



МЕЖРЕГИОНАЛЬНАЯ САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ НЕКОММЕРЧЕСКАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ – НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
«ОБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ ЭКСПЕРТОВ И ОЦЕНЩИКОВ»

125167 г. Москва, 4-я ул. 8-го марта, д. 6а, e-mail: post@opeo.ru, www.opeo.ru
Тел.: (495) 797-55-96, 223-69-50, факс: (495) 223-68-99

ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ

Межрегиональной саморегулируемой
некоммерческой организации -
Некоммерческое партнерство
«ОБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ
ЭКСПЕРТОВ И ОЦЕНЩИКОВ»

125167 г. Москва, 4-я ул. 8 Марта, д.6а,
тел.: (495)797-55-96

УТВЕРЖДАЮ

Заместитель Председателя Экспертного
совета МСНО-НП "ОПЭО"



А.В.Михальченко

ЭКСПЕРТНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ № 1196/24 от 21 ноября 2024 года (положительное)

на Отчет № 75/10 от 05 ноября 2024 г.

**Об оценке рыночной стоимости жилого помещения (квартиры)
площадью 51,2 кв. м, с кадастровым номером: 77:02:0002011:2112,
расположенного по адресу: Москва, Бибирево, ул. Мурановская, д. 6, кв.
269.**

Понятие экспертизы отчета об оценке: Под экспертизой отчета об оценке 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 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.

Основание для проведения экспертизы отчета об оценке: Договор № Р-170110/1 от 10.01.2017 г.

Заказчик экспертизы: Общество с ограниченной ответственностью «ОЗФ ГРУПП»

Юридический адрес: 101000, г. Москва, ул. Маросейка, д. 10/1, стр. 1

Почтовый адрес: 101000, г. Москва, ул. Маросейка, д. 10/1, стр. 1

Тел. (495)624-07-78, факс (495)624-09-30

E-mail: info@ozf.ru

ИНН 7732507360, КПП 770901001,

ОГРН 1067746298531, дата присвоения 20.02.2006 г.

Эксперт (эксперты), подписавший (подписавшие) экспертное заключение:

Иванкин Константин Николаевич – член Экспертного Совета Межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации – Некоммерческое партнерство «Общество профессиональных экспертов и оценщиков», член Межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации – Некоммерческое партнерство «Общество профессиональных экспертов и оценщиков» (МСНО-НП «ОПЭО»), регистрационный номер № 1422.77 от 18.02.2016 г.

Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 000157 выданный Институтом фондового рынка и управления 16.10.2015 г. на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки предприятия (бизнеса).

Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 032487-1 от 24 декабря 2021 по направлению «Оценка недвижимости».

Стаж работы в оценочной деятельности с 2015 г.

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

Экспертиза осуществляется с учетом допущений и ограничительных условий, принятых оценщиком в отчете.

При проведении экспертизы отчета об оценке эксперт использует информацию, доступную участникам рынка на дату оценки. В отношении информации, которая стала доступна после даты оценки, эксперт руководствуется положениями пункта 12 Федерального стандарта оценки "Процесс оценки (ФСО III)", утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200.

Документы и материалы, предоставленные для экспертизы отчета об оценке:

Отчет № 75/10 от 05 ноября 2024 г. об оценке рыночной стоимости жилого помещения (квартиры) площадью 51,2 кв. м, с кадастровым номером: 77:02:0002011:2112, расположенного по адресу: Москва, Бибирево, ул. Мурановская, д. 6, кв. 269 по состоянию на 28 октября 2024 г. в бумажном; в виде копии, заверенной заказчиком экспертизы.

Материалы, использовавшиеся при проведении экспертизы:

1. Федеральный закон от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей на дату составления отчета редакции).
2. «Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200.
3. «Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200.
4. «Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200.
5. «Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200.
6. «Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200.
7. «Федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)", утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200.
8. Федеральный стандарт оценки «Порядок проведения экспертизы, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО №5)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 4 июля 2011 года №238 (в действующей на дату составления отчета редакции).
9. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611, с изменениями на 14 апреля 2022 года.
10. Стандарты СРО, в которой состоит оценщик на момент подписания отчета.

