



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
СООБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛОВ ОЦЕНКИ

Место нахождения: Россия, Санкт-Петербург, переулок Гривцова, дом 5, литера Б, офис 101
Почтовый адрес: 190031, Санкт-Петербург, ОПС №31, а/я 409

тел./факс: +7 (812) 245-39-65
www.cpa-russia.org

e-mail: info@cpa-russia.org
Skype: cpa-russia-conf

УТВЕРЖДАЮ
Председатель Экспертного совета
Саморегулируемой организации
Ассоциации оценщиков
«Сообщество профессионалов оценки»




В.А. Кривошея
05 декабря 2019 г.

ЭКСПЕРТНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ №408/Э/2019
ОТ «05» ДЕКАБРЯ 2019 Г
НА ОТЧЕТ № Н-32020/19 ОБ ОЦЕНКЕ

НЕДВИЖИМОГО И ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ:
188900, ЛЕНИНГРАДСКАЯ ОБЛАСТЬ, ВЫБОРГСКИЙ МУНИЦИПАЛЬНЫЙ РАЙОН,
ГОНЧАРОВСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ, ПОС. БАРЫШЕВО

(ПОЛОЖИТЕЛЬНОЕ)

Основание для проведения экспертизы отчета об оценке: Договор №322/Э на проведение экспертизы отчета об оценке от «29» ноября 2019 г.

Период проведения экспертизы: с «29» ноября 2019 г. по «05» декабря 2019 г.

Таблица № 1. Сведения о заказчике экспертизы отчета об оценке

Состав сведений	Данные заказчика
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «ЛАИР»
Место нахождения	г. Санкт-Петербург, ул. Комсомола, д. 41, лит. А, БЦ «Финляндский», оф. 325
ОГРН	1027807581141 от 29.11.2002 г.



Вид проводимой экспертизы отчета об оценке: Экспертиза на подтверждение стоимости объекта оценки, определенной оценщиком в отчете об оценке, включающая также проверку 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 экспертизы:

1. Подтверждение стоимости объекта оценки, определенной оценщиком в отчете об оценке.

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.

Объект экспертизы: Отчет № Н-32020/19 от 25.11.2019 об оценке рыночной стоимости недвижимого и движимого имущества, расположенного по адресу: 188900, Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, Гончаровское сельское поселение, пос. Барышево.

Исполнитель экспертизы: Экспертный совет Саморегулируемой организации Ассоциации оценщиков «Сообщество профессионалов оценки».

Сведения об эксперте, подписавшем экспертное заключение:

Таблица № 2. Сведения об эксперте

Наименование	Сведения
Эксперт	Антонов Алексей Павлович
Информация о членстве в саморегулируемых организациях оценщиков (СРОО)	
Регистрационный номер	№ 0323 от «11» декабря 2009 г.
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	
Документ, подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности (образование)	Диплом профессиональной переподготовки ПП-1 №403483 от 20.06.2009 г. Свидетельство о повышении квалификации от 2012 г.
Профессиональный статус	
Стаж работы Эксперта в оценочной деятельности	Более 9 лет
Квалификация, должность	ООО «Управляющая компания «Старт Девелопмент», Директор по стратегии и развитию
Сведения об обязательном страховании ответственности эксперта	Гражданская ответственность застрахована в СПАО «Ингосстрах». Договор № 433-191-069503/16 от 14.12.2016, срок действия с 01.01.2019 по 31.12.2020, страховая сумма 300 000 рублей (Триста тысяч) рублей
Дополнительная информация:	Член Экспертного Совета Саморегулируемой организации Ассоциации оценщиков «Сообщество профессионалов оценки»
Сведения о Квалификационном аттестате эксперта	Квалификационный аттестат о сдаче единого квалификационного экзамена № 000108-008 от 03.03.2014 г.
Сведения о Квалификационном аттестате в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 000083-1 от 12.09.2017

ВВОДНАЯ ЧАСТЬ

Перечень информации, на которой основывалась экспертиза: Для проведения экспертизы представлен Отчет № Н-32020/19 от 25.11.2019 об оценке рыночной стоимости недвижимого и движимого имущества, расположенного по адресу: 188900, Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, Гончаровское сельское поселение, пос. Барышево, для определения цены сделки и перехода права аренды земельного участка, в одном томе в бумажном виде. Отчет прошит и скреплен подписью Оценщика, а также печатью Исполнителя оценки – ООО «ЛАИР».

