

<http://moskva.expertizaroo.ru/login?action=object&id=300&mcode=3c73f3045e3cc67f828c70250920d2d1>



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: ВЛАДИМИР ЧИЖКОВ #ID402

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

ЭКСПЕРТНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ № 137/2015/Москва

на Отчет № ОО2015А-65 Об оценке рыночной стоимости нежилого здания, кадастровый номер 77:09:0001015:1048, общей площадью 4 928,1 кв. м., расположенного по адресу: г. Москва, 4-й Лихачевский пер., д. 13

подготовленный оценщиками:

Амерханов Марат Ринатович Действительный член Российского общества оценщиков;
Дата регистрации в реестре 04.10. 2013 г., регистрационный номер: 008686.

Дата составления экспертного заключения: 14.07.2015г.

Вид проводимой экспертизы: экспертиза на подтверждение стоимости.

Эксперт: Чижков Владимир Владимирович (рег. № 000755 от «22» августа 2007г.)

Период проведения экспертизы: с 07.07.2015 г. по 14.07.2015 г.

Москва
2015

<http://moskva.expertizaroo.ru/login?action=object&id=300&mcode=3c73f3045e3cc67f828c70250920d2d1>



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: ВЛАДИМИР ЧИЖКОВ #ID402

Основание для проведения экспертизы: Договор № 137/Москва2015 от 03.07.2015г. между Обществом с ограниченной ответственностью «НОВЫЕ ГОРИЗОНТЫ» и СРО РОО на проведение экспертизы.

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

№п/п	Состав сведений	Данные заказчика
Юридическое лицо		
1.	Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «НОВЫЕ ГОРИЗОНТЫ» (ООО «НОВЫЕ ГОРИЗОНТЫ»)
2.	Местонахождение	141400, обл. Московская, г. Химки, ул. Бабакина, д. 4 «А» ф.а.: г. Москва, Покровский бульвар, д.16/10с1
3.	ОГРН (при наличии)	1105047002114 от 24.02.2010 г. ИНН/КПП 5047113094/504701001
Физическое лицо		
1.	Фамилия, имя и отчество	
2.	Документ, удостоверяющий личность	
3.	Серия и номер документа, удостоверяющего личность	
4.	Дата выдачи документа, удостоверяющего личность	
5.	Орган, выдавший документ удостоверяющий личность	

Сведения о принятом на экспертизу Отчете об оценке

№п/п	Состав сведений	Данные отчета об оценке
1.	Дата составления отчета об оценке	10.06.2015 г.
2.	Порядковый номер отчета об оценке	№ 002015А-65
3.	Информация, идентифицирующая объект	нежилое здание, кадастровый номер 77:09:0001015:1048,

<http://moskva.expertizaroo.ru/login?action=object&id=300&mcode=3c73f3045e3cc67f828c70250920d2d1>



QR-код является средством защиты и проверки легитимности данных. Полученные данные признаются действительными только при наличии правильного кода. Проверка данных осуществляется на сайте или средствами стороннего программного обеспечения.

Разместил пользователь: ВЛАДИМИР ЧИЖКОВ #ID402

	оценки	общей площадью 4 928,1 кв. м адрес: г. Москва, 4-й Лихачевский пер., д. 13.
4.	Дата определения стоимости объекта оценки	01.01.2014 г.
5.	Сведения об иных документах и материалах, представленных для экспертизы отчета об оценке	Приложения к отчету
6.	Итоговая величина стоимости объекта оценки округленно С учетом НДС	120 973 000 (Сто двадцать миллионов девятьсот семьдесят три тысячи) руб. с учетом НДС

Вид экспертизы: на подтверждение стоимости.

Сведения об эксперте (экспертах), подписавшем (подписавших) экспертное заключение: Чижков Владимир Владимирович регистрационный номер № 000755 от «22» августа 2007г. страховой полис № 6719 от «01» июня 2014г. номер квалификационного аттестат № 000120-006. От «29» октября 2013г. протокол № 10/291013.

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

Оценка производится в предположении отсутствия каких-либо обременений оцениваемых прав кроме тех, о которых Заказчиком была предоставлена информация. Оценка производится в предположении предоставления Заказчиком достаточной и достоверной информации по объекту оценки. Прочие допущения и ограничения, возникающие в процессе оценки, приведены в разделе «Ограничительные условия и сделанные допущения» Отчета.

Результаты проверки отчета об оценке на соответствие требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе требованиям Федерального закона «Об оценочной деятельности» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г., 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



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: ВЛАДИМИР ЧИЖКОВ #ID402

При проведении экспертизы соответствия отчета Статье 11 Федерального закона от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности Российской Федерации»; Федеральным стандартам оценки (далее — ФСО), а также Своду Стандартов оценки Российского общества оценщиков (далее — ССО РОО 2010), существующим принципам и методикам проведения оценки, было выявлено следующее (таблицы 1, 2).