1. СВЕДЕНИЯ ИЗ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ

Дата составления и порядковый номер отчета: 05 ноября 2024 г., 75/10

Дата определения стоимости объекта оценки: 28 октября 2024 г.

Объект оценки, включая права на объект оценки: Жилое помещение (квартира) площадью 51,2 кв. м, с кадастровым номером: 77:02:0002011:2112, расположенного по адресу: Москва, Бибирево, ул. Мурановская, д. 6, кв. 269, право собственности, право хозяйственного ведения.

Цель оценки: Определение рыночной стоимости объекта оценки для определения стартовой цены на открытом аукционе по продаже жилых помещений, находящихся в хозяйственном ведении ГУП «Моссоцгарантия».

Вид определяемой стоимости: Рыночная стоимость.

Согласно данным Официального портала г. Москвы, после заключения договора с Собственниками жилья их квартира или квартира становится собственностью города Москвы и поступает в хозяйственное ведение ГУП «Моссоцгарантия». Методической основой оценки рыночной стоимости объекта является Закон №135-ФЗ от 29.07.1998 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральные стандарты «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)» и «Виды стоимости (ФСО II)», в том числе с учетом ст. 250 "Преимущественное право покупки" Гражданского кодекса Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ. В рамках настоящей оценки определяется рыночная стоимость.

Предпосылки стоимости:

- предполагается сделка с объектом оценки или использование объекта оценки без совершения сделки с ним;
- участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники);
- дата оценки: текущая;
- предполагаемое использование объекта: наиболее эффективное использование;
- характер сделки: добровольная сделка в типичных условиях.

Допущения оценки:

➤ Допущения, которые не соответствуют фактам на дату оценки, но отражают возможные изменения существующих на дату оценки фактов, вероятность наступления которых предполагается из имеющейся у оценщика информации (специальные допущения):

1. На основании задания на оценку №33/2024 к Гражданско-правовому договору №60/2023 от 28.08.2023: выезд не осуществлялся, фотографии предоставлены Заказчиком.

2. Согласно данным Официального портала г. Москвы, после заключения договора с Собственниками жилья их квартира или квартира становится собственностью города Москвы и поступает в хозяйственное ведение ГУП «Моссоцгарантия». Методической основой оценки рыночной стоимости объекта является Закон №135-ФЗ от 29.07.1998 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральные стандарты «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)» и «Виды стоимости (ФСО II)», в том числе с учетом ст. 250 "Преимущественное право покупки" Гражданского кодекса Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ. В рамках настоящей оценки определяется рыночная стоимость.

➤ Допущения, которые не противоречат фактам на дату оценки или в отношении которых отсутствуют основания считать обратное:

1. Оценщик исходил из того, что сведения, содержащиеся в настоящем Отчете, получены из источников, заслуживающих доверия.

2. Юридическая экспертиза правового статуса Объекта оценки и подтверждающих его документов не проводилась. Описание прав на Объект оценки выполнено в соответствии с предоставленной документацией. Оцениваемая собственность считается свободной от всех претензий со стороны третьих лиц и обременений, за исключением оговоренных, в Отчете.

3. В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении Объекта оценки, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения Объекта оценки 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.

4. Специальные исследования экологической ситуации договором на оценку не предусмотрены.

5. Во избежание некорректного толкования результатов оценки любые ссылки на материалы Отчета, любая его трансформация, в том числе перевод Отчета на иностранные языки, без соответствующей редакции и разрешения Оценщика не допускаются.

6. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых факторов и за необходимость выявления таковых.

