



QR-code является средством защиты и проверки легитимности данных.

Полученные данные признаются действительным только при наличии правильного кода.

Проверка данных осуществляется на сайте или средствами стороннего программного обеспечения.

Разместил пользователь: Олег Александрович Кушлянский #ID392

**Общероссийская общественная организация  
«Российское общество оценщиков»  
Экспертный совет**

***ЭКСПЕРТНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ***  
***№ 040/2015/Москва***

*на Отчет № ДО2015А-12 от 24.02.2015 г.*

***Об оценке рыночной стоимости  
земельного участка площадью 2 018 кв. м, категория земель: земли  
населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации  
административного здания, расположенного по адресу:  
г. Москва, 1-й Тверской-Ямской пер., вл. 18  
Кадастровый номер ЗУ: 77:01:0004011:24  
подготовленный оценщиком Амерхановым Маратом Ринатовичем  
(рег. № 008686 от 04.10.2013 г. согласно реестру членов СРО РОО)***

**Дата составления экспертного заключения:** 23 марта 2015 г.

**Вид проводимой экспертизы:** экспертиза на подтверждение стоимости

**Эксперт:** Кушлянский О.А. (рег. № 001894 от 13 декабря 2013 г.  
согласно реестру членов СРО РОО)

**Период проведения экспертизы:** с 09 марта 2015 г. по 23 марта 2015 г.

**Москва 2015**



QR-code является средством защиты и проверки легитимности данных.

Полученные данные признаются действительным только при наличии правильного кода.

Проверка данных осуществляется на сайте или средствами стороннего программного обеспечения.

Разместил пользователь: Олег Александрович Кушлянский #ID392

### Основание для проведения экспертизы:

- договор от 24.02.2015 г. № 040/2015/Москва, заключенный между Общероссийской общественной организацией «Российское общество оценщиков» в лице председателя Правления Московского РО РОО Исаева Михаила Георгиевича, действующего на основании доверенности № 115/Д от 23 декабря 2014 г., и ООО «НОВЫЕ ГОРИЗОНТЫ», в лице Генерального директора Ченцова Е.Д., действующего на основании Устава.

### Сведения о заказчике экспертизы отчета об оценке или ином органе, инициировавшем проведение экспертизы отчета об оценке

| № п/п                   | Состав сведений     | Данные заказчика  |
|-------------------------|---------------------|---|
| <i>Юридическое лицо</i> |                     |   |
| 1.                      | Полное наименование | ООО «Новые горизонты»<br>ИНН 5047113094<br>КПП 504701001<br>р/с 40702810140210146701<br>ОАО «Промсвязьбанк»<br>к/с 30101810400000000555<br>БИК 044525555<br>Тел: (985) 263-85-50, 8-495-201-15-79<br>Email: Moscow.expert@ya.ru |
| 2.                      | Местонахождение     | Юридический/почтовый адрес: 141400, МО, г. Химки, ул. Бабакина, д. 4 «А»  |
| 3.                      | ОГРН (при наличии)  | 1105047002114   |

### Сведения о принятом на экспертизу Отчете об оценке

| № п/п | Состав сведений                            | Данные отчета об оценке   |
|-------|--|---|
| 1.    | Дата составления отчета об оценке          | 24.02.2015 г.   |
| 2.    | Порядковый номер отчета об оценке          | № ДО2015А-12  |
| 3.    | Информация, идентифицирующая объект оценки | Земельный участок площадью 2 018 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации административного здания, расположенного по адресу:<br>г. Москва, 1-й Тверской-Ямской пер., вл. 18<br>Кадастровый номер ЗУ: 77:01:0004011:24 |
| 4.    | Дата определения стоимости объекта оценки  | 01.01.2014 г.   |
| 5.    | Сведения об иных документах и              | Отсутствуют   |



QR-code является средством защиты и проверки легитимности данных.

Полученные данные признаются действительным только при наличии правильного кода.

Проверка данных осуществляется на сайте или средствами стороннего программного обеспечения.

Разместил пользователь: Олег Александрович Кушлянский #ID392

|    |  |   |
|----|--|---|
|    | материалах, представленных для экспертизы отчета об оценке                     |   |
| 6. | Вид определяемой стоимости   | Рыночная стоимость  |
| 7. | Оцениваемые имущественные права  | Право собственности   |
| 8. | Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения | Для принятия управленческих решений                                   |
| 9. | Итоговая величина стоимости объекта оценки, руб.                               | 206 148 000<br>(Двести шесть миллионов сто сорок восемь тысяч) рублей |

**Вид экспертизы:** на подтверждение стоимости

#### **Сведения об Эксперте, подписавшем экспертное заключение**

**Эксперт:** Кушлянский Олег Александрович (регистрационный № 001894 от 13 декабря 2013 г. согласно реестру членов СРО РОО, номер квалификационного аттестата № 000006-006 (протокол от 13 сентября 2013 г. №18/130913), страховой полис №3350 к договору №433-121121/14/0321R/776/00001/4 от 06 мая 2014 г. обязательного страхования ответственности оценщика, выданный ОСАО «Ингосстрах» и ОАО «АльфаСтрахование»), срок действия полиса с 01.07.2014 г. по 31.12.2015 г.

