САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ

АССОЦИАЦИЯ «МЕЖРЕГИОНАЛЬНЫЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ»

344022, г. Ростов-на-Дону,
ул. М.Горького, д. 245/26, офис 606,
тел./факс: (863) 299-42-29,
тел.: (863) 299-42-30.

WWW.SROMSO.RU
e-mail: sro-mso@mail.ru

Регистрационный № 0005 в ЕГР СРО от 11.12.2007 г. ИНН 6164239261

ЭКСПЕРТНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ (ПОЛОЖИТЕЛЬНОЕ) № 10/120-23

Сведения об отчете об оценке:	Отчет № О-23-120 от 25.10.2023 г. «Об оценке квартиры, общая площадь 45,3 кв. м, адрес: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Северное Измайлово, шоссе Щёлковское, Дом 44, Корпус 4, Квартира 41»
Исполнитель отчета:	Общество с ограниченной ответственностью «Юг-Регион-Оценка»
Заказчик экспертизы:	Общество с ограниченной ответственностью «Юг-Регион-Оценка»
Организация, проведшая экспертизу:	Саморегулируемая организация оценщиков Ассоциация «Межрегиональный союз оценщиков»
Дата составления экспертного заключения	31 октября 2023 г.

г. Ростов-на-Дону
2023 г.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Экспертиза Отчета проводилась в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации:

- Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998 года в действующей редакции (далее – ФЗ-135);
- Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного Приказом Минэкономразвития Российской Федерации от 20 мая 2015 года за № 297 (далее – ФСО-1);
- Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденного Приказом Минэкономразвития Российской Федерации от 20 мая 2015 года за № 298 (далее – ФСО-2);
- Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденного Приказом Минэкономразвития Российской Федерации от 20 мая 2015 года за № 299 (далее – ФСО-3);
- Федерального стандарта оценки «Порядок проведения экспертизы, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)», утвержденного Приказом Минэкономразвития Российской Федерации от 04 июля 2011 года за №328 в редакции от 20 февраля 2017 г. (далее – ФСО-5);
- Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного Приказом Минэкономразвития Российской Федерации от 25 сентября 2014 года за № 611 (далее – ФСО-7).

При проведении экспертизы были соблюдены требования внутренних документов Саморегулируемой организации Ассоциация «Межрегиональный союз оценщиков» (далее по тексту Ассоциация «МСО»):

- Устава Ассоциации «МСО»;
- «Стандартов и правил оценочной деятельности Ассоциации «МСО»;
- «Положения о проведении экспертизы отчетов об оценке объектов оценки»;
- «Методических рекомендаций по экспертизе отчетов об оценке объектов оценки».

2.ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Экспертиза отчета (Статья 17.1. ФЗ-135): «Для целей настоящего Федерального закона под экспертизой отчета понимаются действия эксперта или экспертов саморегулируемой организации оценщиков в целях формирования мнения эксперта или экспертов в отношении отчета, подписанного оценщиком или оценщиками, о соответствии требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности (в том числе требованиям настоящего Федерального закона, федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности), а в случае проведения экспертизы отчета об определении рыночной стоимости объекта оценки также о подтверждении рыночной стоимости объекта оценки, определенной оценщиком в отчете. Экспертиза отчета проводится на добровольной основе на основании договора между заказчиком экспертизы и саморегулируемой организацией оценщиков.

Экспертиза отчета не является контролем, осуществляемым в соответствии со статьей 24.3 настоящего Федерального закона».

Экспертиза отчета об оценке проводится на добровольной основе на основании договора между заказчиком экспертизы и саморегулируемой организацией оценщиков. (п.6. ФСО-5).

В ходе проведения экспертизы отчета об оценке проводится исследование работы, выполненной оценщиком (оценщиками). При проведении экспертизы отчета об оценке экспертом (экспертами) не проводится повторная оценка (абз.2, п.4. ФСО-5).

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 (абз.3, п.4. ФСО-5).

Эксперт саморегулируемой организации оценщиков (Ст.16.2.ФЗ-135)**:** «Экспертом саморегулируемой организации оценщиков - членом экспертного совета саморегулируемой организации оценщиков признается член саморегулируемой организации оценщиков, сдавший единый квалификационный экзамен и избранный в состав экспертного совета саморегулируемой организации оценщиков общим собранием членов саморегулируемой организации оценщиков».