7. Оценка проводится в предположении о том, что не существуют никаких скрытых факторов, влияющих на стоимость Объекта оценки, которые невозможно выявить в рамках компетенции Исполнителя, в результате анализа представленных к оценке документов, информации, находившейся в открытом доступе к дате проведения оценки. Оценщик и Исполнитель не обязаны проводить работы по выявлению таких факторов, и не несут ответственность в случае их выявления впоследствии.

8. Поскольку Оценщик не имеет специального образования в области строительно-технической экспертизы, а также средств инструментального контроля объектов недвижимости, поэтому доступными средствами и методами проверки достоверности информации о техническом состоянии Объекта оценки является визуальный осмотр. Техническая экспертиза и прочие виды специализированных исследований в отношении Объекта оценки не проводились. Исполнитель и Оценщик не несут ответственности за наличие скрытых факторов природного или техногенного характера, влияющих на стоимость Объекта оценки, за исключением случаев, когда указанные факторы можно было выявить при анализе используемой для проведения оценки информации. Оценка проводится из предположений об отсутствии каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества, не выявленных в ходе визуального осмотра или не указанных в представленных Оценщику документах. На основании задания на оценку №32/2024 к Гражданско-правовому договору №60/2023 от 28.08.2023: выезд не осуществлялся, фотографии предоставлены Заказчиком.

9. Специальные измерения параметров Объекта оценки не проводились. Исполнитель и Оценщик не несут ответственности за возможное несоответствие указанных в документах и действительных параметров Объекта оценки, которое может оказать влияние на стоимость Объекта оценки, за исключением случаев, когда Оценщик, используя доступные средства и методы, был способен выявить такое несоответствие.

10. Оценщики не предоставляют дополнительных консультаций по данному Отчету и не отвечают в суде по вопросам, связанным с объектами, за исключением случаев, оговариваемых законодательством и отдельными договорами.

11. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта действительно на дату оценки.

12. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что Объект оценки

может быть продан на свободном рынке по цене, равной стоимости Объекта оценки, указанной в данном отчете.

13. Рыночная стоимость, определяемая в данном отчете, может использоваться только для задач, оговоренных данным Отчетом.

14. В отношениях с Заказчиком, определяемых рамками данного отчета, Оценщик руководствуется действующим законодательством в области оценочной деятельности.

15. Документы, предоставленные Заказчиком для проведения оценки, содержатся в архивном экземпляре Отчета об оценке, который хранится у Исполнителя. В настоящем Отчете об оценке представлены копии с документов, предоставленных Заказчиком. Ответственность за достоверность документов и информации, предоставленных Заказчиком, Оценщик не несет, в связи с этим копии документов, используемые Оценщиком при оценке, представленные в настоящем отчете, заверению Оценщиком не подлежат.

16. Копия настоящего Отчета, не заверенная надлежащим образом, считается недействительной.

17. Исходя из вероятной природы рыночной стоимости, указанной в ст.3 135-ФЗ, Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за неспособность Заказчика оценки или третьих лиц совершить с Объектом оценки сделку, для определения ценовых параметров которой составлен настоящий Отчет об оценке.

18. В соответствии со ст. 12 Федерального Закона «Об оценочной деятельности» от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ (с изменениями и дополнениями), рыночная стоимость, определенная в Отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки купли-продажи в течение шести месяцев с даты составления Отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

19. В соответствии со ст. 149 Налогового кодекса РФ, реализация жилых домов, жилых помещений, долей в жилых домах или помещениях не подлежит обложению налогом на добавленную стоимость. Поэтому при расчете стоимости жилой недвижимости НДС не учитывается.

20. Кроме вышеуказанных условий, в ходе расчетов Оценщик, возможно, будет вынужден принять дополнительные условия, допущения. В таком случае, принятые допущения будут непосредственно отмечены Оценщиком в соответствующей части Отчета.

➤ Прочие допущения не вводились: не вводились;

➤ Ограничивающие условия:

1. Специальные исследования экологической ситуации договором на оценку не предусмотрены.