**Образование:** Высшее техническое (Московский авиационный институт, 1973 г.); кандидат физико-математических наук (Институт атомной энергии им. И.В. Курчатова, 1987 г.).

**Дополнительное образование:** оценочное (Финансовая академия при Правительстве РФ, 2000 г).

**Стаж работы в оценочной деятельности:** более 19 лет.

**Дополнительная информация:** Заместитель директора по оценке ЗАО «ЭНПИ Консалт» (г. Москва), оценщик 1 категории (специализация в области оценки недвижимости, машин и оборудования, имущественных комплексов предприятий, инвестиционных проектов); преподаватель Международной академии оценки и консалтинга (МАОК) по курсу «Оценка недвижимости»; член Экспертного совета Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (РОО); Сертифицированный оценщик недвижимости РОО и TEGoVA (Recognized European Valuer (REV) – Признанный европейский оценщик); автор ряда научно-методических публикаций в области оценочной деятельности.



QR-code является средством защиты и проверки легитимности данных.

Полученные данные признаются действительным только при наличии правильного кода.

Проверка данных осуществляется на сайте или средствами стороннего программного обеспечения.

Разместил пользователь: Олег Александрович Кушлянский #ID392

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

1. Настоящая экспертиза проводится на основе электронной копии отчета, предоставленной Эксперту и размещенной на портале экспертиз Российского общества оценщиков.

2. Эксперт выполнил настоящую экспертизу на условиях независимости Эксперта, объективно, беспристрастно и без учета личных интересов. Эксперт полагает, что документ, инициировавший экспертизу Отчета об оценке, содержит полную и точную информацию, исключаящую неоднозначное толкование.

3. Существенным положением проведения настоящей экспертизы является допущение о том, что все указанные в Отчете источники информации, касающиеся документов-оснований для возникновения имущественных прав на объект оценки, состав и содержание документов, к которым в процессе проведения оценки имел доступ Оценщик, являются достоверными. Их описание и учет в составе процедуры оценки является объективным и полным.

4. Экспертиза полноты и достоверности документации, содержащей основные характеристики объекта оценки, Экспертом не проводилась. Эксперт полагает, что соответствующие описательные данные, представленные в Отчете, являются достоверными. В обязанности Эксперта не входила перепроверка достоверности сведений о характеристиках оцениваемого объекта, представленных в Отчете, и прочей документации и информации.

5. Эксперт не проводил исследования на соответствие выполненной оценки Договору на проведение оценки.

6. Эксперт не берет на себя обязательство участвовать в различных спорах, разбирательствах в судах, связанных с последствиями использования оценки и настоящего экспертного заключения, а также не несет ответственности за последствия событий, наступивших в результате законного или незаконного использования данного заключения, кроме как за содержание самого заключения.

7. Эксперт не проводил личное ознакомление с объектом оценки, не произвел каких-либо измерений на местоположении объекта оценки, не проводил анализ на достоверность документации заказчика. Экспертное заключение составлено только на основе анализа представленной копии Отчета об оценке.

8. Эксперт принял все разумные меры предосторожности, чтобы гарантировать, что с выполнением настоящей экспертизы не возникнет конфликт интересов между интересами Заказчика отчета и Оценщика, включая интересы юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор.



QR-code является средством защиты и проверки легитимности данных.

Полученные данные признаются действительным только при наличии правильного кода.

Проверка данных осуществляется на сайте или средствами стороннего программного обеспечения.

Разместил пользователь: Олег Александрович Кушлянский #ID392

**Результаты проверки отчета об оценке на соответствие требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе требованиям Федерального закона «Об оценочной деятельности» от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ, федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, и (или) стандартов и правил оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков**

При проведении экспертизы соответствия отчета Статье 11 «ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗАКОНА ОБ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ» от 29 июля 1998 г №135-ФЗ; Федеральным стандартам оценки (далее — **СТАНДАРТЫ**), а также Своду Стандартов оценки Российского общества оценщиков (далее — **ССО РОО 2010**), существующим принципам и методикам проведения оценки, были выявлены следующие замечания (таблицы 1, 2).