Результат экспертизы. Результатом экспертизы отчета является положительное или отрицательное экспертное заключение, подготовленное экспертом или экспертами саморегулируемой организации оценщиков (Ст.17.1. ФЗ-135)**.**

Экспертное заключение. Экспертное заключение составляется в письменной форме 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 (проводящие) экспертизу отчета об оценке, и должно быть пронумеровано постранично, прошито, скреплено печатью саморегулируемой организации оценщиков (за исключением случаев составления экспертного заключения в виде электронного документа), подписано экспертом (экспертами), проведшим (проведшими) экспертизу отчета об оценке, утверждено руководителем экспертного совета саморегулируемой организации оценщиков либо иным уполномоченным лицом, заверено руководителем исполнительного органа саморегулируемой организации оценщиков или иным уполномоченным лицом и утверждено в порядке, установленном саморегулируемой организацией оценщиков в соответствии с требованиями настоящего Федерального стандарта оценки. (п.20 ФСО-5).

Положительное экспертное заключение (Ст.17.1. ФЗ-135):«Положительным экспертным заключением признается экспертное заключение, содержащее вывод о соответствии отчета требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности (в том числе требованиям настоящего Федерального закона, федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности), стандартов и правил оценочной деятельности, а в случае проведения экспертизы отчета об определении рыночной стоимости объекта оценки или в случаях, установленных федеральными стандартами оценки, также вывод о подтверждении стоимости объекта оценки, определенной оценщиком в отчете.

Порядок проведения экспертизы отчета, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения устанавливаются федеральным стандартом оценки».

Нарушение законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности. Несоответствие отчета требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе ФЗ-135, федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, и (или) стандартов и правил оценочной деятельности или о подтверждении стоимости объекта оценки, определенной оценщиком в отчете.

Отрицательное экспертное заключение (абз.3, п.17. ФСО-5)**.** Отрицательным экспертным заключением признается экспертное заключение, содержащее вывод, отличный от выводов, указанных в абзаце втором настоящего пункта.

Отрицательное экспертное заключение включает в себя полный перечень выявленных нарушений и их обоснование (абз.5, п.17. ФСО5).

Отрицательное экспертное заключение должно содержать перечень выявленных технических ошибок (описка, опечатка, грамматическая или арифметическая ошибка), которые способны ввести в заблуждение пользователей отчета об оценке, а также приводят к неоднозначному толкованию (абз.1, п.18 ФСО-5).

Выявленные технические ошибки, допущенные оценщиком при составлении отчета об оценке, но не приведшие к нарушению требований законодательства Российской Федерации, 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 (абз.2, п.18 ФСО-5).

2. ВВОДНАЯ ЧАСТЬ

3.1. Общие сведения

Таблица 1.

№ п/п	Вид информации	Содержание информации
1	2	3
1	Основание для проведения экспертизы отчета об оценке	Договор № 10/01 от 11.01.2023 г.
2	Сведения о заказчике экспертизы отчета об оценке или ином органе, инициировавшем проведение экспертизы отчета об оценке (далее – Заказчик)	
2.1	Полное или сокращенное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Юг-Регион-Оценка» (ООО «Юг-Регион-Оценка»).
2.2	Место нахождения	350063, г. Краснодар, ул. Комсомольская, 65.
2.3	ОГРН (ОГРНИП)	1022301606579
2.4	Фамилия, имя, отчество при наличии (для заказчика - физического лица)	Не требуется
3	Сведения об организации, проведшей экспертизу (далее – Исполнитель).	
3.1	Полное наименование	Саморегулируемая организация оценщиков, Ассоциация «Межрегиональный союз оценщиков».
3.2	Место нахождения	г. Ростов-на-Дону, ул. М. Горького, 245/26, оф.606
3.3	ОГРН	1056164193469
3.4	Регистрационный номер и дата включения в ЕГР СРО	№ 0005 от 11.12.2007 г.
4	Сведения об эксперте (экспертах), подписавшем (подписавших) экспертное заключение	Решетняк Валерий Иванович Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 019690-1 от 31 мая 2021г., на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров» Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка движимого имущества» № 019689-2 от 31 мая 2021г., на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров» Квалификационный аттестат по направлению «Оценка бизнеса» № 033614-3 от 26.05.2022г на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров» Эксперт, член экспертного совета Саморегулируемой организации Ассоциации «Межрегиональный союз оценщиков», квалификационный аттестат № 000010-001 от 02 сентября 2013г., выдан НОУВПО «Московский финансово-промышленный университет «Синергия», член СРО Ассоциации «МСО» номер в реестре членов СРО 212 от 16.10.2006 г.

3.2.Сведения об отчете об оценке в редакции Отчета

Таблица 2.