Таблица № 3. Сведения об отчете об оценке

№ п/п	Состав сведений	Данные отчета об оценке
1	Объект оценки	Недвижимое и движимое имущество, расположенное по адресу: 188900, Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, Гончаровское сельское поселение, пос. Барышево
2	Правообладатель	АО «Концерн «Гранит-Электрон»
3	Оцениваемые права	Согласно заданию на оценку (см. раздел 2 Отчета) и принятым Оценщиком допущениям (см. раздел 5.2 Отчета), в настоящем отчете оценивается право собственности
4	Заказчик оценки	АО «Концерн «Гранит-Электрон»
5	Оценщик ФИО Рег №	Белякова Анастасия Николаевна оценщик является действительным членом Саморегулируемой организации Ассоциации оценщиков «Сообщество профессионалов оценки» (рег. № в реестре 0675 от 01.06.2018)
6	Исполнитель (юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор) Наименование ОГРН, дата присвоения	Общество с ограниченной ответственностью «ЛАИР» (сокращенное наименование — ООО «ЛАИР») 1027807581141 от 29.11.2002
7	Использованные стандарты оценки	<ul style="list-style-type: none"> • Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ (в действующей редакции) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». • Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденный приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. N297. • Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №2), утвержденный приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. N298. • Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №3), утвержденный приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. N299. • Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития от 25.09.2014 г., № 611. • Стандарты и правила СПО Ассоциация оценщиков «СПО» от 03.03.2008 г. протокол № 2 (в действующей

		редакции)
8	Цель оценки и предполагаемое использование результатов оценки	для определения цены сделки и перехода права аренды земельного участка
9	Основание для проведения оценки	оценка проводится по Договору на оказание услуг по оценке имущества № 08/11/19-АШ/1 от 08.11.2019 заключенному между АО «Концерн «Гранит-Электрон» и ООО «ЛАИР»
10	Вид стоимости	Рыночная
11	Дата определения стоимости объекта оценки (дата оценки)	01.08.2019 г.
12	Дата составления отчета об оценке	25.11.2019 г.
13	Порядковый номер отчета об оценке	Н-32020/19
14	Итоговая величина стоимости объекта оценки:	<p>Проведенный анализ и расчеты позволяют сделать вывод, что рыночная стоимость недвижимого и движимого имущества, расположенного по адресу: 188900, Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, Гончаровское сельское поселение, пос. Барышево, по состоянию на 01.08.2019 составляет:</p> <p>без учета налога на добавленную стоимость, с учетом округления —</p> <p>6 140 000 (Шесть миллионов сто сорок тысяч) рублей,</p> <p>с учетом налога на добавленную стоимость (НДС, 20%) —</p> <p>7 368 000 (Семь миллионов триста шестьдесят восемь тысяч) рублей.</p>

ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКАЯ ЧАСТЬ

1. Проверка отчета об оценке на соответствие требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности

Цель: проведение экспертизы соответствия отчета об оценке требованиям Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции) (далее – ФЗ-135), требованиям Федеральных стандартов оценки, утвержденных Приказами Минэкономразвития России № 297, 298, 299 от 20.05.2015 г. (ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3), № 611 от 25 сентября 2014 года (ФСО № 7).

Основой Стандартов и правил оценочной деятельности СРО Ассоциации оценщиков «СПО», обязательных к применению членами СРО Ассоциации оценщиков «СПО», являются утвержденные Федеральные стандарты оценки.

