

<http://moskva.expertizaroo.ru/login?action=object&id=548&mcode=af6e4fec7f2388b3255c018b543f3bee>



QR-code 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 Владимирович Андрусенко #ID399

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

ЭКСПЕРТНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

№017/2016/Москва

на отчет № ОО2016А-08 от 16.01.2016г.

об оценке рыночной стоимости объекта оценки (двух нежилых помещений:

- Площадью 1256,9 кв.м, с кадастровым номером 77:05:0006005:2354;
- Площадью 824,7 кв.м, с кадастровым номером 77:05:0006005:2366),
расположенных по адресу: г. Москва, Варшавское шоссе, д. 125, стр. 1,

подготовленный оценщиком Нечепуренко М.М. (рег. № 009722)

Дата составления экспертного заключения: 28.02.2016 г.

Вид проводимой экспертизы: экспертиза на подтверждение стоимости.

Результат экспертизы: положительное экспертное заключение

Эксперт: Андрусенко Владимир Владимирович (рег. № 003945)

Период проведения экспертизы: с 27.01.2016 г. по 28.02.2016 г.

Москва
2016



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 Владимирович Андрусенко #ID399

Основание для проведения экспертизы: Договор 017/2016/Москва от 27 января 2016г. на проведение экспертизы отчета № ОО2016А-08 от 16.01.2016г. об оценке рыночной стоимости объекта оценки (двух нежилых помещений):

- Площадью 1256,9 кв.м, с кадастровым номером 77:05:0006005:2354;
- Площадью 824,7 кв.м, с кадастровым номером 77:05:0006005:2366), расположенных по адресу: г. Москва, Варшавское шоссе, д. 125, стр. 1, выполненного оценщиком ООО «НОВЫЕ ГОРИЗОНТЫ»; Ф.И.О.: Нечепуренко Мария Михайловна, номер в реестре РОО № 009722: 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

Таблица 1. 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	Общество с ограниченной ответственностью «НОВЫЕ ГОРИЗОНТЫ»
2	Местонахождение	141407, Московская область, г. Химки, ул. Лавочкина, д. 13, корпус 1, пом.5
3	ОГРН (при наличии)	ОГРН 1105047002114 от 24.02.2010г.

Таблица 2. Сведения о принятом на экспертизу отчете об оценке

№ п/п	Состав сведений	Данные отчета об оценке
1	Дата составления отчета об оценке	16.01.2016г.
2	Порядковый номер отчета об оценке	ОО2016А-08
3	Информация, идентифицирующая объект оценки	<u>Два нежилых помещения:</u> - нежилое офисное помещение, расположенное по адресу: г. Москва, Варшавское шоссе, д. 125, стр. 1, общей площадью 1256,9 кв.м, кадастровый



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 Владимирович Андрусенко #ID399

		номер 77:05:0006005:2354. Этаж расположения, 1, 2, 3. Класс офисной отделки – С. - нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Москва, Варшавское шоссе, д. 125, стр. 1, общей площадью 824,7 кв.м, кадастровый номер 77:05:0006005:2366. Этаж расположения -2. Класс отделки – С.
4	Дата определения стоимости объекта оценки (дата оценки)	01.01.2014г.
5	Сведения об иных документах и материалах, представленных для проведения экспертизы отчета об оценке	Приложения к отчету
6	Итоговая величина стоимости объекта оценки (с учетом НДС)	- Нежилое офисное помещение, общей площадью 1256,9 кв.м, кадастровый номер 77:05:0006005:2354 – 115 521 205 руб. - Нежилое офисное помещение, общей площадью 824,7 кв.м, кадастровый номер 77:05:0006005:2366 – 74 222 469 руб.

Сведения об эксперте (экспертах), подписавшем (подписавших) экспертное заключение: (Андрусенко Владимир Владимирович, регистрационный №003945 согласно реестру членов СРО, номер квалификационного сертификата №000021, Договор страхования ответственности экспертов №433-076538/15 от 27.11.2015г.).