№ п/п	Вид информации	Содержание информации, изложенной в Отчете и Договоре
1	*2*	*3*
1	Сведения об отчете об оценке	
1.1	Отчет об оценке (далее - Отчет)	Отчет № О-23-120 от 25.10.2023 г. «Об оценке квартиры, общая площадь 45,3 кв. м, адрес: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Северное Измайлово, шоссе Щёлковское, Дом 44, Корпус 4, Квартира 41»
1.2	Заказчик Отчета	Государственное унитарное предприятие г. Москвы "Московская социальная гарантия"
1.3	Исполнитель Отчета	Общество с ограниченной ответственностью «Юг-Регион-Оценка»
1.4	Дата составления Отчета	25 октября 2023 г.
1.5	Дата оценки	25 октября 2023 г.
1.6	Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки для определения стартовой цены на открытом аукционе по продаже жилых помещений, находящихся в хозяйственном ведении ГУП «Моссоцгарантия»
1.7	Вид стоимости	Рыночная стоимость.
2	Сведения об объекте оценки	
2.1	Объект оценки	Квартира, общая площадь 45,3 кв. м, адрес: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Северное Измайлово, шоссе Щёлковское, Дом 44, Корпус 4, Квартира 41
2.2	Имущественные права на объект оценки	Право собственности, собственник – г. Москва. Право хозяйственного ведения – ГУП «Моссоцгарантия».
2.3	Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки.	Право собственности Обременения (ограничения прав) – не зарегистрировано
2.5	Итоговая стоимость объекта оценки	8 609 000 (Восемь миллионов шестьсот девять тысяч) рублей.
3	Сведения об оценщике (оценщиках) подписавших Отчет	Володина Екатерина Михайловна Член СРО Ассоциация «Межрегиональный Союз Оценщиков» (Ассоциация «МСО») г. Ростов-на-Дону, ул. М. Горького, 245/26, оф.642. № 820 от 29 марта 2011 года Квалификационный аттестат по направлению «Оценка недвижимости» № 023000-1 от 25 июня 2021 г

3.3.Материалы, представленные Заказчиком для экспертизы

Отчет № О-23-120 от 25.10.2023 г. «Об оценке квартиры, общая площадь 45,3 кв. м, адрес: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Северное Измайлово, шоссе Щёлковское, Дом 44, Корпус 4, Квартира 41».

Иные материалы, предоставленные для проведения экспертизы отчёта об оценке:

- не предоставлялись.

ВЫВОД: документы представлены в соответствии с требованиями ФСО-5.

4. ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКАЯ ЧАСТЬ (ЭТАПЫ КОНТРОЛЯ)

4.1.Экспертиза отчета

Экспертиза Отчета проводилась в соответствии с требованиями законодательства ст.11. «Общие требования к содержанию отчета об оценке объекта оценки» и требованиями положений ст.12. «Достоверность отчета, как документа, содержащего сведения доказательного значения» Закона № ФЗ-135.

4.1.1. Проверка отчёта на подтверждение рыночной стоимости объекта оценки и соответствие требованиям действующего законодательства

Цель: подтвердить рыночную стоимость объекта оценки и определить соответствие представленного на экспертизу Отчета требованиям действующего на дату составления отчёта законодательства РФ к содержанию отчета об оценке.

Информация по Отчету об оценке объекта оценки представлена в редакции Отчета.

Структура Отчета: Отчет состоит из одной части, включающей приложение копий документов, на основании которых проводилась оценка.

Ниже приведены необходимые данные, позволяющие сделать выводы о подтверждении рыночной стоимости объекта оценки и соответствии Отчета требованиям действующего законодательства об оценочной деятельности. Данные приведены в виде контрольных таблиц, представляющих собой перечень существенных нарушений (соблюдений) требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности к отчету об оценке с отметками, об их соблюдении или несоблюдении.

4.1.2. Проверка отчёта об оценке на соответствие общим требованиям действующего законодательства

Таблица 3.

