|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | УТВЕРЖДАЮ  Генеральный директор | | |
|  | |  | Е.В. Петровская |
|  | 30.10.2017 | | |

**ЭКСПЕРТНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

|  |  |
| --- | --- |
| **Дата составления и номер экспертного заключения** | 30.10.2017 №Э-0241/17 |
| **Основание проведения экспертизы отчета об оценке** | Договор |
| **Сведения о заказчике экспертизы или органе, инициировавшем проведение экспертизы отчета об оценке** | Общество с ограниченной ответственностью «Финансовая Экспертиза»,  ОГРН 1022900543907, от 30.12.2002 г.  Адрес местонахождения: 163000, г. Архангельск, пр. Троицкий, 106, строен.1. |
| **Вид экспертизы** | Экспертиза на подтверждение стоимости, включающая в себя нормативно-методическую экспертизу на соответствие 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 |
| **Объект экспертизы** | Отчет об оценке |
| **Сведения об экспертах, подписавших экспертное заключение** | Шерстнёв Алексей Иванович  Регистрационный номер согласно реестру членов саморегулируемой организации оценщиков: 508;  Московский государственный университет экономики, статистики и информатики, 2001 г.; диплом о профессиональной переподготовке ПП № 346357 от 03.07.2001 г., квалификация «Оценка стоимости машин, оборудования и транспортных средств»;  Московский международный институт эконометрики, информатики, финансов и права, 2004 г., диплом о профессиональной переподготовке ПП № 660098 от 08.05.2004 г., квалификация «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»;  Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 000353-1 от 17.10.2017 г.  Стаж работы в области оценочной деятельности 16 лет. |

**СВЕДЕНИЯ О ПРОВЕРЯЕМОМ ОТЧЕТЕ ОБ ОЦЕНКЕ**

|  |  |
| --- | --- |
| **Дата составления отчета** | 23 октября 2017 г. |
| **Порядковый номер** | 038 |
| **Объекты оценки** | - Земельный участок общей площадью 22 552 кв.м., с кадастровым номером 83:00:060005:60, адрес (местонахождение) объекта: Ненецкий автономный округ, г. Нарьян-Мар, п. Искателей, ул. Угольная.  - Земельный участок общей площадью 4 075 кв.м., с кадастровым номером 83:00:060005:63, адрес (местонахождение) объекта: Ненецкий автономный округ, г. Нарьян-Мар, п. Искателей, ул. Угольная. |
| **Права на объекты оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки** | Собственность. |
| **Цель оценки:** | Определение рыночной стоимости объекта оценки. |
| **Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения:** | Для оспаривания результатов кадастровой стоимости в суде или в комиссии по разрешению споров.  Отчет может использоваться заказчиком оценки исключительно для целей рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости. |
| **Дата оценки** | 01.01.2012 г. |
| **Вид определяемой стоимости:** | Рыночная |
| **Итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки:** | Рыночная стоимость земельного участка общей площадью 22 552 кв.м., с кадастровым номером 83:00:060005:60, составляет:  18 362 014 (Восемнадцать миллионов триста шестьдесят две тысячи четырнадцать) рублей.  Рыночная стоимость земельного участка общей площадью 4 075 кв.м., с кадастровым номером 83:00:060005:63, составляет:  3 890 831 (Три миллиона восемьсот девяносто тысяч восемьсот тридцать один) рубль. |
| **Исполнитель отчета по договору** | Общество с ограниченной ответственностью «Финансовая Экспертиза», ОГРН 1022900543907, от 30.12.2002 г. Адрес местонахождения: 163000, г. Архангельск, пр. Троицкий, 106, строен.1.  Страховой полис № 8991R/776/00034/7 от 17.07.2017 г. Страховщик – ОАО "АльфаСтрахование". Страховая сумма – 100.000.000 рублей. Период страхования: с 01.08.2017 г. по 31.07.2018 г. |
| **Специалисты оценщики, подписавшие отчет** | Галахов Игорь Валерьевич. Член НП АРМО, регистрационный номер 501. Почтовый адрес/место нахождения: г. Архангельск, пр. Ломоносова, д. 202, корп. 1, кв. 84, конт. тел. +7-911-555-4035, e-mail: [vivat@finex29.ru](mailto:vivat@finex29.ru). Страховой полис обязательного страхования ответственности оценщика Галахова И. В. № 433-707-064858/17. Страховщик – СПАО «ИНГОССТРАХ». Страховая сумма – 3.000.000 рублей. Период страхования: с 11.10.2017 года по 10.10.2018 года. |