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

Указаны в разделе «Условия применения и ограничения на использование результатов экспертизы на подтверждение стоимости»

Результаты проверки отчета об оценке на соответствие требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе требованиям Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, и/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 Владимирович Андрусенко #ID399

При проведении экспертизы соответствия отчета статье 11 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности Российской Федерации» (далее — ФЗ № 135-ФЗ) Федеральным стандартам оценки (далее — ФСО), а также стандартам и правилам оценки Российского общества оценщиков (далее — ССО РОО 2015), существующим принципам и методикам проведения оценки, было выявлено следующее (табл. 3).

Таблица 3. Проверка соответствия отчета об оценке и выполненной оценки общим требованиям (ФЗ № 135-ФЗ, ФСО № 1, № 2, № 3, а также ССО РОО 2015)

№ п/п	Параметр	Наличие (+) Отсутствие (-)	Источник требования
1	Отчет об оценке составлен:		Ст. 11 № 135-ФЗ, п. 6 ФСО № 3, ССО РОО
	• на бумажном носителе:		
1.1	▪ пронумерован постранично		
1.2	▪ прошит		
1.3	▪ подписан оценщиками, которые проводили оценку		
1.4	▪ скреплен личной печатью оценщиков или печатью юридического лица, с которым оценщики заключили трудовой договор		
	• в форме электронного документа:	+	
1.5	▪ пронумерован постранично	+	
1.6	▪ подписан усиленной квалифицированной электронной подписью:	+	
1.7	○ оценщиками	+	
1.8	○ руководителем юридического лица, с которым оценщики заключили трудовой договор	+	
2	Дата составления отчета	16.01.2016г.	Ст. 11 № 135-ФЗ, п. 8 ФСО № 3
3	Порядковый номер отчета	ОО2016А-08	ст. 11 № 135-ФЗ, п. 8 ФСО № 3
4	Основание для проведения оценки. Договор № ДО2016А-08 от 13.01.2016г.	+	ст. 9 и ст.11 № 135-ФЗ
5	Отчет содержит следующие сведения:		п. 8 ФСО № 3
5.1	• задание на оценку	+	П. 8а ФСО № 3, П. 21 ФСО № 1
5.2	▪ объект оценки	+	П.21а ФСО № 1



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 Владимирович Андрусенко #ID399

Таблица 3. Проверка соответствия отчета об оценке и выполненной оценки общим требованиям (ФЗ № 135-ФЗ, ФСО № 1, № 2, № 3, а также ССО РОО 2015)

№ п/п	Параметр	Наличие (+) Отсутствие (-)	Источник требования
5.3	▪ права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	+	П.21б ФСО № 1
5.4	▪ цели и задачи проведения оценки	+	П. 21в ФСО № 1, п. 3 ФСО № 2, ст. 11 № 135-ФЗ
5.5	▪ предполагаемое использование результатов оценки	+	П. 21г ФСО № 1, п. 4 ФСО № 2
5.6	▪ вид стоимости	+	П. 21д ФСО № 1, П. 5 ФСО № 2
5.7	▪ дата оценки	+	П. 21е ФСО № 1, п. 8 ФСО № 1, ст. 11 № 135-ФЗ
5.8	▪ допущения, на которых должна основываться оценка	+	П.21ж ФСО № 1, п. 9 ФСО № 1
	применяемые (используемые) стандарты оценки:		П.8б ФСО № 3, ст. 11 № 135-ФЗ
5.9	▪ федеральные стандарты оценки	+	
5.10	▪ стандарты и правила СРО оценщиков	+	
5.11	• принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	+	П.8в ФСО № 3, п. 9 ФСО № 1, ст. 11 № 135-ФЗ
	• сведения о заказчике оценки и об оценщике(ах)	+	П.8г ФСО № 3, ст. 11 № 135-ФЗ
5.12	▪ сведения о заказчике оценки	+	
	▪ сведения об оценщике:	+	
5.13	○ фамилия, имя отчество	+	
5.14	○ место нахождения	+	
5.15	○ информация о членстве в СРО оценщиков	+	
5.16	○ сведения о юридическом лице с которым оценщик (и) заключил(и) трудовой договор [если оценщик работает по трудовому договору]	+	Ст. 11 № 135-ФЗ
	• информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах:	+	П.8д ФСО № 3