Таблица № 4. Общие требования законодательства к отчету об оценке

№	Параметр	Источник требования	Есть / Нет/ Частично / Не требуется
1.	Отчет об оценке содержит сведения:		
1.1.	Задание на оценку	п. 8 «а» ФСО №3	есть
1.2.	Объект оценки	Ст. 11 135-ФЗ	есть
1.3.	Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости объекта оценки)		есть
1.4.	Дата составления отчета	Ст. 11 135-ФЗ	есть
1.5.	Порядковый номер отчета	п. 8 ФСО №3	есть
1.6.	Цели и задачи проведения оценки, предполагаемое использование результатов оценки	Ст. 11 135-ФЗ п. 3 и 4 ФСО №2	есть
1.7.	Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Ст.9 и ст. 11 135-ФЗ	есть
1.8.	Вид определяемой стоимости	Ст. 11 135-ФЗ	есть
1.9.	Применяемые стандарты оценки	Ст. 11 135-ФЗ п. 8 «б» ФСО №3	есть
1.10.	Основные факты и выводы	п. 8 «е» ФСО №3	есть
1.11.	Сведения о заказчике оценки	п. 8 «г» ФСО №3	есть
1.12.	Сведения об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке	Ст. 11 135-ФЗ, п. 8 «г» ФСО №3	есть
1.12.1.	Фамилия, имя, отчество оценщика		есть
1.12.2.	Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков		есть
1.12.3.	Место нахождения оценщика		есть
1.13.	Сведения о юридическом лице, с которым оценщик (оценщики) заключил (заключили) трудовой договор	п. 8 «г» ФСО №3	есть
1.14.	Информация обо всех привлекаемых 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. 8 «д» ФСО №3	есть
1.14.1.	Квалификация		
1.14.2.	Степень участия		
1.15.	Принятые при проведении оценки допущения	Ст. 11 135-ФЗ п. 8 «в» ФСО №3	есть
1.16.	Описание объекта оценки	Ст. 11 135-ФЗ п. 8 «ж» ФСО №3	есть
1.17.	Перечень документов, используемых для установления количественных и качественных характеристик объекта оценки		есть
1.18.	Анализ рынка объекта оценки	п. 8 «з» ФСО №3	есть
1.19.	Описание процесса оценки, последовательность определения стоимости	Ст. 11 135-ФЗ п. 8 «и» ФСО №3	есть
1.20.	Описание процедуры согласования результатов оценки	п. 8 «к» ФСО №3	есть
1.21.	Перечень использованных при проведении оценки данных с указанием источников их получения	Ст. 11 135-ФЗ	есть
2.	Отчет об оценке составлен:		есть
2.1.	на бумажном носителе:		есть

№	Параметр	Источник требования	Есть / Нет / Частично / Не требуется
2.1.1.	пронумерован постранично	Ст. 11 135-ФЗ, п. 6 ФСО №3	есть
2.1.2.	прошит		есть
2.1.3.	подписан оценщиком, которые проводили оценку		есть
2.1.4.	скреплен личной печатью оценщика или печатью юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор		есть
2.2.	в форме электронного документа:		не требуется
2.2.1.	пронумерован постранично		не требуется
2.2.2.	подписан усиленной квалифицированной электронной подписью:		не требуется
2.2.3.	оценщиком		не требуется
2.2.4.	руководителем юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор		не требуется

ТРЕБОВАНИЯ К РАЗДЕЛАМ ОТЧЕТА

Таблица № 5. Задание на оценку

№	Параметр	Источник требования	Есть / Нет / Частично / Не требуется
1.	Задание на оценку содержит:		
1.1.	Объект оценки	п. 21 «а» ФСО №1	есть
1.2.	Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	п. 8 ФСО №7	есть
1.3.	Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики		есть
1.4.	Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	п. 21 ФСО №1 п. 8 ФСО №7	есть
1.5.	Цель оценки	п. 21 ФСО №1	есть
1.6.	Предполагаемое использование результатов оценки		есть
1.7.	Вид стоимости		есть
1.8.	Дата оценки		есть
1.9.	Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка		есть
1.10.	В задании установлены иные расчетные величины	п. 9 ФСО №7	есть

Таблица № 6. Основные факты и выводы

№	Параметр	Источник требования	Есть / Нет / Частично / Не требуется
1.	Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	п. 8 «е» ФСО №3	есть
2.	Общая информация, идентифицирующая объект оценки.		есть
3.	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке		есть
4.	Итоговая величина стоимости объекта оценки		есть
5.	Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости		есть
6.	Итоговая величина стоимости выражена в валюте Российской Федерации (в рублях)	п. 27 ФСО №1	есть