1. **МАТЕРИАЛЫ, ИСПОЛЬЗОВАВШИЕСЯ ПРИ ПРОИЗВОДСТВЕ ЭКСПЕРТИЗЫ**

При проведении экспертизы использовались следующие материалы:

1. Отчет № 038 от 23 октября 2017 г.
2. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)», утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. N 297
3. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)», утвержден приказом Министерства экономического развития РФ от 20 мая 2015 г. N 298
4. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)», утвержден приказом Министерства экономического развития РФ от 20 мая 2015 г. N 299
5. Федеральный стандарт оценки №5 «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО №5)», утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 4 июля 2011г. N 328
6. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО N 7)», утвержден приказом Министерства экономического развития РФ от 25 сентября 2014 г. N 611
7. Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков – Некоммерческого партнерства «САМОРЕГИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ».

**Иные документы и материалы, представленные для экспертизы отчета об оценке**

Иных документов и материалов не представлено.

1. **ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, С УЧЕТОМ КОТОРЫХ ПРОВЕДЕНА ЭКСПЕРТИЗА ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ**
2. В ходе проведения экспертизы отчета об оценке проводится исследование работы, выполненной оценщиком (оценщиками). При проведении экспертизы отчета об оценке экспертом не проводится повторная оценка.
3. Экспертиза отчета об оценке проводится в соответствии с требованиями Федерального закона, федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом экспертного совета которой является эксперт (эксперты), проводящий экспертизу отчета об оценке.
4. Экспертиза отчета об оценке не может проводиться экспертом, подписавшим отчет об оценке, в отношении которого проводится экспертиза, либо являющимся учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика экспертизы, собственника объекта оценки.
5. Экспертиза отчета об оценке также не может проводиться экспертом в случае, если эксперт имеет имущественный интерес в объекте оценки, в отношении отчета об оценке которого проводится экспертиза, либо если эксперт состоит с учредителем, собственником, должностным лицом юридического лица - заказчика экспертизы, физическим лицом - заказчиком экспертизы или лицом, подписавшим соответствующий отчет об оценке, в близком родстве или свойстве, а также если юридическое лицо - заказчик экспертизы является кредитором или страховщиком эксперта.
6. При проведении экспертизы отчета об оценке не допускается использование экспертом информации, ставшей известной после даты оценки.
7. Порядок действий эксперта при проведении экспертизы отчета об оценке устанавливается внутренними документами саморегулируемой организации оценщиков в соответствии с видами экспертизы.
8. Выявленные технические ошибки, допущенные оценщиком при составлении отчета об оценке, но не приведшие к нарушению требований законодательства РФ, в том числе требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, и (или) стандартов и правил оценочной деятельности, и не отразившиеся на стоимости объекта оценки, определенной оценщиком в отчете об оценке, не являются основанием для составления отрицательного экспертного заключения
9. Эксперт не проводит юридической и иной экспертизы использованных оценщиком для проведения оценки документов и материалов. Использованные при проведении оценки и приведенные в отчете об оценке документы, а также материалы, представленные заказчиком, рассматриваются как достоверные, если у эксперта нет оснований считать иначе.
10. **ПРОВЕРКА ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ НА СООТВЕТСТВИЕ 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**

***Цель:*** *определить соответствие представленного на экспертизу отчета 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 (или) стандартов и правил оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков.*