№ п/п	Параметр	Источник требования	Наличие (+) Отсутствие (-)
	I. Общие обязательные требования к отчету об оценке		
1.	Дата проведения оценки, дата составления отчета (не более трех месяцев с даты оценки, для отчетов, составление которых в соответствии с действующим законодательством РФ является обязательным), дата определения стоимости объекта оценки, дата обследования объекта оценки	ФЗ-135 ст. 11, ССО РОО	+
2.	Порядковый номер отчета	ФЗ-135 ст. 11	+
3.	Отчет пронумерован постранично, прошит, подписан оценщиками, которые проводили оценку, скреплен личной печатью оценщика оценщиков или печатью юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	ФЗ-135 ст. 11, ФСО-3 п.6	+
4.	Применяемые в отчете общие понятия и определения соответствуют общим понятиям и определениям, обязательным к применению	ФСО-1, разд. II, ФСО-2 пп. 7-10	+
5.	Ссылки на источники информации, используемой в отчете, позволяют делать вывод об авторстве и дате ее подготовки, либо приложены копии материалов и распечаток	ФСО-3 п. 10	+
6.	Информация, предоставленная заказчиком, подписана уполномоченным лицом и заверена в установленном порядке.	ФСО-3 п.11.	+
	II. Обязательные требования к содержанию отчета об оценке	ФСО-3 разд. III	
	Основные факты и выводы:	ФСО-3 п.8а	+
7.	общая информация, идентифицирующая объект 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: ВЛАДИМИР ЧИЖКОВ #ID402

№ п/п	Параметр	Источник требования	Наличие (+) Отсутствие (-)
8.	результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке.		+
9.	итоговая величина стоимости объекта оценки. (руб.)	ФСО-1 п.27	+
	Основание для проведения оценки	ФЗ-135 ст. 9, 11	
10.	договор об оценке № ДО 2015А-65 от 01 июня 2015Г.		+
	Задание на оценку:	ФСО-1 п.17, ФСО-3 п.8б	
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	ССО РОО	+
21.	Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки	ССО РОО	+
	Сведения о заказчике оценки:	ФСО-3 п.8в	
22.	организационно-правовая форма		+
23.	полное наименование		+
24.	основной государственный регистрационный номер (далее — ОГРН), дата присвоения ОГРН		+
25.	местонахождение		+
	Сведения об оценщике:	ФСО-3 п.8в	
26.	фамилия, имя, отчество оценщика		+



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: ВЛАДИМИР ЧИЖКОВ #ID402

№ п/п	Параметр	Источник требования	Наличие (+) Отсутствие (-)
27.	местонахождение оценщика	ФЗ-135 ст. 11	+
28.	информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	ФЗ-135 ст. 11, ФСО-3 п. 8в	+
29.	номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	ФСО-3, п.8в.	+
30.	сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	ФСО-3, п.8в.	+
31.	стаж работы в оценочной деятельности	ФСО-3, п.8в.	+
32.1.	*организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	ФСО-3, п.8в.	+
32.2.	** информация о том, что оценщик осуществляет деятельность самостоятельно, занимаясь частной практикой	ФСО-3, п.8в.	
33.	*полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	ФСО-3, п.8в.	+
34.1.	*ОГРН, дата присвоения ОГРН юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	ФСО-3, п.8в.	+
34.1.	**ОГРН, дата присвоения ОГРН оценщику, зарегистрированному в качестве индивидуального предпринимателя	ФСО-3, п.8в.	
35.	*местонахождение юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	ФСО-3, п.8в.	+
	Примечание: * пункты таблицы заполняется в отношении оценщиков, осуществляющих деятельность на основании трудового договора; ** 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.	ФСО-3, п.8в.	+



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: ВЛАДИМИР ЧИЖКОВ #ID402

№ п/п	Параметр	Источник требования	Наличие (+) Отсутствие (-)
37.	Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки (в том числе специальные)	ФСО-3 п.8г, ССО РОО	+
38.	Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения	ФЗ-135 ст. 11	+
39.	Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	ФЗ-135 ст. 11	+
	Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их применения	ФЗ-135 ст. 11, ФСО-3 п.8д	
40.1	Федеральные стандарты оценки (ФСО1, ФСО2, ФСО3)		+
40.2	Федеральные стандарты оценки, разработанные для соответствующих видов объектов оценки (ФСО7)		+
41.	Стандарты и правила осуществления оценочной деятельности РОО (ССО РОО)		+
	III Точное описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки	ФЗ-135 ст. 11, ФСО-3 п.8е	
	Сведения:		
42.	об имущественных правах,		+
43.	об обременениях, связанных с объектом оценки		+
44.	о физических свойствах объекта оценки		+
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.		+



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: ВЛАДИМИР ЧИЖКОВ #ID402

№ п/п	Параметр	Источник требования	Наличие (+) Отсутствие (-)
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	ФСО-3 п.8ж	+
52.	Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов с приведением расчетов или обоснование отказа от применения подходов к оценке объекта оценки.	ФСО-3 п.8з	+
	Доходный подход	ФСО-1 п.21	
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		+
	Затратный подход	ФСО-1 п.23	Не использовался
59.	Применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. 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.		-