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 Владимирович Андрусенко #ID399

Таблица 3. Проверка соответствия отчета об оценке и выполненной оценки общим требованиям (ФЗ № 135-ФЗ, ФСО № 1, № 2, № 3, а также ССО РОО 2015)

№ п/п	Параметр	Наличие (+) Отсутствие (-)	Источник требования
5.17	▪ квалификация		ст. 11 № 135-ФЗ
5.18	▪ степень участия в проведении оценки объекта оценки		
6	Основные факты и выводы:		п. 8е ФСО №3
6.1	• основание для проведения оценки	+	Ст. 11 № 135-ФЗ п. 8е ФСО №3
6.2	• общая информация, идентифицирующая объект оценки	+	
6.3	• результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	+	
6.4	• итоговая величина стоимости объекта оценки	+	
6.5	• ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	+	
7	Описание объекта оценки (точное описание объекта оценки, характеризующее количественные и качественные характеристики объекта оценки):	+	Ст. 11 № 135-ФЗ, п. 8ж ФСО № 3
7.1	• перечень документов, использованных оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	+	П. 8з ФСО № 3
	• в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу:	+	
7.2	▪ полное наименование	+	
7.3	▪ сокращенное наименование (при наличии)	+	
7.4	▪ дата государственной регистрации	+	
7.5	▪ основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	+	
7.6	▪ балансовая стоимость (при наличии)	+	
8	Анализ рынка объекта оценки:		П. 8з ФСО № 3
8.1	• анализ ценообразующих факторов, влияющих на стоимость объекта оценки	+	
8.2	• анализ внешних факторов, влияющих на стоимость 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: Владимир Владимирович Андрусенко #ID399

Таблица 3. Проверка соответствия отчета об оценке и выполненной оценки общим требованиям (ФЗ № 135-ФЗ, ФСО № 1, № 2, № 3, а также ССО РОО 2015)

№ п/п	Параметр	Наличие (+) Отсутствие (-)	Источник требования
9	Описание процесса оценки объекта оценки (последовательность определения стоимости объекта оценки):		П. 8и ФСО № 3, ст. 11 № 135-ФЗ, ССО РОО
9.1	• затратный подход к оценке:	Не применялся (обоснованный отказ)	П. 8и ФСО № 3
9.1.1	▪ обоснование выбора подходов		
9.1.2	▪ обоснование выбора методов		
9.1.3	▪ последовательность определения стоимости объекта оценки		
9.1.4	▪ наличие соответствующих расчетов		
9.1.5	▪ согласование предварительных результатов, полученных при использовании различных методов (при наличии)		П. 25 ФСО №1
9.1.6	▪ границы диапазона стоимости, полученной при использовании различных методов (при наличии)		
9.1.7	▪ 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		
9.2	• сравнительный подход к оценке:	применялся	П. 8и ФСО № 3
9.2.1	▪ обоснование выбора подходов	+	
9.2.2	▪ обоснование выбора методов	+	
9.2.3	▪ последовательность определения стоимости 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: Владимир Владимирович Андрусенко #ID399

Таблица 3. Проверка соответствия отчета об оценке и выполненной оценки общим требованиям (ФЗ № 135-ФЗ, ФСО № 1, № 2, № 3, а также ССО РОО 2015)