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | | Содержание требований законодательства | | | Выполнение требований в Отчете |
| **Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.98.**  **Требования к отчету об оценке объекта оценки** | | | | | |
|  | | Дата проведения оценки объекта оценки. | | | Да |
|  | | Цели и задачи проведения оценки объекта оценки. | | | Да |
|  | | Дата составления и порядковый номер отчета. | | | Да |
|  | | Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки. | | | Да |
|  | | Место нахождения оценщика и сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков | | | Да |
|  | | Точное описание объекта оценки, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу, - реквизиты юридического лица и балансовая стоимость данного объекта оценки. | | | Да |
|  | | Стандарты оценки для определения соответствующего вида стоимости объекта оценки, обоснование их использования при проведении оценки данного объекта оценки. | | | Да |
|  | | Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения. | | | Да |
|  | | Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения. | | | Да |
|  | | Последовательность определения стоимости объекта оценки и ее итоговая величина, а также ограничения и пределы применения полученного результата. | | | Да |
|  | | Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки. | | | Да |
|  | | Отчет пронумерован постранично, прошит, скреплен печатью. | | | Да |
|  | | Подпись оценщика, личная печать оценщика или печать юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор | | | Да |
|  | | Выполнено ли требование ст. 11 Закона о том, что Отчет не должен допускать неоднозначного толкования или вводить в заблуждение | | | Да |
| **Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)», утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. N 297** | | | | | |
|  | | Информация о событиях, произошедших после даты оценки, использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки и такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки | | | Да |
|  | | Установленные дополнительные к указанным в задании на оценку допущения, связаны с предполагаемым использованием результатов оценки и спецификой объекта оценки | | | Да |
|  | | Выбор подходов, используемых оценщиком при проведении оценки, обосновывается на основе анализа факторов, учитывающих не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. | | | Да |
|  | | В рамках доходного подхода: | | | Не применялся |
|  | | Информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы, является достоверной | | | Не требуется |
|  | | В рамках сравнительного подхода: | | | Да |
|  | | Выбранные объекты-аналоги являются сходными объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость | | | Да |
|  | | Информация о ценах (цены совершенных сделок и/или цены предложений) и характеристиках объектов-аналогов доступна достоверная и достаточная для анализа | | | Да |
|  | | В рамках затратного подхода: | | | Не применялся |
|  | | Информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки является достоверной | | | Не требуется |
|  | | Для получения итоговой величины стоимости объекта оценки, осуществлено обоснованное согласование (обобщение) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке | | | Да |
|  | | При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете отражены проведенный анализ и установленная причина расхождений | | | Не требуется |
|  | | Итоговая величина стоимости выражена в валюте Российской Федерации (в рублях) | | | Да |
| **Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)», утвержден приказом Министерства экономического развития РФ от 20 мая 2015 г. N 298** | | | | | |
|  | | Соответствие цели и предполагаемого использования результатов оценки ФСО №2 | | | Да |
|  | | Соответствие вида определяемой стоимости ФСО №2 | | | Да |
| **Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)», утвержден приказом Министерства экономического развития РФ от 20 мая 2015 г. N 299** | | | | | |
|  | | Отчет об оценке выполнен в соответствии с заданием на оценку | | | Да |
|  | | В отчете изложена вся информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки | | | Да |
|  | | Информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, подтверждена | | | Да |
|  | | 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 | | | Да |
|  | | Отчет об оценке, составленный в форме электронного документа, пронумерован постранично, на бумажном носителе - пронумерован постранично, прошит | | | Да |
|  | | Отчет об оценке:  - составленный в форме электронного документа, подписан усиленной квалифицированной электронной подписью в соответствии с законодательством Российской Федерации оценщиком или оценщиками, которые провели оценку, а также подписью руководителя юридического лица, с которым оценщик или оценщики заключили трудовой договор;  - составленный на бумажном носителе, подписан оценщиком или оценщиками, которые провели оценку, а также скреплен личной печатью оценщика или оценщиков либо печатью юридического лица, с которым оценщик или оценщики заключили трудовой договор | | | Да |
|  | | В отчете об оценке указаны дата составления отчета и его номер | | | Да |