2. Исполнитель и Оценщик не несут ответственности за возможное несоответствие указанных в документах и действительных параметров Объекта оценки, которое может оказать влияние на стоимость Объекта оценки. Ответственность за достоверность документов и информации, предоставленных Заказчиком, Оценщик не несет, в связи с этим копии документов, используемые Оценщиком при оценке, представленные в настоящем отчете, заверению Оценщиком не подлежат.

3. Кроме вышеуказанных условий, в ходе расчетов Оценщик, возможно, будет вынужден принять дополнительные условия, допущения. В таком случае, принятые допущения будут непосредственно отмечены Оценщиком в соответствующей части Отчета.

4. При оценке Исполнитель использует общепринятое программное обеспечение - электронные таблицы Microsoft Excel. Все расчеты, выполнены в соответствии с принятыми в данных программных продуктах округлениями и ограничениями. Итоговая величина стоимости должна быть представлена в виде конкретного числа, с округлением по математическим правилам округления в рублях до тысячи. Результат рыночной стоимости указывать без указания границ интервала. Рыночная стоимость должна быть указана за объект недвижимости целиком.

- Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке¹: отсутствуют;
- Ограничения оценки в отношении источников информации: не вводились;
- Ограничения в отношении объема исследования: не вводились;
- Иные ограничения: не вводились

Информация, включенная в задание на оценку:

Для проведения работ Заказчиком были предоставлены следующие документы:

- 1.Выписка из ЕГРН;
- 2.Договор пожизненного содержания с иждивением;
- 3.Свидетельство о государственной регистрации права;
- 4.БТИ.

➤ Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов: отсутствует

➤ Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки): отсутствуют.

➤ Формы представления итоговой стоимости: Итоговая величина стоимости должна быть представлена в виде конкретного числа, с округлением по математическим правилам округления в рублях до тысячи. Результат рыночной стоимости указывать без указания границ интервала. Рыночная стоимость должна быть указана за объект недвижимости целиком.

➤ Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки: отсутствует.

Иная информация, предусмотренная Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7):

Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии): включён.

Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики: представлены

Заказчик оценки: Государственное унитарное предприятие города Москвы "Московская социальная гарантия" 127055, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Тверской, ул. Новослободская, д. 73, стр. 1

ИНН 7701026810

КПП 770701001

ОГРН 1027700517162 (от 10.12.2002, выдан Межрайонной ИФНС № 46 по г. Москве).

Оценщик: Немова Юлия Александровна

является членом Межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации - Некоммерческого партнерств «Общество профессиональных экспертов и оценщиков» (место нахождения: г. Москва, 4-я ул. 8-го Марта, д. 6а), регистрационный номер № 925.77 от 16.12.2009.

Гражданская ответственность застрахована

Гражданская ответственность застрахована ПАО СК «Росгосстрах», страховая сумма – 50 000 000 руб., срок действия договора с 09.12.2023 по 08.12.2024, полис № 364/2023/СП134/765 от 07.11.2023.

Сведения об образовании:

¹ За исключением случаев, установленных нормативно – правовыми актами Российской Федерации

Диплом № ВСВ 0900064 от 05.06.2016 г Московской финансово-экономического института, присуждена квалификация экономист по специальности «Бухгалтерский учет, анализ и аудит».

Диплом № 0297953 от 24.04.2007 г. Негосударственного образовательного учреждения «Институт профессиональной оценки», присуждена квалификация Экономист по специальности «Финансы и кредит».

Свидетельство о повышении квалификации от 15.06.2010 г., регистрационный № НМ-379, в Государственном университете управления по программе «Современные технологии организация оценки и управления недвижимостью, предприятием (бизнесом)».

Свидетельство о повышении квалификации от 17.07.2013 г., в НОУ ВПО «Московский финансово-промышленный университет «Синергия» по программе «Оценочная деятельность.»