**Таблица 1**

| <i>Таблица 1</i>  |  |  |                                       |
|---|--|--|---------------------------------------|
| № п/п   | Параметр   | Источник требования                          | Наличие (+) /отсутствие (-) параметра |
| <b><i>I. Общие обязательные требования к отчету об оценке</i></b> |  |  |                                       |
| 1.  | Дата оценки (дата определения стоимости объекта оценки), дата составления отчета (не более трех месяцев с даты оценки, для отчетов, составление которых в соответствии с действующим законодательством РФ является обязательным), дата обследования объекта оценки | <b><i>ФЗ-135 ст. 11, ССО РОО</i></b>         | +                                     |
| 2.  | Порядковый номер отчета  | <b><i>ФЗ-135 ст. 11</i></b>                  | +                                     |
| 3.  | Отчет пронумерован постранично, прошит, подписан оценщиками, которые проводили оценку, скреплен личной печатью оценщиков или печатью юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор  | <b><i>ФЗ-135 ст. 11, ФСО-3 п.6</i></b>       | +                                     |
| 4.  | Применяемые в отчете общие понятия и определения соответствуют общим понятиям и определениям, обязательным к применению  | <b><i>ФСО-1, разд II, ФСО-2 пп. 7-10</i></b> | +                                     |



QR-code является средством защиты и проверки легитимности данных.

Полученные данные признаются действительным только при наличии правильного кода.

Проверка данных осуществляется на сайте или средствами стороннего программного обеспечения.

Разместил пользователь: Олег Александрович Кушлянский #ID392

| <i>Таблица 1</i> |   |                               |                                       |
|------------------|---|-------------------------------|---------------------------------------|
| № п/п            | Параметр  | Источник требования           | Наличие (+) /отсутствие (-) параметра |
| 5.               | Ссылки на источники информации, используемой в отчете, позволяют делать вывод об авторстве и дате ее подготовки, либо приложены копии материалов и распечаток | <b>ФСО-3 п. 10</b>            | +                                     |
| 6.               | Информация, предоставленная заказчиком, подписана уполномоченным лицом и заверена в установленном порядке.  | <b>ФСО-3 п.11.</b>            | +/-                                   |
|                  | <b>II. Обязательные требования к содержанию отчета об оценке</b>  | <b>ФСО-3 разд III</b>         |                                       |
|                  | <b>Основные факты и выводы:</b>   | <b>ФСО-3 п.8а</b>             |                                       |
| 7.               | общая информация, идентифицирующая объект оценки  |                               | +                                     |
| 8.               | результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке.   |                               | +                                     |
| 9.               | итоговая величина стоимости объекта оценки. (руб.)  | <b>ФСО-1 п.27</b>             | +                                     |
|                  | <b>Основание для проведения оценки</b>  | <b>ФЗ-135 ст. 11</b>          |                                       |
| 10.              | договор об оценке, либо решение суда, уполномоченного органа  |                               | +                                     |
|                  | <b>Задание на оценку:</b>   | <b>ФСО-1 п.17, ФСО-3 п.8б</b> |                                       |
| 11.              | объект оценки   |                               | +                                     |
| 12.              | имущественные права на объект оценки  |                               | +                                     |
| 13.              | цель оценки   |                               | +                                     |
| 14.              | предполагаемое использование результатов оценки   |                               | +                                     |
| 15.              | ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки   |                               | +                                     |
| 16.              | вид стоимости   |                               | +                                     |
| 17.              | дата оценки   |                               | +                                     |
| 18.              | срок проведения оценки  |                               | +                                     |
| 19.              | допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка  |                               | +                                     |
| 20.              | Заявление о соответствии  | <b>ССО РОО</b>                | +                                     |
| 21.              | Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки  | <b>ССО РОО</b>                | +                                     |



QR-code является средством защиты и проверки легитимности данных.

Полученные данные признаются действительным только при наличии правильного кода.

Проверка данных осуществляется на сайте или средствами стороннего программного обеспечения.

