



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

ЭКСПЕРТНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ № 078/2016/Москва

на отчет № ОО2016А-69, часть 1

Об оценке рыночной стоимости нежилых помещений, общей площадью 7 805,90 кв. м, расположенных по адресу: г. Москва, Варшавское шоссе, д. 125, стр. 1

на отчет № ОО2016А-69, часть 2

Об оценке рыночной стоимости нежилых помещений, общей площадью 7 805,90 кв. м, расположенных по адресу: г. Москва, Варшавское шоссе, д. 125, стр. 1

Дата составления отчета: 13.05.2016 г.

подготовленный оценщиком: Нечепуренко Мария Михайловна

Действительный член Российского общества оценщиков;

- Дата регистрации в реестре 07.12.2015 г., регистрационный номер: 009722.

Дата составления экспертного заключения: 26.05.2016г.

Вид проводимой экспертизы: экспертиза на подтверждение стоимости.

Результат экспертизы: положительное экспертное заключение

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

Период проведения экспертизы: с 23.05.2016г. по 26.05.2016 г.

Москва 2016



Основание для проведения экспертизы: Договор № 078/2016/Москва от 17.05.2016г. между Обществом с ограниченной ответственностью «НОВЫЕ ГОРИЗОНТЫ» и СРО РОО на проведение экспертизы.

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, обл. Московская, г. Химки, ул. Лавочкина, д. 13, к.1, пом.5. Тел.: 8(495) 201-15-78
3	ОГРН (при наличии)	ИНН/КПП 5047113094/504701001, ОГРН 1105047002114 от 24.02.2010 г.
<i>Физическое лицо</i>		
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	

Таблица 2. Сведения о принятом на экспертизу отчете об оценке

№ п/п	Состав сведений	Данные отчета об оценке
1	Дата составления отчета об оценке	13.05.2016 г.
2	Порядковый номер отчета об оценке	ОО2016А-69
3	Информация, идентифицирующая объект оценки	Объектом оценки являются нежилые помещения, общей площадью 7 805,90 кв. м, расположенные по адресу: г. Москва, Варшавское шоссе, д. 125, стр. 1. В том числе нежилые помещения с



Разработано: http://unisol.top

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 ЧИЖКОВ #ID402

		кадастровыми номерами: - 77:05:0001020:3796, общей площадью 1 684,10 кв. м, назначение: нежилое, этаж: 4, 5; - 77:05:0006005:2378, общей площадью 6 121,80 кв. м, назначение: нежилое, этаж: 1, 2, 3, 4, 5, 6,Т;
4	Дата определения стоимости объекта оценки (дата оценки)	01.01.2014 г.
5	Сведения об иных документах и материалах, представленных для проведения экспертизы отчета об оценке	
6	Итоговая величина стоимости объекта оценки	Итоговая величина объекта оценки, по состоянию на 01 января 2014 года округленно составляет, с учетом НДС: 659 582 000 (Шестьсот пятьдесят девять миллионов пятьсот восемьдесят две тысячи) руб.

Рыночная стоимость пообъектно составляет:

№	Кадастровый № помещения	№	Площадь, кв. м	Назначение	Этаж расположения	Рыночная стоимость за объект оценки, руб. с учетом НДС	Рыночная стоимость за кв. м, руб. с учетом НДС
1.	77:05:0001020:3796		860,00	Офис	4	71 844 400	83 540
2.	77:05:0001020:3796		824,10	Офис	5	69 064 360	83 806
Итого:	77:05:0001020:3796		1 684,10	Офис	4-5	140 908 760	83 670
1.	77:05:0006005:2378		1 058,80	Офис	1	102 912 607	97 197
2.	77:05:0006005:2378		1 049,60	Офис	2	86 511 601	82 423
3.	77:05:0006005:2378		985,70	Офис	3	81 559 381	82 743
4.	77:05:0006005:2378		122,40	Офис	4	11 591 794	94 704
5.	77:05:0006005:2378		146,10	Офис	5	13 688 664	93 694
6.	77:05:0006005:2378		1 775,60	Офис	6	140 970 921	79 393
7.	77:05:0006005:2378		983,60	Офис	Т	81 438 145	82 796
Итого:	77:05:0006005:2378		6 121,80	Офис	1-6,Т	518 673 113	84 726
Итого:			7 805,90			659 581 873	
Итого округленно:						659 582 000	

Источник: расчеты Оценщика

Сведения об эксперте (экспертах), подписавшем (подписавших) экспертное заключение: Чижков Владимир Владимирович регистрационный номер № 000755 от «22» августа 2007г. Ингосстрах и Альфа Страхование - страховой полис № 433-121121/15 / 0321R/776/00001/5 - 000755 от «31» июля 2015г., срок действия по 30 июня 2017г., 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:

Эксперт исходил из достоверности правоустанавливающих документов о праве собственности, рассматриваемой в рамках настоящей оценки.

