



**ЭКСПЕРТНЫЙ
СОВЕТ**

**Некоммерческое партнерство
«Саморегулируемая организация
оценщиков «Экспертный совет»**

Местонахождение: 109028, г. Москва, Б. Трехсвятительский пер., д. 2/1, стр. 2.
8 (800) 200-29-50, (916) 683-68-14, www.srosovet.ru, mail@srosovet.ru

Регистрационный № 0011 в ЕГР СРО от 28.10.2010 г. ИНН/КПП: 7709443904/770901001

**№ XX-XXXXXX-X от
26.03.2015 г.**

реквизиты экспертного заключения

УТВЕРЖДАЮ

Исполнительный директор НП «СРОО «ЭС»
(действующий на основании доверенности № 08/08-7 от
Председателя Экспертного совета от 08.08.2014 г.)

_____/М.О. XXXXX/

ПОЛОЖИТЕЛЬНОЕ ЭКСПЕРТНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

**на отчет № ОД-XXX/15 от 16.03.2015 г. «Об оценке рыночной стоимости
недвижимого имущества, расположенного по адресу: г. Москва,
п. Московский, в районе д. Саларьево, уч. № XX/X, в целях оспаривания
результатов определения кадастровой стоимости земельного участка в
комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой
стоимости и/или суде» (далее – Отчет)**

I. ИНФОРМАЦИЯ О ПРОВЕДЕННОЙ ЭКСПЕРТИЗЕ

Основание для проведения экспертизы	Договор № XX-XXXXXX-X от 12.03.2015 г.	
Сведения о заказчике экспертизы отчета об оценке или ином органе, инициировавшем проведение экспертизы отчета об оценке	Полное наименование:	Общество с ограниченной ответственностью "Апхилл"
	Местонахождение:	107140, Москва г, ул. Верхняя Красносельская, дом № 34
	ОГРН:	1097746622643
	Дата присвоения ОГРН:	14.10.2009 г.
Вид проводимой экспертизы	На подтверждение стоимости.	

<p>Сведения об иных предоставленных документах и материалах, для экспертизы отчета об оценке</p>	<p>Не представлены.</p>
<p>Цель экспертизы</p>	<p>Проверка Отчета на предмет соответствия требованиям:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ (далее – Федеральный закон); • Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20.07.2007 г. № 256; • Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденного приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20.07.2007 г. № 255; • Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденного приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20.07.2007 г. № 254; • Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 25.09.2014 г. № 611; • Стандартов и правил оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (далее Федеральный закон, ФСО № 1, 2, 3, 7, стандарты и правила оценочной деятельности, при совместном упоминании – законодательство Российской Федерации об оценочной деятельности). <p>Проверка Отчета на предмет подтверждения стоимости объекта оценки.</p>
<p>Стандарт проведения экспертизы отчетов об оценке</p>	<p>Федеральный стандарт оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО №5)», утвержденный приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 04.07.2011 г. № 328.</p>

<p>Сведения о допущениях и ограничительных условиях, с учетом которых проведена экспертиза отчета об оценке</p>	<p>1. При проведении экспертизы осмотр объекта оценки не проводился. 2. Экспертиза проводилась на основе допущения, что описание характеристик объекта оценки в Отчете достоверно. 3. Юридическая экспертиза документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, в том числе правоустанавливающих и правоподтверждающих документов, не проводилась.</p>
<p>Сведения об эксперте(ах), подписавшем(их) экспертное заключение</p>	<p>XXXXX XXXX XXXXXXXXXXXX Регистрационный номер согласно реестру членов Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 20.10.2010 г. №0192.</p>

II. СВОДНАЯ ИНФОРМАЦИЯ ИЗ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ

<p>Информация, идентифицирующая объект оценки</p>	<p>Недвижимое имущество: Земельный участок общей площадью 110 000 кв. м, расположенный по адресу: г. Москва, п. Московский, в районе д. Саларьево, уч. №XX/X, кадастровый (условный) номер: 50:21:011XXXX:XXXX (стр. 4).</p>
<p>Имущественные права на объект оценки</p>	<p>Право собственности (стр. 4).</p>
<p>Правообладатель</p>	<p>Общество с ограниченной ответственностью «Компания» (стр. 6).</p>
<p>Оценщик(и), подписавший(е) Отчет</p>	<p><u>Вусов Александр Владимирович</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Членство в Некоммерческом партнерстве «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» свидетельство №1018 от 03.06.2013 г.; • Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности: диплом № ВСГ 0196829, выдан: 27 июня 2008 г.; • Гражданская ответственность Оценщика застрахована в выдан ОСАО «РЕСО-Гарантия» по договору №922/854215900 от 02.10.2014 г. Срок действия: с «03» октября 2014 г. по «02» октября 2015 г. Лимит ответственности: 5 000 000 руб.; • Стаж работы в оценочной деятельности 7 лет.
<p>Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор</p>	<p>Общество с ограниченной ответственностью «Апхилл» ОГРН: 1097746622643, дата присвоения: 14.10.2009 г.</p>