№ п\п	Сведения, указываемые в Отчете в обязательном порядке	Основания для включения сведений в отчет об оценке	Соответствие требованиям
1	*2*	*3*	*4*
1	Дата составления отчета	Ст. 11 ФЗ-135	Соответствует
2	Порядковый номер отчета	Ст. 11 ФЗ-135	Соответствует
3	Дата оценки	Ст. 11 ФЗ-135	Соответствует
4	Основание для проведения оценки	Ст. 11 ФЗ-135	Соответствует
5	Отчет не допускает неоднозначного толкования	Ст. 11 ФЗ-135	Соответствует
6	Отчет не вводит в заблуждение	Ст. 11 ФЗ-135	Соответствует
7	Отчет пронумерован постранично	Ст. 11 ФЗ-135, п. 6 ФСО -3	Соответствует
8	Отчет прошит	Ст. 11 ФЗ-135, п. 6 ФСО -3	Соответствует
9	Отчет подписан оценщиком или оценщиками, которые провели оценку	Ст. 11 ФЗ-135, п. 6 ФСО -3	Соответствует
10	Отчет скреплен личной печатью оценщика или печатью юридического лица, с которым оценщик или оценщики заключили трудовой договор	Ст. 11 ФЗ-135, п. 6 ФСО -3	Соответствует
11	Перечень использованных при проведении оценки данных с указанием источников их получения	Ст. 11 ФЗ-135	Соответствует
12	При сборе информации об оцениваемом объекте недвижимости оценщиком или его представителем проведен осмотр объекта оценки в период, возможно близкий к дате оценки, если в задании на оценку не указано иное	п. 5 ФСО-7	Соответствует
13	В случае не проведения осмотра оценщик указал в отчете об оценке причины, по которым объект оценки не осмотрен, а также допущения и ограничения, связанные с не проведением осмотра.	п. 5 ФСО-7	Осмотр проведен

№ п\п	Сведения, указываемые в Отчете в обязательном порядке	Основания для включения сведений в отчет об оценке	Соответствие требованиям
14	Совместная оценка земельного участка и находящихся на нем объектов капитального строительства при отсутствии правоустанавливающих и право подтверждающих документов на земельный участок 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).	п. 6 ФСО-7	Не требуется
15	В отсутствие 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 таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное.	п. 7 ФСО-7	Не требуется

4.1.3. Проверка отчёта об оценке на соответствие общим требованиям действующего законодательства

4.1.3.1. Соответствие наличия обязательных сведений в отчете

Таблица 4.

№ п\п	Сведения, указываемые в Отчете в обязательном порядке	Основания для включения сведений в отчет об оценке	Соответствие требованиям
1	*2*	*3*	*4*
1	Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	п. 8а ФСО-3	Соответствует
2	Применяемые стандарты оценки	п. 8б ФСО-3	Соответствует
3	Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	п. 8в ФСО-3	Соответствует
4	Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке	п. 8г ФСО-3	Соответствует
5	Информация 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	п. 8д ФСО-3	Соответствует
6	Основные факты и выводы	п. 8е ФСО-3	Соответствует
7	Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу, – также реквизиты юридического лица (в том числе полное и (в случае, если имеется) сокращенное наименование, дата государственной регистрации, основной государственный регистрационный номер) и балансовая стоимость данного объекта оценки (при наличии)	п. 8ж ФСО-3	Соответствует
8	Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	п. 8з ФСО-3	Соответствует
9	Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке. В отчете должно быть описано обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из	п. 8и ФСО-3	Соответствует

№ п\п	Сведения, указываемые в Отчете в обязательном порядке	Основания для включения сведений в отчет об оценке	Соответствие требованиям
	применяемых подходов, приведена последовательность определения стоимости объекта оценки, а также приведены соответствующие расчеты. При этом такое описание должно позволять 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 и выводы, полученные 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 признание в качестве итоговой величины стоимости результата одного из подходов	п. 8к ФСО-3	Соответствует
11	Приложения к отчету	п. 10 ФСО-3	Соответствует

4.1.3.2. Задание на оценку

Таблица 5.

№ п\п	Сведения, указываемые в Отчете в обязательном порядке	Основания для включения сведений в отчет об оценке	Соответствие требованиям
1	*2*	*3*	*4*
1	Объект оценки	п. 21а ФСО-1	Соответствует
2	Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	п.8 ФСО-7	Соответствует
3	Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	п. 8 ФСО-7	Соответствует
4	Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости (оценке) объекта оценки	п.21бФСО-1	Соответствует
5	Ограничении (обременении) прав, учитываемых при оценке объекта оценки	п. 8 ФСО-7	Соответствует
6	Цель оценки	Ст.11 ФЗ-135 п. 21в ФСО-1	Соответствует
7	Предполагаемое использование результатов оценки	п. 21г ФСО-1	Соответствует
8	Вид стоимости	п. 21д ФСО-1	Соответствует
9	Дата оценки	Ст.11 ФЗ-135 п. 21е ФСО-1	Соответствует
10	Допущения, на которых должна основываться оценка	п. 21ж ФСО-1	Соответствует
11	Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки	п.21з ФСО-1	Соответствует

4.1.3.3. Сведения о применяемых стандартах

Таблица 6.