Эксперт не несет ответственности за обстоятельства юридического характера, связанные с оцениваемым объектом, и исходит из того, что оцениваемый объект свободен от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете;

- При экспертизе выводы делались на основании допущения, что владелец управляет имуществом, исходя из своих наилучших интересов.

- При проведении экспертизы предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. На эксперте не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.

- Объект оценки, по предположениям эксперта, не обладает какими-либо скрытыми дефектами (кроме указанных в настоящем Отчете), которые могут повлиять на его стоимость.

- Объект оценки соответствует всем санитарным и экологическим нормам, если обратное не отмечено в Отчете об оценке.

- Исходные данные, использованные при подготовке Отчета, получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Эксперт не может гарантировать абсолютную точность этих данных, поэтому, во всех случаях, делаются ссылки на источник информации. Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.

- Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации. Статья 12. Достоверность отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения, Федеральный Закон Об оценочной деятельности в Российской Федерации, 135-ФЗ от 29 июля 1998 года.

- Полученный Экспертом Отчет оценщика представляет собой единый документ, неотъемлемой частью которого являются материалы представленные на электронном носителе.

- Выдержки из экспертизы или сама экспертиза не могут копироваться без письменного согласия Эксперта, Эксперт не предоставляет дополнительных консультаций по данной экспертизе и не отвечает в суде по вопросам, связанным с объектом оценки, за исключением случаев оговариваемых отдельными договорами.

- Ни экспертное заключение, ни какая-либо его часть (особенно, любые заключения о стоимости, и информация об эксперте, принимавшем участие в работе), не могут быть предоставлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связям с общественностью, без предварительного письменного разрешения Оценщика.



- Заключение о стоимости, содержащееся в экспертном заключении, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если таковое не оговорено в экспертном заключении.

- Все прогнозы, сделанные в экспертном заключении, базируются на существующей рыночной ситуации. Однако, эти предположения могут измениться с течением времени.

- Настоящее экспертное заключение достоверно в полном объеме лишь в указанных в настоящем тексте целях. Понимается, что проведенный анализ и сделанные заключения не содержат полностью или частично предвзятого мнения.

- Эксперт не принимает на себя ответственность за финансовую и налоговую отчетность, относящуюся к вопросу управления объектом оценки (Имуществом).

Ответственность за эту отчетность, относящуюся к исследованному Оценщиком Имуществу, несет его владелец.

- Мнение Эксперта относительно стоимости Объекта оценки действительно только на дату оценки. Эксперт не принимает на себя ответственности за последующие изменения социальных, экономических, юридических или природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого Имущества.

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		



Разработано: <http://unisol.top>

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 ЧИЖКОВ #ID402

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
1.8	о руководителем юридического лица, с которым оценщики заключили трудовой договор		
2	Дата составления отчета	+	Ст. 11 № 135-ФЗ, п. 8 ФСО № 3
3	Порядковый номер отчета	+	ст. 11 № 135-ФЗ, п. 8 ФСО № 3
4	Основание для проведения оценки Договор № ДО2016А-69	+	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
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



Разработано: http://unisol.top

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 ЧИЖКОВ #ID402

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
	• 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:	+	Ст. 11 № 135-ФЗ
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]	+	
	• информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах:		П.8д ФСО № 3
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		
6.2	• общая информация, идентифицирующая объект оценки	+	Ст. 11 № 135-ФЗ
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	+	п. 8е ФСО №3
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	+	
	• в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу:	+	



Разработано: <http://unisol.top>

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 ЧИЖКОВ #ID402

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
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:		
8.1	• анализ ценообразующих факторов, влияющих на стоимость объекта оценки	+	
8.2	• анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки.	+	
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:	Обоснован Отказ	
9.1.1	▪ обоснование выбора подходов		П. 8и ФСО № 3
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)		