Основание для проведения оценки	Договор №ОД-XXX/15 от «02» марта 2015 г. (стр. 6).
Дата оценки (дата определения стоимости)	01.01.2014 г. (стр. 4).
Дата составления Отчета	16.03.2015 г. (стр. 6).
Предполагаемое использование результатов оценки	«Для оспаривания результатов определения кадастровой стоимости земельного участка» (стр. 4).
Итоговое значение величины рыночной стоимости объекта оценки	725 010 000 (Семьсот двадцать пять миллионов десять тысяч) рублей, НДС не облагается (стр. 6).

III. ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКАЯ ЧАСТЬ ЭКСПЕРТИЗЫ

1. Проверка Отчета на предмет соответствия требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности:

№ п/п	Требование	Источник	Комментарий о выполнении требования
Общие требования к Отчету			
1	Отчет представлен:	ст. 11 ФЗ-135, п. 6 ФСО №3	
	• в печатном виде:		+
	▪ пронумерован постранично;		+
	▪ прошит;		+
	▪ подписан Оценщиком (-ами), которые проводили оценку;		+
	▪ скреплен личной печатью Оценщиков или печатью юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор.		+
	• в форме электронного документа.		*
2	Порядковый номер отчета	ст. 11 ФЗ-135	+
3	Дата составления отчета	ст. 11 ФЗ-135	+
4	С даты оценки до даты составления отчета прошло не более трех месяцев – для отчетов, составление которых в соответствии с законодательством РФ является обязательным; за исключением случаев, когда законодательством РФ установлено иное	п. 8 ФСО №1	+
5	Наличие в отчете об оценке следующих разделов:	п. 8 ФСО №3	
	• основные факты и выводы;		+
	• задание на оценку;		+
	• сведения о заказчике оценки и об оценщике;		+
	• допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки;		+
	• применяемые стандарты оценочной деятельности;		+
	• описание объекта оценки;		+
	• анализ рынка объекта оценки;		+
	• описание процесса оценки;		+
• согласование результатов.	+		

№ п/п	Требование	Источник	Комментарий о выполнении требования
6	Основание для проведения оценки – договор об оценке, либо определение суда, арбитражного суда, третейского суда, решение уполномоченного органа	п. 9 ФЗ-135	+
7	Основные факты и выводы	п. 8а ФСО №3	+
	• общая информация, идентифицирующая объект оценки;		+
	• результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке		+
	• итоговая величина стоимости объекта оценки.		+
8	Итоговая величина стоимости объекта оценки выражена в российских рублях	п. 27 ФСО №1	+
9	Задание на оценку:		
	• объект оценки;	п. 17а ФСО №1	+
	• состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии);	п. 8 ФСО №7	+
	• характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики;	п. 8 ФСО №7	+
	• имущественные права на объект оценки;	п. 17б ФСО №1	+
	• права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в т.ч. в отношении каждой из частей объекта оценки;	п. 8 ФСО №7	+
	• цель оценки;	п. 17в ФСО №1	+
	• предполагаемое использование результатов оценки;	п. 17г ФСО №1	+
	• ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки;	п. 17г ФСО №1	+
	• вид стоимости;	п. 17д ФСО №1	+
	• дата оценки;	п. 17е ФСО №1	+
• срок проведения оценки;	п. 17ж ФСО №1	+	
• допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка.	п. 17з ФСО №1	+	
10	Сведения о заказчике оценки об Оценщике:		
	• сведения о заказчике:		+
	▪ юридическое лицо:		+
	○ организационно-правовая форма;		+
	○ полное наименование;		+
	○ основной государственный регистрационный номер (ОГРН);		+
	○ дата присвоения ОГРН;	п. 8в ФСО №3	+
	○ место нахождения.		+
	▪ физическое лицо		
	○ ФИО;		*
	○ серия и номер документа, удостоверяющего личность, дата выдачи и орган, выдавший указанный документ.		*
	• сведения об Оценщике:		
	○ место нахождения;	ст. 11 ФЗ-135	+
○ ФИО;		+	
○ информация о членство в СРОО;	п. 8в ФСО №3	+	