Разместил пользователь: Олег Александрович Кушлянский #ID392

| <i>Таблица 1</i> |   |                                      |                                       |
|------------------|---|--------------------------------------|---------------------------------------|
| № п/п            | Параметр  | Источник требования                  | Наличие (+) /отсутствие (-) параметра |
|                  | <b>Сведения о заказчике оценки:</b>   | <b>ФСО-3 п.8в</b>                    |                                       |
| 22.              | организационно-правовая форма   |                                      | +                                     |
| 23.              | полное наименование   |                                      | +                                     |
| 24.              | основной государственный регистрационный номер (далее — ОГРН), дата присвоения ОГРН                               |                                      | +                                     |
| 25.              | местонахождение   |                                      | +                                     |
|                  | <b>Сведения об оценщике:</b>  | <b>ФЗ-135 ст. 11<br/>ФСО-3 п.8в</b>  |                                       |
| 26.              | фамилия, имя, отчество оценщика   |                                      | +                                     |
| 27.              | местонахождение оценщика  | <b>ФЗ-135 ст. 11</b>                 | +                                     |
| 28.              | информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков  | <b>ФЗ-135 ст. 11<br/>ФСО-3 п. 8в</b> | +                                     |
| 29.              | номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности | <b>ФСО-3, п.8в.</b>                  | +                                     |
| 30.              | сведения о страховании гражданской ответственности оценщика   | <b>ФСО-3, п.8в.</b>                  | +                                     |
| 31.              | стаж работы в оценочной деятельности  | <b>ФСО-3, п.8в.</b>                  | +                                     |
| 32.1.            | *организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор                     | <b>ФСО-3, п.8в.</b>                  | +                                     |
| 32.2.            | ** информация о том, что оценщик осуществляет деятельность самостоятельно, занимаясь частной практикой            | <b>ФСО-3, п.8в.</b>                  |                                       |
| 33.              | *полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор                               | <b>ФСО-3, п.8в.</b>                  | +                                     |
| 34.1.            | *ОГРН, дата присвоения ОГРН юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор                        | <b>ФСО-3, п.8в.</b>                  | +                                     |
| 34.2.            | **ОГРН, дата присвоения ОГРН оценщику зарегистрированному в качестве индивидуального                              | <b>ФСО-3, п.8в.</b>                  |                                       |



QR-code является средством защиты и проверки легитимности данных.

Полученные данные признаются действительным только при наличии правильного кода.

Проверка данных осуществляется на сайте или средствами стороннего программного обеспечения.

Разместил пользователь: Олег Александрович Кушлянский #ID392

| <i>Таблица 1</i> |  |                                  |                                       |
|------------------|--|----------------------------------|---------------------------------------|
| № п/п            | Параметр   | Источник требования              | Наличие (+) /отсутствие (-) параметра |
|                  | предпринимателя  |                                  |                                       |
| 35.              | *местонахождение юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор  | <i>ФСО-3, п.8в.</i>              | +                                     |
|                  | Примечание:<br>* пункты таблицы заполняется в отношении оценщиков, осуществляющих деятельность на основании трудового договора;<br>** пункты таблицы заполняется в отношении частнопрактикующих оценщиков (индивидуальных предпринимателей.) |                                  |                                       |
| 36.              | 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.  | <i>ФСО-3, п.8в.</i>              | +                                     |
| 37.              | Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки (в том числе специальные)  | <i>ФСО-3 п.8г, ССО РОО</i>       | +                                     |
| 38.              | Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения  | <i>ФЗ-135 ст. 11</i>             | +                                     |
| 39.              | Перечень документов используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки   | <i>ФЗ-135 ст. 11</i>             | +                                     |
|                  | <b><i>Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их применения</i></b>   | <i>ФЗ-135 ст. 11, ФСО-3 п.8д</i> |                                       |
| 40.              | Федеральные стандарты оценки (ФСО)   |                                  | +                                     |
| 41.              | Стандарты и правила осуществления оценочной деятельности РОО (ССО РОО)   |                                  | +                                     |
|                  | <b><i>III Точное описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки</i></b>  | <i>ФЗ-135 ст. 11, ФСО-3 п.8е</i> |                                       |
|                  | <b><i>Сведения:</i></b>  |                                  |                                       |
| 42.              | об имущественных правах,   |                                  | +                                     |
| 43.              | об обременениях, связанных с объектом оценки   |                                  | +                                     |
| 44.              | о физических свойствах объекта оценки  |                                  | +                                     |





QR-code является средством защиты и проверки легитимности данных.

Полученные данные признаются действительным только при наличии правильного кода.

Проверка данных осуществляется на сайте или средствами стороннего программного обеспечения.

