	• описание процедуры согласования	+	



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: Олег Александрович Кушлянский #ID392

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 требований
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	Итоговая величина стоимости указана:		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: Олег Александрович Кушлянский #ID392

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	Заявление о соответствии, подписанное оценщиком/оценщиками	+	ССО РОО
20	Документы, предоставленные заказчиком (в т.ч. справки, таблицы, бухгалтерские балансы):		П. 12 ФСО №3
20.1	• подписаны уполномоченным на то лицом и заверены в установленном порядке	+	
20.2	• к отчету приложены копии соответствующих материалов	+	
21	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
21.1	• правоустанавливающие и правоподтверждающие документы	+	
21.2	• документы технической инвентаризации	+	
21.3	• заключения экспертиз		
21.4	• другие документы по объекту оценки (при наличии)	+	



ПОЯСНЕНИЯ К ТАБЛИЦЕ 1

По п.1.1 – 1.4, п.20. Поскольку Отчет предоставлен Эксперту в электронном виде, Эксперт предполагает, что указанные пункты в представленном на экспертизу отчете соблюдены надлежащим образом.

По п.7.5. Балансовая стоимость объекта оценки Заказчиком оценки не предоставлена.

Представленный на экспертизу Отчет соответствует требованиям ФЗ-135 (ст. 11), ФСО 1-3, ССО РОО 2015.

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

№ п/п	Параметр	Наличие (+) Отсутствие (-)	Источник требования
1	В части «Общие требования к проведению оценки»		
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



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

№ п/п	Параметр	Наличие (+) Отсутствие (-)	Источник требования
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	<i>Соответствующие документально подтвержденные права, обременения и загрязнения не выявлены</i>	ФСО № 7, п.7
2	В части «Задание на оценку» отчет содержит следующую дополнительную информацию	<i>Объект не содержит составных частей</i>	
2.1	Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)		ФСО № 7, п. 8
2.2	Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики		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		ФСО № 7, п.8



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

№ п/п	Параметр	Наличие (+) Отсутствие (-)	Источник требования
2.4	<p>В задании на оценку указано проведение оценки расчетных величин:</p> <ul style="list-style-type: none"> • рыночная арендная плата (расчетная денежная сумма, за которую объект недвижимости может быть сдан в аренду на дату оценки при типичных рыночных условиях); • затраты на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства; • убытки (реальный ущерб, упущенная выгода) при отчуждении объекта недвижимости, а также в иных случаях; • затраты на устранение экологического загрязнения и (или) рекультивацию земельного участка. <p><i>Примечание.</i> При определении одной из перечисленных расчетных величин в Пояснениях к таблице необходимо указать, какой именно</p>	<p><i>Расчетные величины не определены</i></p>	<p>ФСО № 7, п. 9</p>
3	В части «Анализ рынка»		
3.1	Исследован рынок в тех сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости	+	ФСО № 7, п. 10
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	+	ФСО № 7, п.11а
3.3	Определен сегмент рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	+	ФСО № 7, п.11б



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

№ п/п	Параметр	Наличие (+) Отсутствие (-)	Источник требования
3.4	Для неразвитого рынка: 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	+	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	+	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	+	ФСО № 7, п. 11д
3.8	При анализе рынка объем исследований определен оценщиком исходя из принципа достаточности	+	ФСО № 7, п. 11
4	В части «Анализ наиболее эффективного использования»		
4.1	Анализ выполнен путем проведения необходимых для этого вычислений (или представлены обоснования, не требующие расчетов)	+	ФСО № 7, п. 16



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: Олег Александрович Кушлянский #ID392

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

№ п/п	Параметр	Наличие (+) Отсутствие (-)	Источник требования
4.2	Для частей объекта недвижимости: анализ проведен с учетом фактического использования других частей этого объекта и/или всего объекта недвижимости	<i>Объект не имеет других частей</i>	ФСО № 7, п. 17, 18
4.3	Для целей внесения стоимости в государственный кадастр недвижимости: рыночная стоимость земельного участка, застроенного объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства оценена исходя из вида фактического использования оцениваемого объекта	+	ФСО № 7, п. 20
5	В части «Подходы к оценке»		
5.1	Применение сравнительного подхода		
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
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
5.2	Применение доходного подхода		
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



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

№ п/п	Параметр	Наличие (+) Отсутствие (-)	Источник требования
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)	<i>Использован метод предполагаемого использования для земельных участков</i>	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	+	
	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		



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

№ п/п	Параметр	Наличие (+) От-сутствие (-)	Источник требования
	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)		
5.3	Применение затратного подхода	<i>Не использовался</i>	
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



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

№ п/п	Параметр	Наличие (+) Отсутствие (-)	Источник требования
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	В части «Согласование результатов оценки»		
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	<i>Не использовались</i>	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
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)	<i>Заданием на оценку не предусмотрено</i>	ФСО № 7, п. 30

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



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 два подхода – сравнительный и доходный.