№ п/п	Параметр	Наличие (+) Отсутствие (-)	Источник требования
9.2.4	▪ наличие соответствующих расчетов	+	
9.2.5	▪ согласование предварительных результатов, полученных при использовании различных методов (при наличии)	-	П. 25 ФСО № 1
9.2.6	▪ границы диапазона стоимости, полученной при использовании различных методов (при наличии)	-	П. 25 ФСО № 1
9.2.7	▪ 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	+	
9.3	• доходный подход к оценке:	Применялся	П. 8и ФСО № 3
9.3.1	▪ обоснование выбора подходов	+	
9.3.2	▪ обоснование выбора методов	+	
9.3.3	▪ последовательность определения стоимости объекта оценки	+	
9.3.4	▪ наличие соответствующих расчетов	+	
9.3.5	▪ согласование предварительных результатов, полученных при использовании различных методов (при наличии)	-	П. 25 ФСО № 1
9.3.6	▪ границы диапазона стоимости, полученной при использовании различных методов (при наличии)	-	



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 Владимирович Андрусенко #ID399

Таблица 3. Проверка соответствия отчета об оценке и выполненной оценки общим требованиям (ФЗ № 135-ФЗ, ФСО № 1, № 2, № 3, а также ССО РОО 2015)

№ п/п	Параметр	Наличие (+) Отсутствие (-)	Источник требования
9.3.7	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	+	
10	Описание процедуры согласования результатов оценки:		П. 8к ФСО № 3
10.1	описание процедуры согласования	+	
10.2	анализ и установленная причина расхождений (при согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами)	+	П. 25 ФСО № 1
10.3	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
11	Итоговая величина стоимости указана:		Ст.11 № 135-ФЗ
11.1	в российских рублях	+	П. 27 ФСО № 1
11.2	в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам	+	П. 14 ФСО № 3
11.3	в виде интервала значений, если такое представление предусмотрено законодательством РФ или заданием на оценку	-	П. 14 ФСО №3
12	Иные сведения, необходимые для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки	-	П. 9 ФСО № 3



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 Владимирович Андрусенко #ID399

Таблица 3. Проверка соответствия отчета об оценке и выполненной оценки общим требованиям (ФЗ № 135-ФЗ, ФСО № 1, № 2, № 3, а также ССО РОО 2015)

№ п/п	Параметр	Наличие (+) Отсутствие (-)	Источник требования
13	Не использована информации о событиях, произошедших после даты оценки для определения стоимости объекта оценки (кроме как для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки)	+	П. 8 ФСО № 1
14	Ссылки на источники информации либо копии материалов и распечаток, использованных в отчете, позволяют делать выводы об источнике получения соответствующей информации и дате ее подготовки	+	П. 11 ФСО № 3
15	При использовании в качестве информации, существенной для величины определяемой стоимости объекта оценки, экспертного мнения проведен анализ данного значения на соответствие рыночным данным (при наличии рыночной информации).	-	П. 13 ФСО № 3
16	Изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки	+	П. 5 ФСО № 3
17	Информация, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, подтверждена	+	П. 5 ФСО №3
18	Содержание отчета об оценке не вводит в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не допускает неоднозначного толкования полученных результатов	+	П. 5 ФСО № 3, ст. 11 № 135-ФЗ
19	Заявление о соответствии, подписанное оценщиком/оценщиками	+	ССО РОО 2010
20	Документы, предоставленные заказчиком (в т.ч. справки, таблицы, бухгалтерские балансы):		П. 12 ФСО №3



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 Владимирович Андрусенко #ID399

Таблица 3. Проверка соответствия отчета об оценке и выполненной оценки общим требованиям (ФЗ № 135-ФЗ, ФСО № 1, № 2, № 3, а также ССО РОО 2015)