Разместил пользователь: Олег Александрович Кушлянский #ID392

| <i>Таблица 1</i> |   |                          |                                       |
|------------------|---|--------------------------|---------------------------------------|
| № п/п            | Параметр  | Источник требования      | Наличие (+) /отсутствие (-) параметра |
| 45.              | об износе   |                          | +                                     |
| 46.              | об устареваниях   |                          | +                                     |
| 47.              | Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки   |                          | +                                     |
| 48.              | Информация о текущем использовании объекта оценки   |                          | +                                     |
| 49.              | Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость.   |                          | +                                     |
| 50.              | В отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу, - реквизиты юридического лица и балансовая стоимость объекта (ст. 11 ФЗ-135)  |                          | +/-                                   |
| 51.              | Анализ рынка объекта оценки и обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов  | <b>ФСО-3 п.8ж</b>        | +                                     |
| 52.              | Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов с приведением расчетов или обоснование отказа от применения подходов к оценке объекта оценки.   | <b>ФСО-3 п.8з</b>        | +                                     |
|                  | <b><i>Доходный подход</i></b>   | <b><i>ФСО-1 п.21</i></b> |                                       |
| 53.              | Применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения. |                          | +                                     |
| 54.              | Установление периода прогнозирования  |                          | +                                     |
| 55.              | Исследование способности объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования   |                          | +                                     |
| 56.              | Заключение о способности объекта оценки приносить поток доходов в период после прогнозирования  |                          | +                                     |
| 57.              | Определение ставки дисконтирования  |                          | +                                     |
| 58.              | Приведение потока ожидаемых доходов на дату оценки  |                          | +                                     |
|                  | <b><i>Затратный подход</i></b>  | <b><i>ФСО-1 п.23</i></b> | <b><i>Не применялся</i></b>           |
| 59.              | Применяется, когда существует возможность заменить объект   |                          |                                       |



QR-code является средством защиты и проверки легитимности данных.

Полученные данные признаются действительным только при наличии правильного кода.

Проверка данных осуществляется на сайте или средствами стороннего программного обеспечения.

Разместил пользователь: Олег Александрович Кушлянский #ID392

| <i>Таблица 1</i> |  |                                      |                                       |
|------------------|--|--------------------------------------|---------------------------------------|
| № п/п            | Параметр   | Источник требования                  | Наличие (+) /отсутствие (-) параметра |
|                  | оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства.<br><br>Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний. |                                      |                                       |
|                  | <b><i>Сравнительный подход</i></b>   | <b><i>ФСО-1 п.22</i></b>             |                                       |
| 60.              | Применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.  |                                      | +                                     |
| 61.              | Выбор объектов-аналогов  |                                      | +                                     |
| 62.              | Сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения  |                                      | +                                     |
| 63.              | Выбор единиц сравнения   |                                      | +                                     |
| 64.              | Корректировка значения единицы сравнения для объектов-аналогов   |                                      | +                                     |
| 65.              | Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам  |                                      | +                                     |
|                  | <b><i>Согласование результатов</i></b>   | <b><i>ФСО-1 п.24, ФСО-3 п.8и</i></b> |                                       |
| 66.              | Описание процедуры согласования.   |                                      | +                                     |
| 67.              | Обоснование выбора использованных весов  |                                      | +                                     |
|                  | <b><i>Приложения</i></b>   | <b><i>ФСО-3 п.9</i></b>              |                                       |
|                  | Копии документов:  |                                      |                                       |
| 68.              | устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки  |                                      | +                                     |
| 69.              | правоустанавливающие и правоподтверждающие документы   |                                      | +                                     |
| 70.              | документов технической инвентаризации  |                                      | +                                     |
| 71.              | заключения специальных экспертиз   |                                      |                                       |



QR-code является средством защиты и проверки легитимности данных.

Полученные данные признаются действительным только при наличии правильного кода.

Проверка данных осуществляется на сайте или средствами стороннего программного обеспечения.

Разместил пользователь: Олег Александрович Кушлянский #ID392

| Таблица 1 |   |                     |                                       |
|-----------|---|---------------------|---------------------------------------|
| № п/п     | Параметр  | Источник требования | Наличие (+) /отсутствие (-) параметра |
| 72.       | другие документы по объекту оценки (при их наличии) |                     |                                       |

### ПОЯСНЕНИЯ К ТАБЛИЦЕ 1

По п.6 – Поскольку Отчет предоставлен в электронном виде, Эксперт предполагает, что информация, предоставленная заказчиком, заверена исполнителем в составе приложений к отчету надлежащим образом.

По п.50 – балансовая стоимость объекта оценки заказчиком оценки не предоставлена.

Указанные по п.6, 50 замечания в целом носят формальный характер и не влияют на итоговую величину стоимости.