Таблица № 7. Описание объекта оценки

№	Параметр	Источник требования	Есть / Нет/ Частично / Не требуется
1.	Точное описание объекта оценки		есть
2.	Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки		есть
3.	<i>В отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу</i>	Ст. 11 135-ФЗ, п. 8 «ж» ФСО №3	
3.1.	Наименование общества		есть
3.2.	Реквизиты правообладателя		есть
4.	Проведен осмотр объекта оценки		есть
5.	Приведены причины, по которым объект оценки не осмотрен, а также допущения и ограничения, связанные с непроведением осмотра		не требуется

Таблица № 8. Анализ рынка объекта оценки

№	Параметр	Источник требования	Есть / Нет/ Частично / Не требуется
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	есть
2.	Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	п. 11 «б» ФСО №7	есть
3.	Исследование рынка в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости	п. 10 ФСО №7	есть
4.	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	есть
5.	Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	п. 8 ФСО №3 п. 11 «г» ФСО №7	есть
6.	Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта.	п. 11 «д» ФСО №7	есть
7.	Анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость	п. 8 «з» ФСО №3	есть
8.	Объем исследований в ходе анализа рынка достаточен для использования в оценке стоимости объекта оценки	п. 11 ФСО № 7	есть

Таблица № 9. Анализ наиболее эффективного использования

№	Параметр	Источник требования	Есть / Нет/ Частично / Не требуется
1	Применен анализ наиболее эффективного использования объекта, или приведен обоснованный отказ от применения анализа наиболее эффективного использования	Раздел VI ФСО № 7	есть
2	Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки произведен, и при этом:		
2.1	Выявлено наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки	п. 15 ФСО № 7	не требуется
2.2	Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определено с учетом имеющихся объектов капитального строительства	п. 16 ФСО № 7	не требуется

№	Параметр	Источник требования	Есть / Нет/ Частично / Не требуется
2.3	Для оценки встроенных жилых и нежилых помещений и других случаев оценки частей объекта недвижимости – анализ наиболее эффективного использования проведен с учетом фактического использования других частей этого объекта	п. 17 ФСО № 7	есть
2.4	Для оценки части реконструируемого или подлежащего реконструкции объекта недвижимости – анализ наиболее эффективного использования проведен с учетом наиболее эффективного использования всего реконструируемого объекта недвижимости	п. 18 ФСО № 7	не требуется
2.5	Для оценки земельного участка, застроенного объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства для внесения этой стоимости в государственный кадастр недвижимости оценка произведена исходя из вида фактического использования оцениваемого объекта. При этом застроенный земельный участок оценен как незастроенный, предназначенный для использования в соответствии с видом его фактического использования	п. 20 ФСО № 7	не требуется
2.6	В случае оценки для сдачи в аренду Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости выполнен с учетом условий использования этого объекта, устанавливаемых договором аренды или проектом такого договора	п. 21 ФСО № 7	есть

Таблица № 10. Обоснованность выбранных методов и соответствия выполненным расчетам

№	Параметр	Источник требования	Есть / Нет/ Частично / Не требуется
1.	Описание последовательности определения стоимости объекта, позволяющее 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, а также соответствующие расчеты	Ст. 11 135-ФЗ п. 8 «и» ФСО №3	есть
2.	Обоснование на основе анализа цели и задачи оценки, предполагаемого использования результатов оценки, допущений, полноты и достоверности исходной информации возможности использования и выбора подходов, используемых оценщиком	ФСО №1, п. 11	есть
3.	Затратный подход		Не требуется
3.1.	Обоснование выбора затратного подхода к оценке	п. 8 «и» ФСО №3	Не требуется
3.2.	Обоснование выбора методов оценки в рамках затратного подхода		Не требуется
3.3.	Расчет стоимости объекта оценки, соответствующий требованиям ФСО № 7	п. 24 ФСО № 7	Не требуется
4.	Сравнительный подход		есть
4.1.	Обоснование выбора сравнительного подхода к оценке	п. 8 «и» ФСО №3	есть
4.2.	Обоснование выбора методов оценки в рамках сравнительного подхода		есть
4.3.	Расчет стоимости объекта оценки, соответствующий требованиям ФСО № 7	п. 22 ФСО № 7	есть
5.	Доходный подход		Не требуется
5.1.	Обоснование выбора доходного подхода к оценке	п. 8 «и» ФСО №3	Не требуется
5.2.	Обоснование выбора методов оценки в рамках доходного подхода		Не требуется
5.3.	Расчет стоимости объекта оценки, соответствующий требованиям ФСО № 7	п. 23 ФСО № 7	Не требуется