Итоговое суждение о величине стоимости объекта оценки было основано на результатах обоих подходов.

Приведен обоснованный отказ от применения затратного подхода.

По мнению Эксперта, выбор подходов к оценке, используемых оценщиком в отчете, 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.

Земельный участок относится к категории - земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования – дачное строительство.

Таким образом, оценщиком принято, что наиболее эффективно будет использовать данные земельные участки согласно виду разрешенному использованию – под дачное строительство

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 для незастроенных земельных участков является корректным и обоснованным. Информация, использованная оценщиком при определении величины стоимости объекта оценки в рамках выбранного метода, соответствует критериям достоверности и обоснованности. 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 создание объекта, чистого операционного дохода и ставки капитализации выполнены корректно.

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

Расчет стоимости объекта оценки затратным подходом

По мнению Эксперта, оценщик обоснованно не использовал затратный подход.

Тем не менее, элементы затратного подхода в части определения затрат замещения на создание улучшений были использованы в доходном подходе при реализации метода предполагаемого использования.

Выведение итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки.

Итоговая величина стоимости объекта оценки

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

Оцениваемые земельные участки являются высокодоходными благодаря своему выгодному расположению: относительно недалеко от Москвы, престижному направлению, близости к системе водохранилищ.

Поскольку объект оценки представляет собой достаточно большие земельные массивы, то такие объекты обычно рассматриваются для инвестиционных целей (в данном случае для строительства дачного поселка) и, соответственно, доходный подход наиболее адекватно показывает их стоимость.

Данная мотивация и реализована Оценщиком в методе предполагаемого использования для земли в рамках доходного подхода.

Таким образом, результату доходного подходу присвоен вес в размере 1,0, от использования результата сравнительного подхода оценщик отказывается. Результат сравнительного подхода приведен справочно.



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: Олег Александрович Кушлянский #ID392

Согласование результатов

Подход	Стоимость, руб.	Весовой коэффициент	Итоговые результаты
Сравнительный	178 380 000*	-	-
Доходный	317 700 000	1,00	317 700 000
Затратный	Обоснованно не применялся	-	-
Рыночная стоимость (с учетом округления), руб.			317 700 000

По результатам произведенных расчетов итоговая рыночная стоимость объекта оценки общей площадью 180 000 кв. м, расположенного по адресу: Московская область, Пушкинский район, в р-не д. Михалево по состоянию на 01.01.2013 года составляет:

317 700 000

(Триста семнадцать миллионов семьсот тысяч) руб.

Рыночная стоимость земельных участков пообъектно составила:

№	Кадастровый № земельного участка	Площадь, кв. м	Стоимость за объект оценки, руб.
1.	50:13:0040129:148	48 000	84 720 000
2.	50:13:0040129:149	85 000	150 025 000
3.	50:13:0040129:150	47 000	82 955 000
Итого:			317 700 000



ВЫВОД О ПОДТВЕРЖДЕНИИ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ОПРЕДЕЛЕННОЙ ОЦЕНЩИКОМ В ОТЧЕТЕ ОБ ОЦЕНКЕ ПО ИТОГАМ ПРОВЕДЕНИЯ ЭКСПЕРТИЗЫ ОТЧЕТА

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

Отчет № ОО2016А-17 от 18.02.2016 г,

«Об оценке рыночной стоимости 3 земельных участков, общей площадью 180 000 кв.м, расположенных по адресу: Московская область, Пушкинский район, в р-не д. Михалево,

подготовленный оценщиком: Нечепуренко Марией Михайловной (№ в реестре РОО 009722 от 07.12.2015):

- **соответствует требованиям «ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗАКОНА ОБ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ» от 29 июля 1998г № 135 ФЗ;**
- **соответствует ФЕДЕРАЛЬНЫМ СТАНДАРТАМ ОЦЕНКИ;**
- **соответствует ССО РОО 2015;**
- **соответствует ЗАДАНИЮ НА ОЦЕНКУ.**

ВЫВОДЫ, сделанные Оценщиком при определении 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 отчёте об оценке, означает то, что Эксперт считает содержание отчёта надлежащим обоснованием представленного в нём 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: Кушлянский О.А.

Подпись: _____

Дата: 26 апреля 2016 г.