№ п/п	Параметр	Наличие (+) Отсутствие (-)	Источник требования
20.1	• подписаны уполномоченным на то лицом и заверены в установленном порядке	+	
20.2	• к отчету приложены копии соответствующих материалов	+	
21	В приложениях к отчету присутствуют копии документов, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, в том числе:		П. 10 ФСО № 3, ст.11 № 135-ФЗ
21.1	• правоустанавливающие и правоподтверждающие документы	+	
21.2	• документы технической инвентаризации	+	
21.3	• заключения экспертиз	-	
21.4	• другие документы по объекту оценки (при наличии)	-	

Таблица 4. Проверка соответствия отчета об оценке специальному ФСО «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»

№ п/п	Параметр	Наличие (+) Отсутствие (-)	Источник требования
1	В части «Общие требования к проведению оценки»		
1.1	Проведен осмотр объекта оценки (или указаны причины, по которым объект оценки не осмотрен, а также указаны допущения и ограничения, связанные с непроведением осмотра)	+	ФСО № 7, п.5



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 Владимирович Андрусенко #ID399

Таблица 4. Проверка соответствия отчета об оценке специальному ФСО «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»

№ п/п	Параметр	Наличие (+) Отсутствие (-)	Источник требования
1.2	При отсутствии правоустанавливающих и право подтверждающих документов на земельный участок совместная оценка земельного участка и находящихся на нем объектов капитального строительства проведена с учетом установленных действующим законодательством прав и обязанностей собственника объектов капитального строительства в отношении земельного участка, а также типичного на рассматриваемом рынке поведения собственников в отношении аналогичного земельного участка (выкуп или аренда). <i>Примечание.</i> Если документы на земельный участок имеются, в этом пункте никаких отметок не делается	-	ФСО № 7, п.6
1.3	При отсутствии документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта проведена исходя из предположения об отсутствии прав третьих лиц, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра (или с учетом задания на оценку). <i>Примечание.</i> Если документы по обременениям и загрязнениям имеются, в этом пункте никаких отметок не делается	-	ФСО № 7, п.7
2	В части «Задание на оценку» отчет содержит следующую дополнительную информацию		
2.1	Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	+	ФСО № 7, п. 8



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 Владимирович Андрусенко #ID399

Таблица 4. Проверка соответствия отчета об оценке специальному ФСО «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»

№ п/п	Параметр	Наличие (+) Отсутствие (-)	Источник требования
2.2	Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	+	ФСО № 7, п.8
2.3	Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	+	ФСО № 7, п.8
2.4	В задании на оценку указано проведение оценки расчетных величин: <ul style="list-style-type: none">• рыночная арендная плата (расчетная денежная сумма, за которую объект недвижимости может быть сдан в аренду на дату оценки при типичных рыночных условиях);• затраты на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;• убытки (реальный ущерб, упущенная выгода) при отчуждении объекта недвижимости, а также в иных случаях;• затраты на устранение экологического загрязнения и (или) рекультивацию земельного участка. <i>Примечание.</i> При определении одной из перечисленных расчетных величин в Пояснениях к таблице необходимо указать, какой именно		ФСО № 7, п. 9
3	В части «Анализ рынка»		
3.1	Исследован рынок в тех сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости	+	ФСО № 7, п. 10



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 Владимирович Андрусенко #ID399

Таблица 4. Проверка соответствия отчета об оценке специальному ФСО «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»

№ п/п	Параметр	Наличие (+) Отсутствие (-)	Источник требования
3.2	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	+	ФСО № 7, п.11а
3.3	Определен сегмент рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	+	ФСО № 7, п.11б
3.4	<u>Для неразвитого рынка:</u> расширена территория исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта. <i>Примечание.</i> При наличии развитого рынка в столбце «наличие/отсутствие» отметка не ставится	-	ФСО № 7, п. 11б
3.5	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	+	ФСО № 7, п. 11 в
3.6	Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например, ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов	+	ФСО № 7, п. 11 г
3.7	Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например, динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы	+	ФСО № 7, п. 11д



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 Владимирович Андрусенко #ID399