Таблица № 11. Согласование результатов

№	Параметр	Источник требования	Есть / Нет/ Частично / Не требуется
1.	Описание процедуры согласования	п.25 ФСО №1,	не требуется
2.	Анализ и установленная причина расхождений (при согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами)	п. 8 «к» ФСО №3	не требуется
3.	Суждение оценщика о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное.	п. 26 ФСО №1, п. 30 ФСО №7	есть

Таблица № 12. Приложение

№	Параметр	Источник требования	Есть / Нет/ Частично / Не требуется
1.	Имеются 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)	п. 10 ФСО №3	есть

Таблица № 13. Описание в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки

№	Параметр	Источник требования	Есть / Нет/ Частично / Не требуется
1.	Ссылки на источники информации либо копии материалов и распечаток, используемых в отчете, позволяющие делать вывод об источнике получения соответствующей информации и дате ее подготовки		есть
2.	В случае, если информация при опубликовании на сайте в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" не обеспечена свободным доступом на дату проведения оценки или после даты проведения оценки либо в будущем возможно изменение этой информации или адреса страницы, на которой она опубликована, либо используется информация, опубликованная не в общедоступном печатном издании, то к отчету об оценке должны быть приложены копии соответствующих материалов.	п. 11 ФСО №3	есть
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	есть
4.	В случае, если в качестве информации, существенной для величины определяемой стоимости объекта оценки, используется значение, определяемое экспертным мнением, в отчете об оценке проведен анализ данного значения на соответствие рыночным данным (при наличии рыночной информации).	п. 13 ФСО №3	есть

РЕЗУЛЬТАТЫ ПРОВЕРКИ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ.

Таблица № 14. Обобщающие требования к отчету об оценке

№ п/п	Требования к содержанию отчета об оценке	Источник	Результат
1.	Содержание отчета об оценке не вводит в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке), а также не допускает неоднозначного толкования полученных результатов	Ст. 11 135-ФЗ, п. 5 ФСО №3	Отчет не допускает неоднозначного толкования
2.	В отчете изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки	п. 5 ФСО №3	Да

3.	Информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, подтверждена		Да
4.	Приведенное в отчете 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	п. 8 «и» ФСО №3	Да

Результаты проверки отчета об оценке на соответствие требованиям законодательства Российской Федерации по оценочной деятельности: при проведении проверки соответствия отчета об оценке на соответствие требованиям Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135–ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции), требованиям Федеральных стандартов оценки, утвержденных Приказами Минэкономразвития России № 297, 298, 299 от 20.05.2015 г. (ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3), № 611 от 25 сентября 2014 года (ФСО № 7) и Стандартов и правил оценочной деятельности СРО Ассоциации оценщиков «СПО», замечания, влияющие на итоговый результат не выявлены.

2. Соблюдение оценщиком требований договора об оценке

Договор на проведение оценки в отчете не представлен, Задание на оценку в отчете представлено в разделе 2 Отчета. Отчет выполнен в соответствии с заданием на оценку.

3. Проверка обоснованности выбранных оценщиком методов оценки в рамках каждого из использованных оценщиком подходов к оценке, и проверка соответствия выполненного в отчете расчета стоимости объекта оценки соответствующим подходам и методам

При определении рыночной стоимости права собственности оцениваемого имущества, оценщиком был использован только сравнительный подход, что является оправданным, учитывая цели и задачи настоящей оценки.