**Представленный на экспертизу Отчет соответствует требованиям ФЗ-135 (ст. 11), ФСО 1-3, ССО РОО 2010.**

**Таблица 1.2. Проверка отчета на соответствие требованиям ФСО №7: Специальные требования к отчетам об оценке объектов недвижимости**

| Таблица 1.2. |  |                     |                                |
|--------------|--|---------------------|--------------------------------|
| № п/п        | Параметр   | Источник требования | Результат проверки             |
|              | <b>I. Требования к содержанию задания на оценку</b>  |                     |                                |
| 1            | - объект оценки - состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии);  | ФСО-7, п.8          | + / -                          |
| 2            | - характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики;  | ФСО-7, п.8          | + / -                          |
| 3            | - права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки;  | ФСО-7, п.8          | + / -                          |
|              | <b>II Требования к фиксации результатов осмотра объекта оценки:</b>  |                     |                                |
| 4            | - В случае если осмотр не проведен, то в отчете об оценке указаны причины, по которым объект оценки не осмотрен, а также указаны допущения и ограничения, связанные с непроведением осмотра. | ФСО-7, п.5          | <b>Фото фиксация проведена</b> |
|              | <b>III Требования к выбору методов оценки:</b>   |                     |                                |



QR-code является средством защиты и проверки легитимности данных.

Полученные данные признаются действительным только при наличии правильного кода.

Проверка данных осуществляется на сайте или средствами стороннего программного обеспечения.

Разместил пользователь: Олег Александрович Кушлянский #ID392

Таблица 1.2.

|    |  |                |                                      |
|----|--|----------------|--------------------------------------|
| 5  | При использовании оценщиком методов отличных от методов, приведенных в пунктах п. 22-24 ФСО-7, в отчете об оценке приведено описание выбранного оценщиком метода (методов), позволяющее пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту недвижимости, принципам оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки. | ФСО-7, п.25    | <b>иные методы не применяются</b>    |
|    | <b>IV Требования к выбору объектов-аналогов:</b>   |                |                                      |
| 6  | - при проведении оценки описан объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов;  | ФСО-7, п.22 в) | +                                    |
| 7  | - в случае использования в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов это обосновано в отчете об оценке;   | ФСО-7, п.22 в) |                                      |
|    | <b>V Требования к согласованию результатов оценки:</b>   |                |                                      |
| 8  | Для случая 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.   | ФСО-7, п.27    | <b>использовано по одному методу</b> |
| 9  | - объяснены расхождения промежуточных результатов;   | ФСО-7, п.28    |                                      |
| 10 | При недостаточности рыночных данных, необходимых для реализации какого-либо из подходов к оценке недвижимости, в рамках выбранного подхода на основе имеющихся данных указаны ориентировочные значения (значение) оцениваемой величины, которые не учитываются при итоговом согласовании, но могут быть использованы в качестве поверочных к итоговому результату оценки недвижимости.   | ФСО-7, п.29    |                                      |
| 11 | После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости: - привел свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку указано иное.  | ФСО-7, п.30    | +                                    |

#### ПОЯСНЕНИЯ К ТАБЛИЦЕ 1.2

Требования ФСО-7 частично не выполнены, частично выполнены.

По п.1-3. Формально пункты в задании на оценку отсутствуют, однако указанная там информация присутствует в других пунктах задания на оценку.



QR-code является средством защиты и проверки легитимности данных.

Полученные данные признаются действительным только при наличии правильного кода.

Проверка данных осуществляется на сайте или средствами стороннего программного обеспечения.

Разместил пользователь: Олег Александрович Кушлянский #ID392

*По мнению Эксперта, требования ФСО-7 частично не выполнены по формальным признакам, но на итоговый результат оценки это не оказывает влияния.*

**Таблица 2. Проверка на соблюдение принципов в оценке ФСО-3 п.4**

| Таблица 2 |                        |  |  |
|-----------|------------------------|--|--|
| № п/п     | Проверяемый принцип    | Описание принципа  | Результат проверки («+» - принцип соблюден, «-» - принцип не соблюден) |
| 1.        | Принцип существенности | В отчете должна быть изложена вся информация, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки   | +  |
| 2.        | Принцип обоснованности | Информация, приведенная в отчете об оценке, использованная или полученная в результате расчетов при проведении оценки, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки, должна быть подтверждена  | +  |
| 3.        | Принцип однозначности  | Содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение пользователей отчета об оценке, а также допускать неоднозначного толкования  | + / -  |
| 4.        | Принцип проверяемости  | Состав и последовательность представленных в отчете об оценке материалов и описание процесса оценки должны позволить полностью воспроизвести расчет стоимости и привести его к аналогичным результатам   | +  |
| 5.        | Принцип достаточности  | Отчет об оценке не должен содержать информацию, не используемую при проведении оценки при определении промежуточных и итоговых результатов, если она не является обязательной согласно требованиям федеральных стандартов оценки и стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой является оценщик, подготовивший отчет | + / -  |



QR-code является средством защиты и проверки легитимности данных.