|  | | Отчет об оценке содержит сведения задания на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки | | | Да |
|  | | Отчет об оценке содержит сведения о применяемых стандартах оценки | | | Да |
|  | | Отчет об оценке содержит сведения о принятых при проведении оценки объекта оценки допущениях | | | Да |
|  | | Отчет об оценке содержит сведения о заказчике оценки и об оценщике, состав которых соответствует стандарту ФСО №3 | | | Да |
|  | | Отчет об оценке содержит информацию обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации, и степени их участия в проведении оценки объекта оценки | | | Да |
|  | | Отчет об оценке содержит сведения об основных фактах и выводах, которые соответствует стандарту ФСО №3 | | | Да |
|  | | Отчет об оценке содержит сведения с описанием объекта оценки, которые соответствует стандарту ФСО №3 | | | Да |
|  | | Отчет об оценке содержит сведения по анализу рынка объекта оценки, ценообразующим факторам, а также внешним факторам, влияющим на его стоимость, которые соответствуют стандарту ФСО №3 | | | Да |
|  | | Отчет об оценке содержит сведения об описании процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке, которые соответствуют стандарту ФСО №3 | | | Да |
|  | | Отчет об оценке содержит описание процедуры согласования результатов оценки и выводов, полученных на основании проведенных расчетов по различным подходам, а также при использовании разных методов в рамках применения каждого подхода, с целью определения итоговой величины стоимости, либо признания в качестве итоговой величины стоимости результата одного из подходов | | | Не требуется |
|  | | В приложении к отчету об оценке содержатся копии документов, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, в том числе правоустанавливающие и правоподтверждающие документы, а также документы технической инвентаризации, заключения экспертиз, а также другие документы по объекту оценки (при их наличии) | | | Да |
|  | | В тексте отчета об оценке присутствуют ссылки на источники информации либо копии материалов и распечаток, используемые в отчете, позволяющие делать выводы об источнике получения соответствующей информации и дате ее подготовки | | | Да |
|  | | Документы, предоставленные заказчиком (в том числе справки, таблицы, бухгалтерские балансы), подписаны уполномоченным на то лицом и заверены в установленном порядке, и к отчету прикладываются их копии | | | Да |
|  | | В отчете об оценке проведен анализ значения, определяемого экспертным мнением и используемого в качестве информации, существенной для величины определяемой стоимости на соответствие рыночным данным (при наличии рыночной информации) | | | Не требуется |
|  | | В отчете об оценке приведена последовательность определения стоимости объекта оценки, а также приведены соответствующие расчеты. При этом такое 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 | | | Да |
|  | | В отчете об оценке содержится обоснование выбора примененных оценщиком подходов и методов оценки в рамках затратного, сравнительного и доходного подходов | | | Да |
| **Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков** | | | | | |
|  | | Стандарт НП «АРМО» | | | Да |
| **Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)» (утвержден Приказом Минэкономразвития №611 от 25.09.2014г.)** | | | | | |
| **№**  **пп** | **Пункт стандарта** | | **Содержание требований Федерального стандарта оценки** | **Выполнение требования в Отчете** | |
|  | 5 | | При сборе информации об оцениваемом объекте оценщик или его представитель проводит осмотр объекта оценки в период, возможно близкий к дате оценки, если в задании на оценку не указано иное. В случае не проведения осмотра оценщик указывает в отчете об оценке причины, по которым объект оценки не осмотрен, а также допущения и ограничения, связанные с не проведением осмотра. | Да | |
|  | 6 | | Совместная оценка земельного участка и находящихся на нем объектов КС при отсутствии правоустанавливающих и право подтверждающих документов на земельный участок проводится с учетом установленных действующим законодательством прав и обязанностей собственника объектов КС в отношении земельного участка, а также типичного на рассматриваемом рынке поведения собственников в отношении аналогичного земельного участка (выкуп или аренда). | Не требуется | |
|  | 7 | | В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное. | Да | |
|  | 8 | | Задание на оценку объекта недвижимости должно содержать следующую дополнительную к указанной в пункте ФСО № 1 информацию: |  | |
| состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии); | Да | |
| характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики; | Да | |
| права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки. | Да | |
|  | 10 | | Для определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости. | Да | |
|  | 11 | | Анализ рынка недвижимости выполняется в следующей последовательности: |  | |
|  | 11а | | 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; | Да | |
|  | 11б | | определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта; | Да | |
|  | 11в | | 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; | Да | |