№ п/п	Требование	Источник	Комментарий о выполнении требования
	○ номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности;		+
	○ сведения о страховании гражданской ответственности;		+
	○ стаж работы в оценочной деятельности;		+
	▪ при работе по трудовому договору;		
	○ организационно-правовая форма юридического лица, с которым заключен трудовой договор;		+
	○ полное наименование юридического лица, с которым заключен трудовой договор;		+
	○ ОГРН, дата присвоения ОГРН юридического лица, с которым заключен трудовой договор;		+
	○ местонахождение юридического лица, с которым заключен трудовой договор;		+
	▪ при осуществлении оценочной деятельностью самостоятельно, занимаясь частной практикой		
	○ серия и номер документа, удостоверяющего личность, дата выдачи и орган, выдавший указанный документ;		*
11	Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	п. 8в ФСО №3	+
12	Допущения и ограничительные условия, использованные при проведении оценки, пределы применения полученного результата	ст. 11 ФЗ-135, п. 8г ФСО №3	+
13	Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения	ст. 11 ФЗ-135	+
14	Перечень использованных документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	ст. 11 ФЗ-135	+
15	Стандарты оценочной деятельности и обоснование их применения:	ст. 11 ФЗ-135, п. 8д ФСО №3	
	• указание Федеральных стандартов оценки;		+
	• указание стандартов и правил осуществления оценочной деятельности СРОО;		+
	• обоснование применения стандартов.		+
16	Осмотр объекта оценки:	п. 5 ФСО №7	
	• проведен в период, возможно близкий к дате оценки или иной, указанный в задании на оценку (при наличии информации в Отчете);		+
	• не проведен, указаны причины, по которым объект оценки не осмотрен, а также связанные с этим допущения и ограничения.		*
17	Точное описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, содержит сведения:	ст. 11 ФЗ-135, п. 8е ФСО №3	
	• об имущественных правах;		+
	• об обременениях, связанных с объектом оценки;		+
	• о физических свойствах объекта оценки;		+

№ п/п	Требование	Источник	Комментарий о выполнении требования
	<ul style="list-style-type: none"> об износе и устареваниях; 		*
	<ul style="list-style-type: none"> количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки; 		+
	<ul style="list-style-type: none"> информация о текущем использовании объекта оценки; 		+
	<ul style="list-style-type: none"> другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость; 		+
	<ul style="list-style-type: none"> реквизиты юридического лица и балансовая стоимость (в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу) 		+
Анализ рынка объекта оценки			
18	Исследован рынок в тех его сегментах, к которым относится объект оценки при фактическом использовании и других возможных видах использования, необходимых для определения стоимости	п. 10 ФСО №7	+
19	Представлена информация по всем ценообразующим факторам, использовавшимся при определении стоимости, и содержится обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов	п. 8ж ФСО №3	+
20	Последовательность анализа рынка:	п. 11 ФСО №7	
	<ul style="list-style-type: none"> анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в т.ч. тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки; 		+
	<ul style="list-style-type: none"> определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки; 		+
	<ul style="list-style-type: none"> анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен объект оценки ..., с указанием интервала значений цен; 		+
	<ul style="list-style-type: none"> анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости; 		+
	<ul style="list-style-type: none"> основные выводы 		+
Анализ наиболее эффективного использования			
21	НЭИ обосновано:	п. 16 ФСО №7	
	<ul style="list-style-type: none"> проведением необходимых вычислений; 		*
	<ul style="list-style-type: none"> представлены обоснования, не требующие расчетов 		+
Затратный подход			
22	Затратный подход:		
	<ul style="list-style-type: none"> применен в соответствии с результатами анализа НЭИ; Обоснованный отказ от применения. 	п. 15 ФСО №7 п. 8з ФСО №3	* +
23	Обоснован выбор методов оценки	п. 14 ФСО №3, п. 15 ФСО №7	*
24	Определена стоимость прав на земельный участок как незастроенный (в предположении его НЭИ)	п. 24г,д ФСО №7	*
25	Рассчитаны затраты на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства	п. 24г,е,ж ФСО №7	*