№ п\п	Сведения, указываемые в Отчете в обязательном порядке	Основания для включения сведений в отчет об оценке	Соответствие требованиям
1	*2*	*3*	*4*
1	Применяемые стандарты оценки	п. 8б ФСО-3	Соответствует
2	Стандарты оценки для определения соответствующего вида стоимости объекта оценки	Ст. 11 ФЗ-135	Соответствует
3	Обоснование использования стандартов оценки для определения соответствующего вида стоимости	Ст. 11 ФЗ-135	Соответствует

4.1.3.4. Сведения о принятых при проведении оценки допущениях

Таблица 7.

№ п\п	Сведения, указываемые в Отчете в обязательном порядке	Основания для включения сведений в отчет об оценке	Соответствие требованиям
1	*2*	*3*	*4*
1	Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	Ст. 11 ФЗ-135 п. 8в ФСО-3	Соответствует

4.1.3.5. Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке

Таблица 8.

№ п\п	Сведения, указываемые в Отчете в обязательном порядке	Основания для включения сведений в отчет об оценке	Соответствие требованиям
1	*2*	*3*	*4*
1	Сведения о заказчике оценки	п. 8г ФСО-3	Соответствует
2	Сведения об оценщике, подписавшем отчет:		
2.1	Фамилия, имя, отчество оценщика	Ст.11 ФЗ-135	Соответствует
2.2	Номер контактного телефона оценщика	Ст.11 ФЗ-135	Соответствует
2.3	Почтовый адрес оценщика	Ст.11 ФЗ-135	Соответствует
2.4	Место нахождение оценщика	Ст.11 ФЗ-135 п. 8г ФСО-3	Соответствует
2.5	Адрес электронной почты оценщика	Ст.11 ФЗ-135	Соответствует
2.6	Сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Ст.11 ФЗ-135 п. 8г ФСО-3	Соответствует
2.7	Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор	п. 8г ФСО-3	Соответствует
2.8	Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 ФЗ-135	Ст.11 ФЗ-135	Соответствует

4.1.3.6.Информация 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

Таблица 9.

№ п\п	Сведения, указываемые в Отчете в обязательном порядке	Основания для включения сведений в отчет об оценке	Соответствие требованиям
1	*2*	*3*	*4*
1	Организации, привлеченные к проведению оценки и подготовке отчета, с указанием их степени участия	п. 8д ФСО-3	Соответствует
2	Специалисты, привлеченные к проведению оценки и подготовке отчета, с указанием их квалификации и степени участия	п. 8д ФСО-3	Соответствует

4.1.3.7. Основные факты и выводы

Таблица 10.

№ п\п	Сведения, указываемые в Отчете в обязательном порядке	Основания для включения сведений в отчет об оценке	Соответствие требованиям
1	*2*	*3*	*4*
1	Основание для проведения оценщиком объекта оценки	п. 8е ФСО-3 Ст.11 ФЗ-135	Соответствует
2	Общая информация, идентифицирующая объект оценки	п. 8е ФСО-3	Соответствует

№ п\п	Сведения, указываемые в Отчете в обязательном порядке	Основания для включения сведений в отчет об оценке	Соответствие требованиям
3	Результат оценки, полученный при применении доходного подхода	п. 8е ФСО-3	Не использовался
4	Результат оценки, полученный при применении сравнительного подхода	п. 8е ФСО-3	Соответствует
5	Результат оценки, полученный при применении затратного подхода	п. 8е ФСО-3	Не использовался
6	Итоговая величина стоимости объекта оценки	п. 8е ФСО-3	Соответствует
7	Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	п. 8е ФСО-3	Соответствует
8	Итоговая величина стоимости выражена в валюте Российской Федерации (в рублях)	п. 27 ФСО-1	Соответствует
9	Порядковый номер отчета	Ст.11 ФЗ-135	Соответствует
10	Дата составления отчета	Ст.11 ФЗ-135	Соответствует
11	Дата проведения осмотра объекта оценки	п. 5 ФСО-7	Соответствует

4.1.3.8. Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Таблица 11.