Свидетельство о повышении квалификации от 15.09.2016 г., в НОУ ВПО «Московский финансово-промышленный университет «Синергия» по программе «Оценочная деятельность.»

Сведения о квалификационном аттестате:

Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №041484-1 от 15 июля 2024 года;

Стаж работы в области оценочной деятельности – с 2007 года.

Телефон оценщика: +7 (495) 624-07-78.

Почтовый адрес оценщика: 101000, г. Москва, ул. Маросейка, д. 10/1, стр.1

Адрес электронной почты оценщика: -mail: info@ozf.ru

Исполнитель (юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор или ЧПО): Общество с ограниченной ответственностью «ОЗФ ГРУПП»;

Юридический адрес: 101000, г. Москва, ул. Маросейка, д. 10/1, стр. 1

Почтовый адрес: 101000, г. Москва, ул. Маросейка, д. 10/1, стр. 1

Тел. (495)624-07-78, факс (495)624-09-30

Е-mail: info@ozf.ru

ИНН 7732507360, КПП 770901001, ОГРН 1067746298531, дата присвоения 20.02.2006 г.

Полис страхования ответственности ООО «ОЗФ ГРУПП» ПАО СК «Росгосстрах» № 155/2024/СП134/765 с 11 июня 2024 г. по 20 мая 2025 г. на 550 000 000 руб.

Требование о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Закона об оценке – выполнено.

Информация обо всех привлеченных специалистах:

Не привлекались.

Итоговая стоимость объекта оценки:

Итоговая величина рыночной стоимости жилого помещения (квартиры) площадью 51,2 кв. м, с кадастровым номером: 77:02:0002011:2112, расположенного по адресу: Москва, Бибирево, ул. Мурановская, д. 6, кв. 269, по состоянию на дату оценки с учетом ограничительных условий и сделанных допущений, округленно составляет:

10 936 000 (Десять миллионов девятьсот тридцать шесть тысяч) рублей²

Ограничения и пределы применения полученного результата: Представлены в п. Ограничения оценки настоящего Экспертного заключения.

² В соответствии со ст. 149 Налогового кодекса РФ, реализация жилых домов, жилых помещений, долей в жилых домах или помещениях не подлежит обложению налогом на добавленную стоимость. Поэтому при расчете стоимости квартир НДС не учитывается.

**2. 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**

№ п/п	Содержание требований законодательства	Выполнение требований в отчете
Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.		
1.	Дата составления и порядковый номер отчета	Выполнено
2.	Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Выполнено
3.	Сведения об оценщике или оценщиках, проводивших оценку, в том числе фамилия, имя и (при наличии) отчество, номер контактного телефона, почтовый адрес, адрес электронной почты	Выполнено
4.	Сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Выполнено
5.	Цель и задачи проведения оценки объекта оценки	Выполнено
6.	Точное описание объекта оценки, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу, реквизиты юридического лица и балансовая стоимость данного объекта оценки (в случае наличия)	Выполнено
7.	Используемые стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки, обоснование их использования при проведении оценки данного объекта оценки	Выполнено
8.	Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения	Выполнено
9.	Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	Выполнено
10.	Последовательность определения стоимости объекта оценки и ее итоговая величина, ограничения и пределы применения полученного результата	Выполнено
11.	Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки объекта оценки, дата оценки)	Выполнено
12.	Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	Выполнено
13.	Иные сведения, являющиеся, по мнению оценщика, существенно важными для полноты отражения примененного им метода расчета стоимости конкретного объекта оценки	Выполнено
14.	Иные сведения, необходимые для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки, отраженных в отчете	Выполнено
15.	Отчет пронумерован постранично, прошит (за исключением случаев составления отчета в форме электронного документа), 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	Выполнено
16.	Отчет, составленный в форме электронного документа, подписан усиленной квалифицированной электронной подписью в соответствии с законодательством Российской Федерации	Выполнено
17.	Допускает ли отчет неоднозначное толкование или вводит в заблуждение	Выполнено