Таблица 4. Проверка соответствия отчета об оценке специальному ФСО «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»

№ п/п	Параметр	Наличие (+) Отсутствие (-)	Источник требования
3.8	При анализе рынка объем исследований определен оценщиком исходя из принципа достаточности	+	ФСО № 7, п. 11
4	В части «Анализ наиболее эффективного использования»		
4.1	Анализ выполнен путем проведения необходимых для этого вычислений (или представлены обоснования, не требующие расчетов)	-	ФСО № 7, п. 16
4.2	<u>Для частей объекта недвижимости:</u> анализ проведен с учетом фактического использования других частей этого объекта и/или всего объекта недвижимости	-	ФСО № 7, п. 17, 18
4.3	<u>Для целей внесения стоимости в государственный кадастр недвижимости:</u> рыночная стоимость земельного участка, застроенного объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства оценена исходя из вида фактического использования оцениваемого объекта	+	ФСО № 7, п. 20
5	В части «Подходы к оценке»		
5.1	Применение сравнительного подхода		
5.1.1	Сравнительный подход, методы оценки в рамках сравнительного подхода и сопоставимые объекты недвижимости выбраны с учетом вывода по анализу НЭИ	+	ФСО № 7, п. 15
5.1.2	В качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам	+	ФСО № 7, п. 22б



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 Владимирович Андрусенко #ID399

Таблица 4. Проверка соответствия отчета об оценке специальному ФСО «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»

№ п/п	Параметр	Наличие (+) Отсутствие (-)	Источник требования
5.1.3	Описан объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Обоснование использования в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов	+	ФСО № 7, п.22в
5.1.4	Для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, использованы типичные элементы сравнения	+	ФСО № 7, п.22е
5.2	Применение доходного подхода	Применялся	
5.2.1	Доходный подход, методы оценки в рамках доходного подхода и сопоставимые объекты недвижимости выбраны с учетом вывода по анализу НЭИ	+	ФСО № 7, п. 15
5.2.2	Применение метода прямой капитализации (применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их НЭИ)	+	ФСО № 7, п. 23в
	5.2.2.1. определен соответствующий рынку годовой доход от объекта	+	
	5.2.2.2. рассчитана ставка капитализации на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту	+	
	5.2.2.3. определена стоимость объекта недвижимости путем деления годового дохода на ставку капитализации	+	
5.2.3	Применение метода дисконтированных денежных потоков (применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени)	-	ФСО № 7, п. 23г



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 Владимирович Андрусенко #ID399

Таблица 4. Проверка соответствия отчета об оценке специальному ФСО «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»

№ п/п	Параметр	Наличие (+) Отсутствие (-)	Источник требования
	5.2.3.1. определены потоки доходов от недвижимости с учетом их динамики	-	
	5.2.3.2. определена ставка дисконтирования, соответствующая доходности инвестиций в аналогичную недвижимость	-	
	5.2.3.3. определена стоимость объекта недвижимости путем дисконтирования потоков доходов по ставке дисконтирования	-	
5.2.4	Применение метода капитализации по расчетным моделям (применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения)	+	ФСО № 7, п. 23д
	5.2.4.1. определены регулярные потоки доходов от недвижимости с ожидаемой динамикой их изменения	+	
	5.2.4.2. рассчитана ставка капитализации на основе ставки дисконтирования, принимаемая в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем	+	
	5.2.4.3. определена стоимость объекта недвижимости путем капитализации доходов по ставке капитализации	+	
5.2.5	Структура используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации соответствует структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода	+	ФСО № 7, п. 23е
5.2.6	5.2.6.1. Для недвижимости, которую можно сдавать в аренду: в качестве источника доходов рассмотрены арендные платежи	+	



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 Владимирович Андрусенко #ID399

Таблица 4. Проверка соответствия отчета об оценке специальному ФСО «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»