№ п\п	Сведения, указываемые в Отчете в обязательном порядке	Основания для включения сведений в отчет об оценке	Соответствие требованиям
1	*2*	*3*	*4*
1	Описание объекта оценки	п. 8ж ФСО-3	Соответствует
2	Реквизиты юридического лица, которому принадлежит объект оценки, в том числе:		
2.1	Полное наименование юридического лица	п. 8ж ФСО-3	Соответствует
2.2	Сокращенное наименование юридического лица	п. 8ж ФСО-3	Соответствует
2.3	Дата регистрации юридического лица	п. 8ж ФСО-3	Соответствует
2.4	ОГРН юридического лица	п. 8ж ФСО-3	Соответствует
3	Балансовая стоимость объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу (при наличии)	Ст. 11 ФЗ-135 п. 8ж ФСО-3	Соответствует
4	Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	Ст. 11 ФЗ-135 п. 8ж ФСО-3	Соответствует
5	Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки		
5.1	Анализ наиболее эффективного использования недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано	п. 13 ФСО-7	Соответствует
5.2	Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости на соответствие его фактическому использованию или предполагается иное использование	п. 14 ФСО-7	Соответствует
5.3	Проведен анализ наиболее эффективного использования, который позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода	п.15 ФСО-7	Соответствует

№ п\п	Сведения, указываемые в Отчете в обязательном порядке	Основания для включения сведений в отчет об оценке	Соответствие требованиям
5.4	Проведен анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов	п. 16 ФСО-7	Соответствует
5.5	Проведен анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости, например, встроенных жилых и нежилых помещений, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта	п. 18 ФСО -7	Соответствует
5.6	Проведен анализ наиболее эффективного использования части реконструируемого или подлежащего реконструкции объекта недвижимости проводится с учетом наиболее эффективного использования всего реконструируемого объекта недвижимости	п. 18 ФСО-7	Соответствует
5.7	Оценена рыночная стоимость земельного участка, застроенного объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства для внесения этой стоимости в государственный кадастр недвижимости, 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.	п. 20 ФСО-7	Соответствует
5.8	Проведен анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости для сдачи в аренду с учетом условий использования этого объекта, устанавливаемых договором аренды или проектом такого договора	п. 21 ФСО-7	Не требуется

4.1.3.9. Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость

Таблица 12.

№ п\п	Сведения, указываемые в Отчете в обязательном порядке	Основания для включения сведений в отчет об оценке	Соответствие требованиям
1	*2*	*3*	*4*
1	Анализ рынка объекта оценки	п. 8з ФСО-3	Соответствует
2	Анализ ценообразующих факторов	п. 8з ФСО-3	Соответствует
3	Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость	п. 8з ФСО-3	Соответствует
4	Анализ рынка недвижимости выполнен в следующей последовательности (п.11 ФСО-7):		
4.1	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	п. 11 а ФСО-7	Соответствует
4.2	Определен 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	п. 11 б ФСО-7	Соответствует

№ п\п	Сведения, указываемые в Отчете в обязательном порядке	Основания для включения сведений в отчет об оценке	Соответствие требованиям
	территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта		
4.3	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	п. 11 в ФСО-7	Соответствует
4.4	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	п. 11 г ФСО-7	Соответствует
4.5	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	п. 11 д ФСО-7	Соответствует

4.1.3.10. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке

Таблица 13.

№ п\п	Сведения, указываемые в Отчете в обязательном порядке	Основания для включения сведений в отчет об оценке	Соответствие требованиям
1	*2*	*3*	*4*
1	**Затратный подход (не использовался)**		
2	**Сравнительный подход**		
2.1	Описано обоснование применения сравнительного подхода к оценке	п. 8и ФСО-3	Соответствует
2.2	Описано обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках сравнительного подхода	п. 8и ФСО-3	Соответствует
2.3	Приведена последовательность определения стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода	п. 8и ФСО-3	Соответствует
2.4	Приведены расчеты стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода	п. 8и ФСО-3	Соответствует
2.5	Описание применения методов сравнительного подхода 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	п. 8и ФСО-3 п.25 ФСО-7	Соответствует
2.6	При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учел следующие положения (п. 22 ФСО-7):		
2.6.1	Сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений	п. 22а ФСО-7	Соответствует
2.6.2	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	п. 22б ФСО-7	Соответствует