Полученные данные признаются действительным только при наличии правильного кода.

Проверка данных осуществляется на сайте или средствами стороннего программного обеспечения.

Разместил пользователь: Олег Александрович Кушлянский #ID392

#### ПОЯСНЕНИЯ К ТАБЛИЦЕ 2

По п.3. На стр.54 отчета приведена зависимость арендной ставки от удаленности от станций метрополитена (таб.9.6., аналогично – таб.9.17). По своей сути это обратно-симметричная матрица. В правой верхней части матрицы параметры имеют целочисленные значения, обратно симметричные величины имеют дробные значения. Объяснений данному факту не приводится.

*Поскольку использованные в расчетных таблицах корректировки с учетом их знака совпадают с приведенными в таб.9.6 и 9.17 значениями, на результат расчета данный факт влияния не оказал.*

По п.5. На стр.68 отчета приведена величина эксплуатационных расходов 3592,46 руб./кв.м/год, которая в дальнейших расчетах не используется. В расчетах использована величина операционных расходов, приведенная на стр.70 отчета.

***Указанные замечания не оказывают влияния на итоговую величину стоимости. В целом, представленный на экспертизу Отчет соответствует ФСО 3, п.4.***

**Результаты проверки обоснованности выбранных оценщиком подходов и методов оценки в рамках каждого из использованных подходов к оценке и проверки соответствия выполненного в отчете расчета стоимости объекта оценки соответствующим подходам и методам**

В настоящем отчете были применены сравнительный и доходный подходы. ***По мнению Эксперта, отказ от применения затратного подхода является обоснованным.***

#### **Анализ наиболее эффективного использования**

В Отчете сделан вывод о НЭИ земельного участка – объекта оценки, исходя из назначения оценки - для установления кадастровой стоимости.

Вывод: наилучшим и наиболее эффективным вариантом использования оцениваемых земельных участков является их текущее использование, совпадающее с единственным законодательно разрешенным, т.е. для эксплуатации административного здания.

***Эксперт считает, что итоговый вывод о НЭИ объекта является корректным.***

#### **Расчет стоимости объекта оценки доходным подходом**

В рамках доходного подхода оценщик использовал метод прямой капитализации. По мнению Эксперта, выбор данного метода является обоснованным. Выбор объектов-аналогов для определения рыночной величины арендной ставки корректен. Расчет чистого операционного дохода и ставки капитализации выполнены корректно.



QR-code является средством защиты и проверки легитимности данных.

Полученные данные признаются действительным только при наличии правильного кода.

Проверка данных осуществляется на сайте или средствами стороннего программного обеспечения.

Разместил пользователь: Олег Александрович Кушлянский #ID392

*По мнению Эксперта, в целом выводы, полученные в рамках доходного подхода, являются обоснованными и объективными.*

#### **Расчет стоимости объекта оценки затратным подходом**

*Оценщик приводит обоснованный отказ от применения затратного подхода.*

#### **Расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом**

В рамках сравнительного подхода оценщик использовал метод сравнения продаж.

По мнению Эксперта, выбор метода сравнения продаж при наличии достаточного количества объектов аналогов является обоснованным. Выбор объектов-аналогов со значительно меньшей площадью обусловлен недостаточным предложением на рынке. Данный факт учтен введением поправочных коэффициентов. Величины поправочных коэффициентов к ценам аналогов обоснованы.

*По мнению Эксперта, в целом выводы, полученные в рамках сравнительного подхода, являются обоснованными и объективными.*

#### **Итоговая величина стоимости объекта оценки**

Для целей определения итоговой величины рыночной стоимости Оценщик использовал результат сравнительного и доходного подходов, поскольку затратный подход не был использован.

| Подход  | Стоимость, руб. | Весовой коэффициент | Итоговые результаты |
|---|-----------------|---------------------|---------------------|
| Сравнительный   | 191 620 000     | 0,5                 | 95 810 215          |
| Доходный  | 220 676 000     | 0,5                 | 110 338 032         |
| Затратный   | Не применялся   | -                   | -                   |
| Рыночная стоимость, руб. (НДС не облагается)            |                 |                     | 206 148 247         |
| Рыночная стоимость, руб. (НДС не облагается) округленно |                 |                     | 206 148 000         |

*В конце данного раздела приводится ссылка на «средние цены для нашего квартала» согласно постановлению правительства Москвы от 21 ноября 2014 г. №687. На самом деле, в указанном постановлении речь идет о среднем значении кадастровой стоимости по кадастровым кварталам и административным округам. Т.е. в отчете допущена неточность в формулировке, не влияющая на итоговый результат оценки, но затрудняющая восприятие материала.*

<http://moskva.expertizaroo.ru/login?action=object&id=204&mcode=d35984ee5857639a5eeff008aa82a45e>



QR-code является средством защиты и проверки легитимности данных.