№ п/п	Содержание требований законодательства	Выполнение требований в отчете
Федеральный стандарт оценки "Задание на оценку (ФСО IV)" п. 3 Задание на оценку должно содержать следующую информацию:		
22.	Объект оценки, включая права на объект оценки. Идентификация объекта оценки проводится на основе присущих ему количественных и качественных характеристик с учетом описания прав на объект оценки, учитываемых при определении стоимости, и связанных с ними ограничений и обременений	Выполнено
23.	Цель оценки: цель оценки установлена однозначно для определения предпосылок стоимости с указанием ссылок на конкретные положения нормативных правовых актов Российской Федерации, в связи с которыми возникла необходимость проведения оценки (если применимо)	Выполнено
24.	Проведение оценки в соответствии с Федеральным законом	Выполнено
25.	Вид стоимости и предпосылки стоимости, если это необходимо в соответствии с пунктами 17 и 22 федерального стандарта оценки "Виды стоимости (ФСО II)", утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200	Выполнено
26.	Дата оценки	Выполнено
27.	Специальные допущения, иные существенные допущения в соответствии с разделом II федерального стандарта оценки "Процесс оценки (ФСО III)", утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200, если они известны на момент составления задания на оценку	Выполнено
28.	Ограничения оценки в соответствии с разделом III федерального стандарта оценки "Процесс оценки (ФСО III)", утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200, если они известны на момент составления задания на оценку	Выполнено
29.	Форма составления отчета об оценке	На бумажном носителе и (или) в форме электронного документа или смешанная форма
Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)» п.4 Задание на оценку может включать следующую информацию:		
30.	Состав и объем документов и материалов, представляемых заказчиком оценки	Выполнено
31.	Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов	Выполнено
32.	Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки)	Выполнено
33.	Формы представления итоговой стоимости (например, в виде интервала значений, в валюте, в которой должна быть представлена стоимость в соответствии с пунктом 14 федерального стандарта оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200)	Выполнено
34.	Специфические требования к отчету об оценке (например, в отношении формы и объема раскрытия в отчете информации), не противоречащие федеральному стандарту оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)", утвержденному приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200	Выполнено
35.	Указание на необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не	Выполнено

№ п/п	Содержание требований законодательства	Выполнение требований в отчете
	являются результатами оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки.	
Федеральный стандарт оценки " Отчет об оценке (ФСО VI)"		
36.	Дата составления и порядковый номер отчета	Выполнено
37.	Если отчёт состоит из нескольких частей (на бумажном носителе, в форме электронного документа или их комбинации) – обеспечена идентификация отчета как совокупность всех частей – требование п. 3, п.4, п.5, п.6 ФСО VI	Выполнено
38.	Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Выполнено
39.	Сведения об оценщике (оценщиках), проводившем (проводивших) оценку, в том числе фамилия, имя, отчество (при наличии), номер контактного телефона, почтовый адрес, адрес электронной почты оценщика и сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков (регистрационный номер в саморегулируемой организации оценщиков, а также наименование и адрес саморегулируемой организации оценщиков)	Выполнено
40.	Сведения о заказчике оценки: фамилия, имя, отчество (при наличии) физического лица, если заказчиком является физическое лицо реквизиты юридического лица, которые включают в себя полное и (или) сокращенное наименование, основной государственный регистрационный номер или иной регистрационный номер юридического лица, место нахождения, если заказчиком является юридическое лицо	Выполнено
41.	Сведения о юридическом лице, с которым оценщик (оценщики) заключил (заключили) трудовой договор (реквизиты юридического лица, которые включают в себя полное и (или) сокращенное наименование, основной государственный регистрационный номер или иной регистрационный номер юридического лица, место нахождения)	Выполнено
42.	Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона	Выполнено
43.	Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	Выполнено
44.	Применяемые стандарты оценки, методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России, или обоснование неиспользования указанных методических рекомендаций	Выполнено
45.	Точное описание объекта оценки с указанием количественных и качественных характеристик объекта оценки, включая права на объект оценки, перечень документов, устанавливающих такие характеристики, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу, реквизиты юридического лица (полное и (или) сокращенное наименование, основной государственный регистрационный номер или иной регистрационный номер юридического лица, место нахождения) и (при наличии) балансовая стоимость данного объекта оценки	Выполнено
46.	Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения и ограничения оценки в соответствии с пунктами 6 и 8 федерального стандарта оценки "Процесс оценки (ФСО III)", утвержденного	Выполнено