№ п\п	Сведения, указываемые в Отчете в обязательном порядке	Основания для включения сведений в отчет об оценке	Соответствие требованиям
	объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным		
2.6.3	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	п. 22в ФСО-7	Соответствует
2.6.4	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	п. 22г ФСО-7	Соответствует
2.6.5	В процессе оценки недвижимости может быть использован метод относительного сравнительного анализа	п. 22д ФСО-7	Не использовался
2.6.6	В процессе оценки недвижимости может быть использован метод экспертных оценок	п. 22д ФСО-7	Не использовался
2.6.7	В процессе оценки недвижимости может быть использован метод корректировок	п. 22д ФСО-7	Соответствует
2.6.8	В процессе оценки недвижимости может быть использован метод регрессионного анализа	п. 22д ФСО-7	Не использовался
2.6.9	В процессе оценки недвижимости может быть использован иной метод. Оценщик вправе использовать иную методологию расчетов и самостоятельно определять метод (методы) оценки недвижимости в рамках сравнительного подхода, основываясь на принципах существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности	п. 22д ФСО-7 п.25 ФСО-7	Использован метод сравнения продаж
2.6.10	В отчете об оценке необходимо привести описание выбранного оценщиком метода (методов) сравнительного подхода, 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.	п.25 ФСО-7	Соответствует
2.7	Для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, использованы следующие элементы сравнения (п. 22е ФСО-7):		
2.7.1	Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	п. 22е ФСО-7	Соответствует
2.7.2	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)	п. 22е ФСО-7	Соответствует
2.7.3	Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	п. 22е ФСО-7	Соответствует
2.7.4	Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия)	п. 22е ФСО-7	Соответствует
2.7.5	Вид использования и (или) зонирование	п. 22е ФСО-7	Соответствует
2.7.6	Местоположение объекта	п. 22е ФСО-7	Соответствует
2.7.7	Физические характеристики объекта, в том числе	п. 22е ФСО-7	Соответствует

№ п\п	Сведения, указываемые в Отчете в обязательном порядке	Основания для включения сведений в отчет об оценке	Соответствие требованиям
	свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики		
2.7.8	Экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики)	п. 22е ФСО-7	Соответствует
2.7.9	Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	п. 22е ФСО-7	Соответствует
2.7.10	Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	п. 22е ФСО-7	Соответствует
3	**Доходный подход (не использовался)**		
4	Отчет может также содержать иные сведения, являющиеся, по мнению оценщика, существенно важными для полноты отражения примененного им метода расчета стоимости конкретного объекта оценки.	Ст. 11 ФЗ-135	-
5	Содержатся иные сведения, которые необходимы для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки, отраженных в отчете (не обязательное требование)	Ст. 11 ФЗ-135	-

4.1.3.11. Процедура согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам

Таблица 14.

№ п\п	Сведения, указываемые в Отчете в обязательном порядке	Основания для включения сведений в отчет об оценке	Соответствие требованиям
1	*2*	*3*	*4*
1	Описана процедура соответствующего согласования	п. 8к ФСО-3	Соответствует
2	Описаны выводы, полученные 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 признание в качестве итоговой величины стоимости результата одного из подходов.	п. 8к ФСО-3	Не требуется
3	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	п. 27 ФСО-7	Не требуется
4	Проанализированы достоинства и недостатки этих подходов, объяснено расхождение промежуточных результатов и на основе проведенного анализа определен итоговый результат оценки недвижимости	п. 28 ФСО-7	Не требуется
5	Указаны ориентировочные значения (значение) оцениваемой величины, которые не учитываются при итоговом согласовании, но могут быть использованы в качестве поверочных к итоговому результату оценки недвижимости	п. 29 ФСО-7	Не требуется
6	Приведено суждение о возможных границах интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться стоимость объекта оценки, если в задании на оценку не указано иное	п. 30 ФСО-7	Не требуется
7	Итоговая величина стоимости представлена в виде	п.14 ФСО-3	Соответствует

№ п\п	Сведения, указываемые в Отчете в обязательном порядке	Основания для включения сведений в отчет об оценке	Соответствие требованиям
	конкретного числа с округлением по математическим правилам округления либо в виде интервала значений, если такое представление предусмотрено законодательством Российской Федерации или заданием на оценку.		

4.1.3.12. Приложения к отчёту об оценке

Таблица 15.

№ п\п	Сведения, указываемые в Отчете в обязательном порядке	Основания для включения сведений в отчет об оценке	Соответствие требованиям
1	*2*	*3*	*4*
1	Имеются копии документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	п. 10 ФСО-3	Соответствует
2	Имеются копии правоустанавливающих и право подтверждающих документов	п. 10 ФСО-3	Соответствует
3	Документы, предоставленные заказчиком (в том числе справки, таблицы, бухгалтерские балансы), подписаны уполномоченным на то лицом и заверены в установленном порядке, и к отчету приложены их копии.	п.12 ФСО-3	Соответствует
4	В тексте отчета об оценке присутствуют ссылки на источники информации, используемой в отчете, позволяющие делать выводы об авторстве соответствующей информации и дате ее подготовки, либо приложены копии материалов и распечаток. В случае если информация при опубликовании на сайте в сети Интернет не обеспечена свободным и необременительным доступом на дату проведения оценки и после даты проведения оценки или в будущем возможно изменение адреса страницы, на которой опубликована используемая в отчете информация, или используется информация, опубликованная не в периодическом печатном издании, распространяемом на территории Российской Федерации, то к отчету об оценке должны быть приложены копии соответствующих материалов	п.11 ФСО-3	Соответствует

5. РЕЗУЛЬТАТЫ ПРОВЕРКИ СООТВЕТСТВИЯ ВЫПОЛНЕННОГО В ОТЧЁТЕ РАСЧЁТА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СООТВЕТСТВУЮЩИМ ПОДХОДАМ И МЕТОДАМ

5.1. Результаты проверки соответствия выполненного в отчёте расчёта стоимости объекта оценки соответствующим подходам и методам

Расчеты стоимости объекта оценки соответствуют использованному подходу и методу.