№ п/п	Требование	Источник	Комментарий о выполнении требования
26	Определена прибыль предпринимателя	п. 24г,з ФСО №7	*
27	Определен износ и устаревания	п. 24г,и ФСО №7	*
28	Определена стоимость объекта оценки как сумма стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства	п. 24г ФСО №7	*
Сравнительный подход			
29	Сравнительный подход		
	<ul style="list-style-type: none"> • применен с использованием результата анализа НЭИ; • не использован, отказ от применения обоснован. 	п. 15 ФСО №7 п. 8з ФСО №3	+ *
30	Обоснован выбор методов оценки	п. 14 ФСО №3, п. 15 ФСО №7	+
31	Доступные рыночные данные об объектах-аналогах:	п. 22в ФСО-7	
	<ul style="list-style-type: none"> • описан объем; 		+
	<ul style="list-style-type: none"> • описаны правила отбора для проведения расчетов; • обосновано использование в расчетах лишь части доступных данных 		+ +
Доходный подход			
32	Доходный подход		
	<ul style="list-style-type: none"> • применен в соответствии с анализом НЭИ объекта; • Обоснованный отказ от применения. 	п. 15 ФСО №7 п. 8з ФСО №3	* +
33	Обоснован выбор методов оценки	п. 14 ФСО №3, п. 15 ФСО №7	*
Согласование результатов			
34	Описана процедура согласования	п. 8и ФСО №3	+
35	Обоснован выбор использованных весов	п. 8и ФСО №3	+
36	При использовании в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполнено предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки данным подходом	п. 8и ФСО №3, п. 27 ФСО №7	*
37	При согласовании результатов, полученных с применением разных подходов:	п. 28 ФСО №7	
	<ul style="list-style-type: none"> • проанализированы достоинства и недостатки этих подходов; 		*
	<ul style="list-style-type: none"> • объяснены расхождения промежуточных результатов; • на основе проведенного анализа определен итоговый результат оценки. 		* *
38	Итоговый результат оценки	п. 30 ФСО №7	+
39	Суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость (результат оценки):	п. 30 ФСО №7	
	<ul style="list-style-type: none"> • приведено суждение о возможных границах интервала; • не приведено суждение о возможных границах интервала (сделано в соответствии с заданием на оценку) 		* +
Прочее			

№ п/п	Требование	Источник	Комментарий о выполнении требования
40	Использована иная методология расчетов и самостоятельно определенные методы оценки. Приведено описание выбранного метода(ов), позволяющее пользователю отчета понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного метода(ов) объекту оценки, принципам оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки.	п. 25 ФСО №7	*
41	Информация о событиях, произошедших после даты оценки, не использована.	п. 19 ФСО №1	+
42	Присутствуют ссылки на источники используемой информации, позволяющие делать выводы об авторстве соответствующей информации и дате ее подготовки, либо приложены копии материалов и распечаток. Приложены копии соответствующих материалов.	п. 10 ФСО №3	+
43	Оформление экспертного мнения для существенной информации:		
	<ul style="list-style-type: none"> проведен анализ данного значения [экспертного мнения] на соответствие рыночным условиям, описанным в разделе анализа рынка; 	п. 12 ФСО №3	*
	<ul style="list-style-type: none"> описаны условия, при которых указанные характеристики могут достигать тех или иных значений; 	п. 19 ФСО №1	*
<ul style="list-style-type: none"> если при проведении оценки оценщиком привлекаются специалисты (эксперты) – указаны их квалификация и степень участия в проведении оценки, а также обоснована необходимость их привлечения. 	п. 19 ФСО №1	*	
44	Содержится описание последовательности определения стоимости объекта оценки, позволяющее пользователю, не имеющему специальных познаний в области оценочной деятельности, понять логику процесса оценки и значимость предпринятых Оценщиком шагов для установления стоимости объекта оценки	п. 13 ФСО №3	+
45	Содержится описание расчетов, расчеты и пояснения к расчетам, обеспечивающие проверяемость выводов и результатов, указанных или полученных в рамках применения подходов и методов, использованных при проведении оценки	п. 15 ФСО №3	+
46	Изложена вся информация, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки	п. 4 ФСО №3	+
47	Информация, использованная или полученная в результате расчетов при проведении оценки, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки, подтверждена	п. 4 ФСО №3	+
48	Содержание отчета не вводит в заблуждение его пользователей, а также не допускает неоднозначного толкования	п. 4 ФСО №3, ст. 11 ФЗ-135	+
49	Состав и последовательность материалов и описание процесса оценки позволяют полностью воспроизвести расчет и привести его к аналогичным результатам	п. 4 ФСО №3	+
50	Отсутствует информация, не использованная при проведении оценки	п. 4 ФСО №3	+

№ п/п	Требование	Источник	Комментарий о выполнении требования
51	Общие понятия и определения соответствуют установленным законодательством (разд. II ФСО-1, пп. 7-10 ФСО №2)	ст. 11 ФЗ-135, п. 4 ФСО №3	+
52	В приложениях к отчету присутствуют копии документов (при их наличии)	п. 9 ФСО №3	+

Примечание:

“+” – требование выполнено

“-” – требование не выполнено

“*” – выполнение не требуется

IV. РЕЗУЛЬТАТЫ ЭКСПЕРТИЗЫ

Определенная в Отчете стоимость объекта оценки подтверждена.

Отчет соответствует требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе требованиям Федерального закона, федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, и стандартов и правил оценочной деятельности, в том числе:

- выбранные Оценщиком методы оценки в рамках каждого из использованных Оценщиком подходов к оценке признаны обоснованными;
- выполненный в Отчете расчет стоимости объекта оценки соответствует выбранным Оценщиком подходам и методам.

Итоговый вывод: определенная в Отчете стоимость объекта оценки подтверждена, Отчет соответствует требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности.

Эксперт

_____/Д.С. XXXXXXXX/