№ п/п	Содержание требований законодательства	Выполнение требований в отчете
	приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200, в том числе не отраженные в задании на оценку	
47.	Анализ рынка объекта оценки, внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки	Выполнено
48.	Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке, включая: последовательность определения стоимости объекта оценки, обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов; отказ от использования подхода к оценке следует прокомментировать; процесс определения стоимости объекта оценки каждым из примененных методов оценки и соответствующие им расчеты; согласование результатов при применении различных подходов и методов оценки;	Выполнено
49.	Итоговая стоимость объекта оценки, ограничения и пределы применения полученного результата	Выполнено
50.	Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	Выполнено
51.	Подтверждение полученной из внешних источников информации	Выполнено
52.	Подтверждение путем раскрытия источников существенная информация, приведенная в отчете об оценке	Выполнено
53.	Отчет должен содержать достаточное количество сведений, позволяющее квалифицированному специалисту, не участвовавшему в процессе оценки объекта оценки, понять логику и объем проведенного оценщиком исследования, убедиться в его соответствии заданию на оценку и достаточности для цели оценки (п.2.3 ФСО VI)	Выполнено
Иная информация, предусмотренная Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7):		
54.	Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Выполнено
55.	Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Выполнено
56.	Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Выполнено
57.	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.	Выполнено
58.	Анализ наиболее эффективного использования	Выполнено
Иная информация, предусмотренная Федеральным стандартом оценки «Оценка бизнеса» (ФСО № 8):		
В настоящем оценочном исследовании «Оценка бизнеса не предусматривалась Требования Федерального стандарта оценки «Оценка бизнеса» (ФСО № 8) не учитывались.		

3. 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.

Вывод: Определение соответствия отчета об оценке и требований соответствующего договора на оценку на предмет обоснованности заключения договора, вида объекта оценки, вида определяемой стоимости объекта оценки, сведения о страховании гражданской ответственности, точное указание на объект оценки и его описание не было выполнено в силу отсутствия Договора (или его копии) у Экспертов.

4. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Цель: определить полноту описания объекта оценки, указания перечня документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки. Определить наличие и полноту анализа рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость.

Комментарии: Отсутствуют.

Вывод: с точки зрения эксперта, в рассматриваемом отчете об оценке приведено исчерпывающее описание:

- состава передаваемых прав собственника объекта оценки;
- имущественного состава объекта оценки;
- характеристик локации объекта оценки;
- физических, эксплуатационных и экономических характеристик объекта оценки;

5. ПРОВЕРКА СОБЛЮДЕНИЯ ТРЕБОВАНИЙ К ОПИСАНИЮ В ОТЧЕТЕ ОБ ОЦЕНКЕ ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Цель: определить достаточность для определения стоимости объекта оценки, принимая во внимание ее достоверность, надежность и существенность для цели оценки, профессионального суждения оценщика, сформированного на основании анализа такой информации; определить соблюдение требований к описанию в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки (наличие ссылок на источники информации с приведением копий материалов; наличии в отчете копий документов, предоставленных Заказчиком, подписанных уполномоченным на то лицом и заверенных в установленном порядке).

Комментарии: Отсутствуют

Вывод: С точки зрения Эксперта количество источников информации достаточно, использованная Оценщиком информация позволяет делать правильные выводы о характеристиках объектов оценки.