6. РЕЗУЛЬТАТЫ ПРОВЕРКИ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ НА СООТВЕТСТВИЕ ТРЕБОВАНИЯМ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ОБ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

6.1. Выявленные несоответствия требованиям законодательства об оценочной деятельности

Несоответствия требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности не выявлены.

6.2. Выявленные технические ошибки

Технические ошибки не выявлены.

6.3. Результаты и обоснование иных действий эксперта при проведении экспертизы

Иные действия не проводились.

7. ВЫВОД ПО ИТОГАМ ПРОВЕДЕНИЯ ЭКСПЕРТИЗЫ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ

7.1 В соответствии с требованиями Статьи 17.1. ФЗ-135 Эксперт сформировал следующее мнение, и сделал соответствующие выводы в отношении Отчета № О-23-120 от 25.10.2023 г. «Об оценке квартиры, общая площадь 45,3 кв. м, адрес: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Северное Измайлово, шоссе Щёлковское, Дом 44, Корпус 4, Квартира 41», выполненного ООО «Юг-Регион-Оценка»:

1. Подтверждается итоговая рыночная стоимость объекта оценки, определенная оценщиком в Отчете на дату оценки в размере 8 609 000 (Восемь миллионов шестьсот девять тысяч) рублей.

2. Отчет № О-23-120 от 25.10.2023 г. «Об оценке квартиры, общая площадь 45,3 кв. м, адрес: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Северное Измайлово, шоссе Щёлковское, Дом 44, Корпус 4, Квартира 41», соответствует требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе требованиям Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года, требованиям федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, и стандартов и правил оценочной деятельности.

Данный вывод обоснован результатами проведенных исследований вышеуказанного отчета об оценке.

Составленное экспертное заключение является положительным.

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

Данное экспертное заключение не является отчетом об оценке и не подменяет его.

Экспертиза отчета об оценке не предполагает проведения повторной оценки объекта оценки.

Подтверждение стоимости объекта оценки, определенной оценщиком в отчете об оценке, не является установленной экспертом стоимостью, и основано исключительно на подходах и методах, использованных оценщиком при проведении оценки, а также, на проведенных оценщиком расчетах и его результатах.

Выводы, сделанные в результате экспертного исследования Объекта экспертизы, ограничены данным экспертным заключением и не могут трактоваться отдельно от него.

Юридическая экспертиза документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, отражённого в проверяемом отчете, в том числе, правоустанавливающих и право подтверждающих документов, не проводилась.

При экспертизе отчета об оценке не требуется проведение осмотра объекта оценки, если иное не предусмотрено договором на экспертизу или должностной инструкцией эксперта-оценщика, осуществляющего экспертизу в силу исполнения должностных обязанностей.

Эксперт не принимает на себя обязательства по определению юридической правомерности учёта обременений различного характера, связанных с объектом оценки в проверяемом отчёте, так как это не предусмотрено действующим законодательством по оценочной деятельности и федеральными стандартами оценочной деятельности и выходит за рамки компетенции и должностных инструкций эксперта саморегулируемой организации.

Эксперт саморегулируемой организации исходит из предположения о соответствии данных характеризующих качественные и количественные показатели объекта оценки, а также о передаваемых правах в отношении объекта оценки в проверяемом отчёте – данным указанным в договоре на проведение оценки.

Размер оплаты за проведение экспертизы отчёта об оценке определяется договором и не может зависеть от вывода, содержащегося в экспертном заключении.

Выбор экспертов Ассоциации «МСО», осуществляющих экспертизу отчёта об оценке, проводился в порядке, установленном внутренними документами Ассоциации «МСО».

Порядок действий эксперта установлен внутренними документами Ассоциации «МСО».

Эксперт, проведший экспертизу **В.И.Решетняк**

«Утверждаю»
Заместитель Председателя Экспертного совета СРО
«Ассоциации «Межрегиональный союз оценщиков» **В.И.Решетняк**