|  | 11г | | анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов; | Да | |
|  | 11д | | 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. | Да | |
|  | 11 | | Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности. | Да | |
|  | 12 | | Анализ НЭИ |  | |
|  | 15 | | При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами анализа НЭИ\* для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода. | Да | |
|  | 16 | | Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и ОКС, НЭИ определяется с учетом имеющихся объектов КС. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов. | Не требуется | |
|  | 17 | | Анализ НЭИ частей объекта недвижимости, например встроенных жилых и нежилых помещений, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта. | Не требуется | |
|  | 18 | | Анализ НЭИ части реконструируемого или подлежащего реконструкции объекта недвижимости проводится с учетом наиболее эффективного использования всего реконструируемого объекта недвижимости | Не требуется | |
|  | 20 | | Рыночная стоимость земельного участка, застроенного объектами КС, или объектов КС для внесения этой стоимости в государственный кадастр недвижимости оценивается исходя из вида фактического использования оцениваемого объекта. При этом застроенный земельный участок оценивается как незастроенный, предназначенный для использования в соответствии с видом его фактического использования | Да | |
|  | 21 | | Анализ НЭИ объекта недвижимости для сдачи в аренду выполняется с учетом условий использования этого объекта, устанавливаемых договором аренды или проектом такого договора. | Не требуется | |
|  | 22 | | При применении сравнительного подхода оценщик учитывает следующие положения: |  | |
|  | 22а | | сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений | Да | |
|  | 22б | | в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным | Да | |
|  | 22в | | при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов.  Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке | Да | |
| Да | |
|  | 22г | | для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема | Да | |
|  | 23 | | При применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения: |  | |
|  | 23а | | доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов | Не применялся | |
|  | 23в | | метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их НЭИ. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту; | Не применялся | |
|  | 23г | | метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость | Не применялся | |
|  | 23д | | метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на Основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем | Не применялся | |
|  | 23е | | структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода | Не требуется | |
|  | 23ж  23з | | для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи  - оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости | Не требуется | |
|  | 24 | | При применении затратного подхода |  | |
|  | 24г | | г) в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности: | Не требуется | |
| - определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный; | Не требуется | |
| - расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов КС; | Не требуется | |
| - определение прибыли предпринимателя; | Не требуется | |
| -определение износа и устареваний; | Не требуется | |
| -определение стоимости объектов КС путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний; | Не требуется | |
| - определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов КС | Не требуется | |
|  | 24д | | для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования | Не требуется | |
|  | 24ж | | затраты на создание объектов КС определяются как сумма издержек, входящих в состав, строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ | Не требуется | |
|  | 24з | | для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов КС и приобретением прав на земельный участок | Не требуется | |
|  | 24и | | величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам КС, относящимся к оцениваемой недвижимости | Не требуется | |
|  | 25 | | … в отчете об оценке необходимо привести 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. | Да | |
|  | 26 | | Согласование результатов оценки недвижимости, полученных с использованием различных методов и подходов, к оценке, и отражение его результатов в отчете об оценке осуществляются в соответствии с требованиями ФСО № 1 и ФСО № 3. | Не требуется | |
|  | 27 | | В случае использования в рамках какого-либо из подходов к оценке недвижимости нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки недвижимости данным подходом. | Не требуется | |
|  | 28 | | В процессе согласования промежуточных результатов оценки недвижимости, полученных с применением разных подходов, следует проанализировать достоинства и недостатки этих подходов, объяснить расхождение промежуточных результатов и на основе проведенного анализа определить итоговый результат оценки недвижимости. | Не требуется | |
|  | 30 | | После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное. | Да | |