<http://moskva.expertizaroo.ru/login?action=object&id=300&mcode=3c73f3045e3cc67f828c70250920d2d1>



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: ВЛАДИМИР ЧИЖКОВ #ID402

№ п/п	Параметр	Источник требования	Наличие (+) Отсутствие (-)
	Сравнительный подход	ФСО-1 п.22	
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		+
	Согласование результатов	ФСО-1 п.24, ФСО-3 п.8и	
66.	Описание процедуры согласования.		+
67.	Обоснование выбора использованных весов		+
	Приложения	ФСО-3 п.9	
	Копии документов:		+
68.	устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки		+
69.	правоустанавливающие и правоподтверждающие документы		+
70.	документов технической инвентаризации		
71.	заключения специальных экспертиз		
72.	другие документы по объекту оценки (при их наличии)		

ПОЯСНЕНИЯ К ТАБЛИЦЕ 1: отсутствуют

Таблица 2

<http://moskva.expertizaroo.ru/login?action=object&id=300&mcode=3c73f3045e3cc67f828c70250920d2d1>



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: ВЛАДИМИР ЧИЖКОВ #ID402

№ п/п	Проверяемый принцип	Результат проверки	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: ВЛАДИМИР ЧИЖКОВ #ID402

ПОЯСНЕНИЯ К ТАБЛИЦЕ 2: отсутствуют

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 был применен сравнительный и доходный подход. Итоговое суждение о величине стоимости объекта оценки было основано на результате сравнительного и доходного подходов. По мнению эксперта, отказ от применения затратного подхода является обоснованным.

Выведение итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки. Итоговая величина объекта оценки.

Оценка была выполнена двумя подходами, следовательно, требуется согласование результатов.

Расчет рыночной стоимости в рамках доходного и сравнительного подходов в настоящем отчете базировался на ценах предложений, как по продаже, так и по аренде. В соответствии с чем можно сделать вывод, что информация, используемая в доходном и сравнительном подходах, в равной степени является рыночной. Принимая во внимание количество и качество исходной информации, а также возможность каждого из подходов учитывать особенности объекта оценки и конъюнктуру рынка удельный вес доходного и сравнительного подходов принимается в равной мере в размере 50% для каждого.

	Использованный подход к определению стоимости объекта оценки	Стоимость в рамках подхода, руб.	Удельный вес подхода, %
1	Сравнительный подход	108 467 000	50%
2	Доходный подход	133 478 000	50%
	Итоговая величина рыночной стоимости округленно	120 973 000 (Сто двадцать миллионов девятьсот семьдесят три тысячи) руб. с учетом НДС	

Анализ наиболее эффективного использования

В отчете содержится раздел анализа НЭИ объекта оценки.

<http://moskva.expertizaroo.ru/login?action=object&id=300&mcode=3c73f3045e3cc67f828c70250920d2d1>



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: ВЛАДИМИР ЧИЖКОВ #ID402

Оценщик обосновал, единственно возможным вариантом применения и, следовательно, наилучшим и наиболее эффективным использованием оцениваемого имущества является его текущее использование.

Расчет стоимости объекта оценки доходным подходом

Расчеты проведены корректно.

Расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом

Расчеты проведены корректно.

Расчет стоимости объекта оценки затратным подходом

Затратный подход не использовался.

По мнению эксперта-оценщика, отказ от затратного подхода обоснован.

Выводы по итогам проведения экспертизы на подтверждение стоимости отчета об оценке:

По мнению эксперта, на основании вышеизложенных замечаний, Отчет № 002015А-65 Об оценке рыночной стоимости нежилого здания, кадастровый номер 77:09:0001015:1048, общей площадью 4 928,1 кв. м., расположенного по адресу: г. Москва, 4-й Лихачевский пер., д. 13

подготовленный оценщиками:

Амерханов Марат Ринатович Действительный член Российского общества оценщиков;
Дата регистрации в реестре 04.10. 2013 г., регистрационный номер: 008686.

- **соответствует требованиям «ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗАКОНА ОБ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ» № 135 ФЗ от 29 июля 1998г.;**
- **соответствует ФЕДЕРАЛЬНЫМ СТАНДАРТАМ ОЦЕНКИ;**
- **соответствует ССО-РОО 2010;**
- **соответствует заданию на оценку;**
- **выводы, сделанные Оценщиком о величине рыночной стоимости объекта оценки, признать обоснованными.**

<http://moskva.expertizaroo.ru/login?action=object&id=300&mcode=3c73f3045e3cc67f828c70250920d2d1>



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: ВЛАДИМИР ЧИЖКОВ #ID402

УСЛОВИЯ ПРИМЕНЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ НА ИСПОЛЬЗОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ЭКСПЕРТИЗЫ НА ПОДТВЕРЖДЕНИЕ СТОИМОСТИ

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 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 Оценщика - 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.

7. Эксперт не имеет возможности гарантировать точность исходных данных, заявленных оценщиком в отчете.

Эксперт: Чижков В.В.

Подпись: _____

Дата: 14.07.2015 г.