№ п/п	Параметр	Наличие (+) Отсутствие (-)	Источник требования
	5.2.6.2. Для недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса: расчет проведен на основании информации об операционной деятельности. Выделены составляющие, не относящиеся к оцениваемой недвижимости (при необходимости)	+	
5.3	Применение затратного подхода	Не применялся	
5.3.1	5.3.1.1. Объект оценки (объекты недвижимости) — застроенные объектами капитального строительства земельные участки или объекты капитального строительства (не их части, например жилые и нежилые помещения)	-	ФСО № 7, п.24а
	5.3.1.2. Оценка недвижимости соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и указана возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства	-	ФСО № 7, п.24б
5.3.2	Расчет затрат на создание объектов капитального строительства	-	ФСО № 7, п.24в
5.3.3	При использовании оценщиком иной методологии оценки 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
6	В части «Согласование результатов 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 Владимирович Андрусенко #ID399

Таблица 4. Проверка соответствия отчета об оценке специальному ФСО «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»

№ п/п	Параметр	Наличие (+) Отсутствие (-)	Источник требования
6.1	В случае использования в рамках какого-либо из подходов к оценке недвижимости нескольких методов оценки выполнено предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки недвижимости данным подходом	-	ФСО № 7, п.27
6.2	Проведен анализ достоинств и недостатков подходов, объяснены расхождения промежуточных результатов, определен итоговый результат оценки недвижимости	+	ФСО № 7, п.28
6.3	В отчете приведено суждение оценщика о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться стоимость (если в задании на оценку не указано иное)	-	ФСО № 7, п. 30

ПОЯСНЕНИЯ К ТАБЛИЦАМ 3 И 4

В строках таблиц №№3, 4, отсутствие знаков или знак «-» означает, что данные пункты в экспертируемом отчете об оценке не представлены, так как по заданию на оценку, описанию объекта оценки, выбранной методологии расчетов - их указание не требуется и не влияет на конечный результат полученной итоговой стоимости объекта оценки.

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 экспертируемом отчете был применены следующие подходы: сравнительный и доходный. Итоговое суждение о величине стоимости объекта оценки было основано на результатах сравнительного и доходного подходов. По мнению эксперта, выбор подходов является обоснованным.

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

Так в отчете об оценке для расчета рыночной стоимости объекта оценки применялись два подхода: сравнительный и доходный, оценщик выполнил согласование результатов оценки. Для согласование результатов оценки, выполненных двумя подходами

<http://moskva.expertizaroo.ru/login?action=object&id=548&mcode=af6e4fec7f2388b3255c018b543f3bee>



QR-code 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 Владимирович Андрусенко #ID399

(сравнительный и доходный) применен экспертный метод с учетом взвешивания весов каждого подхода. Согласование результатов оценки выполнено корректно.

Далее эксперт дает оценку обоснованности присвоения удельных весов (коэффициентов) подходам.

№ п/п	Использованный подход к определению стоимости объекта оценки, общей площадью 1256,9 кв.м с кадастровым номером 77:05:0006005:2354	Стоимость в рамках подхода (с учетом НДС), руб.	Удельный вес подхода, %
1	Доходный подход	117 411 039	40
2	Сравнительный подход	114 261 316	60
3	Затратный подход	Не применялся (обоснованный отказ)	0
	Итоговая величина рыночной стоимости	115 521 205	

№ п/п	Использованный подход к определению стоимости объекта оценки, общей площадью 824,7 кв.м с кадастровым номером 77:05:0006005:2366	Стоимость в рамках подхода (с учетом НДС), руб.	Удельный вес подхода, %
1	Доходный подход	75 380 788	40
2	Сравнительный подход	73 450 256	60
3	Затратный подход	Не применялся (обоснованный отказ)	0
	Итоговая величина рыночной стоимости	74 222 469	

Анализ наиболее эффективного использования (*только для отчетов об оценке недвижимости*)

В отчете содержится раздел анализа НЭИ объекта оценки (раздел 7.6, стр.36-37 отчета). По мнению эксперта, анализ наиболее эффективного использования выполнен корректно.