1. **ПРОВЕРКА СОБЛЮДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОБЯЗАТЕЛЬНЫХ ТРЕБОВАНИЙ К ДОГОВОРУ НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ И СОБЛЮДЕНИЯ ТРЕБОВАНИЙ СООТВЕТСТВУЮЩЕГО ДОГОВОРА ОБ ОЦЕНКЕ**

***Цель:*** *определить соответствие договора на проведение оценки обязательным требованиям законодательства об оценочной деятельности и соответствие отчета об оценке требованиям соответствующего договора на проведение оценки*

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Содержание требований законодательства** | **Выполнение требований в договоре (+/-)** | **Комментарий (при необходимости)** | **Выполнение требований договора (+/-)** | **Комментарий (при необходимости)** |
| **Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 (ст.10) (Федеральный закон)** | | | | |
| Цель оценки | + | - | + | - |
| Описание объекта или объектов оценки, позволяющее осуществить их идентификацию | + | - | + | - |
| Вид определяемой стоимости объекта оценки | + | - | + | - |
| Дата определения стоимости | + | - | + | - |
| Размер денежного вознаграждения за проведение оценки | + | - | + | - |
| Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности оценщика в соответствии с Федеральным законом. | + | - | + | - |
| Наименование саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик и место нахождение этой организации. | + | - | + | - |
| Стандарты оценочной деятельности, которые будут применяться при проведении оценки. | + | - | + | - |
| Размер, порядок и основания наступления дополнительной ответственности по отношению к ответственности, установленной гражданским кодексом и статьей 24.6 настоящего Федерального закона, оценщика или юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор. | + | - | + | - |
| Сведения о договоре страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение требований договора на проведение оценки и договора страхования ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности | + | - | + | - |
| Сведения о банковской гарантии, обеспечивающей надлежащее исполнение обязательств по договору на проведение оценки, в случае, если исполнение обязательств по такому договору обеспечено банковской гарантией | - | - | - | - |
| Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона | + | - | + | - |
| Сведения об оценщике или оценщиках, которые будут проводить оценку, в том числе фамилия, имя, отчество оценщика или оценщиков | + | - | + | - |
| **Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)», утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. N 297** | | | | |
| Задание на оценку (ФСО № 1, п.21). | + | - | + | - |
| Объект оценки (ФСО № 1, п.21(а). | + | - | + | - |
| Права на объект оценки (ФСО № 1, п.21(б). | + | - | + | - |
| Цель оценки (ФСО № 1, п.21(в). | + | - | + | - |
| Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения (ФСО № 1, п.21(г). | + | - | + | - |
| Вид стоимости (ФСО № 1, п.21(д). | + | - | + | - |
| Дата оценки (ФСО № 1, п.21(е). | + | - | + | - |
| Допущения, на которых должна основываться оценка (ФСО № 1, п.21(ж). | + | - | + | - |

1. **ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

***Цель:*** *определить наличие информации о количественных и качественных характеристиках объекта оценки, о текущем использовании объекта оценки, других факторов и характеристик, относящихся к объекту оценки, существенно влияющих на его стоимость. Определить наличие анализа рынка объекта оценки, а также анализа других внешних факторов, не относящихся к объекту оценки, но влияющих на его стоимость*

**Комментарии:**

С точки зрения эксперта в отчете имеется информация о количественных и качественных характеристиках объекта оценки, о текущем использовании объекта оценки, других факторов и характеристик, относящихся к объекту оценки, существенно влияющих на его стоимость. В отчете имеется анализа рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся к объекту оценки, но влияющих на его стоимость.

1. **ПРОВЕРКА ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ИСПОЛЬЗУЕМОЙ В ОТЧЕТЕ ОБ ОЦЕНКЕ ИНФОРМАЦИИ**

***Цель:*** *определить наличие источников исходных данных и информации, использованных в Отчете, их достаточность и достоверность.*

**Комментарии:**

С точки зрения эксперта количество источников информации достаточно, использованная оценщиками информация позволяет делать правильные выводы о характеристиках объекта оценки.

1. **МЕТОДИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ**

***Цель****:* *определить полноту изложения методических основ определения стоимости объекта оценки и обоснованность применяемых методов оценки при определении стоимости указанного в Отчете объекта оценки (или отказ от их использования).*

**Комментарии:**

Для целей оценки объектов имущества в Отчете использован сравнительный подход. Применение подхода обосновано.

1. Расчет стоимости объектов оценки с использованием затратного подхода.
   1. В рамках данного отчета затратный подход не использовался.
2. Расчет стоимости объектов оценки с использованием сравнительного подхода.
   1. В рамках данного отчета Оценщик обоснованно применил метод сравнения продаж. Для реализации метода Оценщиком было подобрано 4 объекта-аналога. В процессе расчета была определена корректировка на площадь, местоположение, на наличие коммуникаций и на вид разрешённого использования. Отсутствие корректировок по прочим выявленным ценообразующим факторам обосновано. Замечаний по обоснованию и применению методов и произведенным расчетам нет.
3. Расчет стоимости объекта оценки с использованием доходного подхода.
4. В рамках данного отчета доходный подход не использовался.
5. Определение стоимости объектов оценки производилось только сравнительным подходом. Согласование результатов не требуется.