Полученные данные признаются действительным только при наличии правильного кода.

Проверка данных осуществляется на сайте или средствами стороннего программного обеспечения.

Разместил пользователь: Олег Александрович Кушлянский #ID392

**Таким образом, по результатам произведенных расчетов итоговая рыночная стоимость земельного участка площадью 2 018 кв.м, расположенного по адресу: г. Москва, 1-й Тверской-Ямской пер., вл. 18, кадастровый номер 77:01:0004011:24, по состоянию на 01 января 2014 года округленно составляет :**

**206 148 000**

**(Двести шесть миллионов сто сорок восемь тысяч) рублей**



<http://moskva.expertizaroo.ru/login?action=object&id=204&mcode=d35984ee5857639a5eeff008aa82a45e>



QR-code является средством защиты и проверки легитимности данных.

Полученные данные признаются действительным только при наличии правильного кода.

Проверка данных осуществляется на сайте или средствами стороннего программного обеспечения.

Разместил пользователь: Олег Александрович Кушлянский #ID392

## **ВЫВОДЫ ПО ИТОГАМ ПРОВЕДЕНИЯ ЭКСПЕРТИЗЫ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ НА ПОДТВЕРЖДЕНИЕ СТОИМОСТИ:**

По мнению Эксперта, на основании проведенного анализа и вышеизложенных замечаний:

**ОТЧЕТ №ДО2015А-12 от 24 февраля 2015 г.**

**«Об оценке рыночной стоимости**

**земельного участка площадью 2 018 кв. м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации административного здания, расположенного по адресу:**

**г.Москва, 1-й Тверской-Ямской пер., вл. 18,**

**кадастровый номер ЗУ: 77:01:0004011:24**

**подготовленный оценщиком Амерхановым Маратом Ринатовичем (рег. № 008686 от 04.10.2013 г. согласно реестру членов СРО РОО) в целом:**

- **соответствует требованиям «ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗАКОНА ОБ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ» от 29 июля 1998г № 135 ФЗ;**
- **соответствует ФЕДЕРАЛЬНЫМ СТАНДАРТАМ ОЦЕНКИ;**
- **соответствует ССО РОО 2010;**
- **соответствует ЗАДАНИЮ НА ОЦЕНКУ.**

**ВЫВОДЫ, сделанные Оценщиком при определении рыночной стоимости объекта оценки, ПРИЗНАТЬ ОБОСНОВАННЫМИ.**



QR-code является средством защиты и проверки легитимности данных.

Полученные данные признаются действительным только при наличии правильного кода.

Проверка данных осуществляется на сайте или средствами стороннего программного обеспечения.

Разместил пользователь: Олег Александрович Кушлянский #ID392

## **УСЛОВИЯ ПРИМЕНЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ НА ИСПОЛЬЗОВАНИЕ**

### **РЕЗУЛЬТАТОВ ЭКСПЕРТИЗЫ**

1. Автор данного заключения выступает в роли независимого Эксперта. Он принимает на себя обязательства произвести экспертизу предложенного отчета объективно и непредвзято.

2. Гонорар Эксперта не зависит от содержания заключения. Его величина определяется только объемом и сложностью работы.

3. В соответствии с требованиями конфиденциальности автор накладывает запрет на копирование и любое распространение экспертного заключения, использование его в средствах массовой информации без письменного согласия автора.

4. Автор заключения не обязан участвовать в различных спорах, разбирательствах в судах, связанных с последствиями оценки, а также не несет ответственности за последствия событий, наступивших в результате законного или незаконного использования данного заключения, кроме как за содержание самого заключения.

5. Заключение по экспертизе отчета представляет соответствие или несоответствие отчета действующим документам только на дату оценки, независимо от даты поступления отчета на экспертизу. Возможность использования результатов отчета после даты оценки определяется оценщиком и не входит в компетенцию Эксперта, если это специально не оговорено в задании на экспертизу.

6. Исходя из задач экспертизы - проанализировать отчет об оценке, перед Экспертом не ставятся задачи:

- личного ознакомления с объектом оценки и документацией заказчика;
- анализа исходных данных;
- проведения интервью с заказчиком и оценщиком;
- производства каких-либо измерений на местности.

Эксперт: Кушлянский О.А.

Подпись: \_\_\_\_\_

Дата: 23 марта 2015 г.