Расчет стоимости объекта оценки доходным подходом

В рамках доходного подхода в отчете использован метод капитализации чистого операционного дохода. Метод капитализации чистого операционного дохода в рамках доходного подхода выбран оценщиком корректно. Информация, использованная оценщиком при определении величины стоимости объекта оценки в рамках выбранного метода достоверна и обоснована, а также подтверждена в отчете об оценке. Объекты-аналоги для расчета ставки аренды выбраны корректно.

<http://moskva.expertizaroo.ru/login?action=object&id=548&mcode=af6e4fec7f2388b3255c018b543f3bee>



QR-code 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 Владимирович Андрусенко #ID399

Поправочные коэффициенты к стоимостям объектов-аналогов рассчитаны правильно и обоснованы в пояснениях к расчетам на стр. 58-64 отчета об оценке.

Замечаний к расчетам нет.

Расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом

В рамках выбранного подхода оценщик использовал метод сравнения продаж.

Метод сравнения продаж в рамках сравнительного подхода выбран оценщиком корректно. Информация, использованная оценщиком при определении величины стоимости объекта оценки в рамках выбранного метода достоверна и обоснована, а также подтверждена в отчете об оценке. Объекты-аналоги выбраны корректно. Поправочные коэффициенты к стоимостям объектов-аналогов рассчитаны правильно и обоснованы в пояснениях к расчетам на стр. 51-55 отчета об оценке.

Замечаний к расчетам нет.

Расчет стоимости объекта оценки затратным подходом

Затратный подход в отчете не использовался. На стр. 66 отчета оценщиком обоснован отказ от применения затратного подхода.

Вывод о подтверждении стоимости объекта оценки, определенной оценщиком в отчете об оценке по итогам проведения экспертизы отчета:

По мнению эксперта, на основании вышеизложенного, отчет № ОО2016А-08 от 16.01.2016г. об оценке рыночной стоимости объекта оценки (двух нежилых помещений):

- Площадью 1256,9 кв.м, с кадастровым номером 77:05:0006005:2354;

- Площадью 824,7 кв.м, с кадастровым номером 77:05:0006005:2366), расположенных по адресу: г. Москва, Варшавское шоссе, д. 125, стр. 1

• соответствует требованиям Федерального закона № 135-ФЗ от 29 июля 1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;

• соответствует федеральным стандартам оценки;

• соответствует ССО РОО 2015;

• соответствует заданию на оценку.

Сделанные оценщиком выводы о величине рыночной стоимости объекта оценки, признать обоснованными.

<http://moskva.expertizaroo.ru/login?action=object&id=548&mcode=af6e4fec7f2388b3255c018b543f3bee>



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 Владимирович Андрусенко #ID399

НА ИСПОЛЬЗОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ЭКСПЕРТИЗЫ

1. Автор данного заключения выступает в роли независимого эксперта. Он принимает на себя обязательства провести 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 эксперта, если это специально не оговорено в задании на экспертизу.

6. Поскольку задачей экспертизы является анализ отчета об оценке, перед экспертом не ставятся задачи:

- личного ознакомления с объектом оценки и документацией заказчика;
- 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.

8. Подтверждение стоимости, установленной оценщиком и обоснованной им в отчете об оценке означает то, что эксперт считает содержание отчёта надлежащим обоснованием представленного в нём результата оценки. Результат оценки не является собственным профессиональным мнением эксперта о величине рыночной стоимости объекта оценки, для установления профессионального мнения эксперта о стоимости объекта оценки требуется проводить повторную оценку, что в соответствии с п. 4 ФСО «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО №5)» не входит в обязанности эксперта.

Эксперт: Андрусенко В.В..

Подпись _____

Дата: 28.02.2016г.