**Вывод:**

Выбор использованного оценщиком подхода к оценке и метода в рамках подхода обоснован. Использование (реализация) выбранного метода соответствует требованиям, Федеральных стандартов оценки, а также принципам, понятиям и определениям, указанным в Федеральных стандартах оценки.

Выполненные в отчете расчеты, последовательность и способ действий соответствуют обоснованно выбранному и использованному методу, применяемому в оценке, а также требованиям, предъявляемым Федеральными стандартами оценки.

1. **РЕЗУЛЬТАТЫ ЭКСПЕРТИЗЫ НА ПОДТВЕРЖДЕНИЕ СТОИМОСТИ, ОПРЕДЕЛЕННОЙ ОЦЕНЩИКОМ**

***Цель:*** *определить полноту и достоверность проведенных расчетов при определении стоимости объекта оценки и соответствие полученных результатов рыночным условиям.*

**Комментарии:**

Экспертом были проведены:

* анализ соответствия используемых Оценщиком для расчета стоимости данных на соответствие состоянию рынка;
* проверочные расчеты стоимости объектов оценки на основании используемых Оценщиком в Отчете подхода и метода. Расчет стоимости объектов оценки, проведенный Оценщиком, соответствует выбранному и обоснованному Оценщиком подходу и методу;
* проверка соответствия результатов расчета рыночной стоимости, полученных Экспертом, результатам расчетов Оценщика, отраженных в Отчете.

В итоге величина рыночной стоимости объектов оценки составляет:

|  |  |
| --- | --- |
| Объект | Рыночная стоимость, руб. |
| Земельный участок общей площадью 22 552 кв.м., с кадастровым номером 83:00:060005:60, адрес (местонахождение) объекта: Ненецкий автономный округ, г. Нарьян-Мар, п. Искателей, ул. Угольная. | 18 362 014 (Восемнадцать миллионов триста шестьдесят две тысячи четырнадцать) рублей. |
| Земельный участок общей площадью 4 075 кв.м., с кадастровым номером 83:00:060005:63, адрес (местонахождение) объекта: Ненецкий автономный округ, г. Нарьян-Мар, п. Искателей, ул. Угольная. | 3 890 831 (Три миллиона восемьсот девяносто тысяч восемьсот тридцать один) рубль. |

**Вывод:**

Проведенные Экспертом проверка полноты и достоверности проведенных расчетов при определении стоимости объектов оценки не выявили некорректности и ошибочности.

Расчет стоимости объектов оценки, проведенный Оценщиком, соответствует выбранным и обоснованным Оценщиком подходу и методу.

Замечаний по обоснованию и произведенным расчетам нет.

Расчет стоимости объекта оценки, проведенный Экспертом на основании данных, имеющихся в Отчете, примененных Оценщиком подходов и методов, подтвердил величину стоимости объекта оценки, определенную Оценщиком в Отчете.

**Выявленные технические ошибки, допущенные оценщиком при составлении отчета об оценке, но не приведшие к нарушению требований Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-фз, Федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного Федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, и (или) стандартов и правил оценочной деятельности и не отразившиеся на стоимости объекта оценки, определенной оценщиком в отчете об оценке (при наличии)**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Наименование | Страница | Пояснение (при наличии) |
| - | - | - |

1. **ВЫВОД ПО ИТОГАМ ПРОВЕДЕНИЯ ЭКСПЕРТИЗЫ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ**

По итогам проведения экспертизы Отчета об оценке Эксперт пришел к выводу о ***соответствии отчета требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности*** (в том числе Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ, федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности); ***о подтверждении стоимости объекта оценки, определенной оценщиком в отчете*** (стоимость объекта оценки, указанная в Отчете может быть подтверждена).

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Эксперт |  | А. И. Шерстнев. |