6. ПРОВЕРКА СООТВЕТСТВИЯ ЦЕЛИ ОЦЕНКИ УСТАНОВЛЕННОМУ ВИДУ СТОИМОСТИ, ПРЕДПОСЫЛОК ВИДА СТОИМОСТИ ПРЕДПОЛАГАЕМОМУ ИСПОЛЬЗОВАНИЮ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ОБОСНОВАННОСТИ ВЫБРАННЫХ ОЦЕНЩИКОМ МЕТОДОВ ОЦЕНКИ В РАМКАХ КАЖДОГО ИЗ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

6.1 Методические основы определения стоимости

Цель: определить соответствие цели оценки установленному виду стоимости, предпосылок вида стоимости предполагаемому использованию объекта оценки, обоснованность выбранных оценщиком методов оценки в рамках каждого из использованных оценщиком подходов к оценке, полноту описания последовательности определения стоимости объекта оценки

Комментарии: Отсутствуют

Вывод: С точки зрения Экспертов, цель оценки соответствует установленному виду стоимости, предпосылки вида стоимости соответствуют предполагаемому использованию Объекта оценки, Оценщик должным образом обосновал выбор подходов и методов оценки, последовательность определения стоимости приведена полно.

6.2. Описание процесса оценки

Цель: определить соответствие выполненного в Отчете расчета стоимости объекта оценки приведенным в Отчете методическим основам определения стоимости, наличие описания процедуры согласования результатов оценки.

Доходный подход: не применялся.

Комментарии: Оценщик представил мотивированный отказ от использования в данном оценочном исследовании Доходного подхода.

Сравнительный подход: Применен в оценочном исследовании. В рамках сравнительного подхода использован метод сравнения продаж.

Комментарии: Отсутствуют.

Затратный подход: не применялся в данном оценочном исследовании.

Комментарии: Оценщик представил мотивированный отказ от использования в данном оценочном исследовании Затратного подхода.

Вывод: С точки зрения Экспертов, с учетом характеристик Объекта оценки и имеющейся в распоряжении Оценщика информации, в Отчете об оценке использован корректный метод определения стоимости. Расчет стоимости объектов оценки соответствует методическим основам определения стоимости, приведенным в Отчете об оценке.

6.3. Проверка обоснованности принятых при проведении оценки объекта оценки допущений и ограничений, в том числе не отраженных в Задании на оценку

Цель: определить обоснованность допущений и ограничений, использованных Оценщиком при проведении оценки, в том числе специальных допущений и ограничений.

Комментарии:

Вывод: С точки зрения Эксперта допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении оценки, являются обоснованными.

7. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЙ РАЗДЕЛ В ЧАСТИ АНАЛИЗА СТОИМОСТИ

Комментарии: Отсутствует.

Вывод: с учетом вышеизложенного, полученная стоимость Объектов оценки признается Экспертами обоснованной и корректной.

8. ВЫВОД ПО ИТОГАМ ПРОВЕДЕНИЯ ЭКСПЕРТИЗЫ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ

По итогам проведения экспертизы Отчета № 75/10 Об оценке рыночной стоимости жилого помещения (квартиры) площадью 51,2 кв. м, с кадастровым номером: 77:02:0002011:2112, расположенного по адресу: Москва, Бибирево, ул. Мурановская, д. 6, кв. 269 от 05 ноября 2024 года эксперт пришел к выводу:

- о соответствии Отчета требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности (в том числе Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности), и стандартов и правил оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, подписавший отчет об оценке;
- о подтверждении стоимости объекта оценки, определенной Оценщиком в Отчете № 75/10 Об оценке рыночной стоимости жилого помещения (квартиры) площадью 51,2 кв. м, с кадастровым номером: 77:02:0002011:2112, расположенного по адресу: Москва, Бибирево, ул. Мурановская, д. 6, кв. 269 от 05 ноября 2024 года.

Эксперт

 /К.Н. Иванкин/