Результаты проверки обоснованности выбранных оценщиком методов оценки в рамках каждого из использованных оценщиком подходов к оценке и проверки соответствия выполненного в отчете расчета стоимости объекта оценки соответствующим подходам и методам: Выбор оценщиком методов оценки в рамках использованных подходов к оценке обоснован в отчете. Выполненные расчеты стоимости объекта оценки соответствуют использованным подходам и методам оценки.

4. Объем и достоверность использованной в процессе оценки информации

Эксперт полагает, что в Отчете использовалась достаточная и достоверная информация.

Достоверность информации об объекте оценки не вызывает сомнения, указаны ссылки на соответствующие документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, их копии представлены в отчете.

Оценка построена на информации из открытых источников.

5. Замечания и технические ошибки, выявленные в процессе экспертизы отчета об оценке

5.1. Несущественные замечания и технические ошибки

Выявленные в процессе экспертизы технические ошибки не оказывают влияния на стоимость объекта оценки, определенной оценщиком в отчете об оценке.

5.2. Существенные замечания и технические ошибки

Не выявлены.

6. Обоснование иных действий эксперта при проведении экспертизы на подтверждение стоимости

При проведении экспертизы отчета об оценке на подтверждение стоимости объекта оценки была проведена проверка расчетов стоимости в соответствии с использованными подходами и методами оценки. Также был проведен независимый анализ рынка в сегменте объекта оценки, подтвердивший выводы оценщика о рыночной стоимости объекта оценки. Все материалы, используемые Экспертом при проведении экспертизы хранятся в архиве Эксперта.

Итог: Результат расчета Оценщика укладывается в полученный диапазон подобранных Экспертом аналогов, и, по мнению Эксперта, на дату проведения данной экспертизы, находится в средней части этого диапазона, поэтому Эксперт считает результат в целом подтвержденным, а использование иных способов проверки нецелесообразным.

Результаты иных действий эксперта при проведении экспертизы на подтверждение стоимости: рыночную стоимость недвижимого и движимого имущества, расположенного по адресу: 188900, Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, Гончаровское сельское поселение, пос. Барышево, составляющую без учета налога на добавленную стоимость, с учетом округления — 6 140 000 (Шесть миллионов сто сорок тысяч) рублей, с учетом налога на добавленную стоимость (НДС, 20%) — 7 368 000 (Семь миллионов триста шестьдесят восемь тысяч) рублей, следует считать **подтвержденной** в результате проведенной экспертизы.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Вывод по итогам проведения экспертизы отчета об оценке на подтверждение стоимости объекта оценки, включая проверку отчета об оценке на соответствие требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности:

Отчет № Н-32020/19 от 25.11.2019 об оценке рыночной стоимости недвижимого и движимого имущества, расположенного по адресу: 188900, Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, Гончаровское сельское поселение, пос. Барышево, для определения цены сделки и перехода права аренды земельного участка на 01.08.2019 составляющую: без учета налога на добавленную стоимость, с учетом округления без учета НДС — 6 140 000 (Шесть миллионов сто сорок тысяч) рублей, с учетом налога на добавленную стоимость (НДС, 20%) — 7 368 000 (Семь миллионов триста шестьдесят восемь тысяч) рублей, выполненный ООО «ЛАИР», следует признать **соответствующим** требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе требованиям Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции), Федеральных стандартов оценки, утвержденных Приказами Минэкономразвития России № 297, 298, 299 от 20.05.2015 г., № 611 от 25.09.2014 г., и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, и Стандартов и правил оценочной деятельности СРО Ассоциации оценщиков «СПО», обязательных к применению членами СРО Ассоциации оценщиков «СПО» (в действующей редакции).

Рыночную стоимость недвижимого и движимого имущества, расположенного по адресу: 188900, Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, Гончаровское сельское поселение, пос. Барышево, по состоянию на 01.08.2019, определенную в отчете № Н-32020/19 от 25.11.2019, следует считать **подтвержденной** в результате проведенной экспертизы.

Настоящее заключение является **положительным** экспертным заключением Экспертного совета СРО Ассоциации оценщиков «СПО».

Эксперт

А.П. Антонов

Подпись эксперта удостоверяю

Директор СРО Ассоциации оценщиков «СПО»

А.Н. Луняк



Дата составления экспертного заключения:
05 ноября 2019 г.