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
9.1.7	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 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	<ul style="list-style-type: none"> • сравнительный подход к оценке: 	+	П. 8и ФСО № 3
9.2.1	<ul style="list-style-type: none"> ▪ обоснование выбора подходов 	+	
9.2.2	<ul style="list-style-type: none"> ▪ обоснование выбора методов 	+	
9.2.3	<ul style="list-style-type: none"> ▪ последовательность определения стоимости объекта оценки 	+	
9.2.4	<ul style="list-style-type: none"> ▪ наличие соответствующих расчетов 	+	
9.2.5	<ul style="list-style-type: none"> ▪ согласование предварительных результатов, полученных при использовании различных методов (при наличии) 		П. 25 ФСО № 1
9.2.6	<ul style="list-style-type: none"> ▪ границы диапазона стоимости, полученной при использовании различных методов (при наличии) 		П. 25 ФСО № 1
9.2.7	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 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	<ul style="list-style-type: none"> • доходный подход к оценке: 	+	П. 8и ФСО № 3
9.3.1	<ul style="list-style-type: none"> ▪ обоснование выбора подходов 	+	
9.3.2	<ul style="list-style-type: none"> ▪ обоснование выбора методов 	+	
9.3.3	<ul style="list-style-type: none"> ▪ последовательность определения стоимости объекта оценки 	+	



Разработано: <http://unisol.top>

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 ЧИЖКОВ #ID402

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
9.3.4	▪ 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)		
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



Разработано: <http://unisol.top>

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 ЧИЖКОВ #ID402

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
12	Иные сведения, необходимые для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки		П. 9 ФСО № 3
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	Документы, предоставленные заказчиком (в т.ч. справки, таблицы, бухгалтерские балансы):	+	П. 12 ФСО №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
19.1	• подписаны уполномоченным на то лицом и заверены в установленном порядке	+	
19.2	• к отчету приложены копии соответствующих материалов	+	
20	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
20.1	• правоустанавливающие и правоподтверждающие документы	+	
20.2	• документы технической инвентаризации	+	
20.3	• заключения экспертиз		
20.4	• 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



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
2.2	Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	+	ФСО № 7, п.8



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

№ п/п	Параметр	Наличие (+) Отсутствие (-)	Источник требования
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
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



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

№ п/п	Параметр	Наличие (+) Отсутствие (-)	Источник требования
3.4	Для неразвитого рынка: 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
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



Разработано: http://unisol.top

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 ЧИЖКОВ #ID402

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

№ п/п	Параметр	Наличие (+) Отсутствие (-)	Источник требования
4.2	Для частей объекта недвижимости: анализ проведен с учетом фактического использования других частей этого объекта и/или всего объекта недвижимости	+	ФСО № 7, п. 17, 18
4.3	Для целей внесения стоимости в государственный кадастр недвижимости: 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
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		
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



Разработано: http://unisol.top

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 ЧИЖКОВ #ID402

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

№ п/п	Параметр	Наличие (+) Отсутствие (-)	Источник требования
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
	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		



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

№ п/п	Параметр	Наличие (+) Отсутствие (-)	Источник требования
	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	<u>5.2.6.1. Для недвижимости, которую можно сдавать в аренду:</u> в качестве источника доходов рассмотрены арендные платежи	+	
	<u>5.2.6.2. Для недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса:</u> расчет проведен на основании информации об операционной деятельности. Выделены составляющие, не относящиеся к оцениваемой недвижимости (при необходимости)	+	
5.3	Применение затратного подхода	Обоснован Отказ	
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



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

№ п/п	Параметр	Наличие (+) Отсутствие (-)	Источник требования
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»		
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 ТАБЛИЦЕ 4. Пояснения могут не даваться в случае отсутствия замечаний к соответствующему пункту таблицы.

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 были применены сравнительный и доходный подходы. Итоговое суждение о величине стоимости объекта оценки было основано на результате сравнительного и доходного подходов. По мнению эксперта, выбор подходов является обоснованным.



Разработано: http://unisol.top

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 ЧИЖКОВ #ID402

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

Результаты оценки рыночной стоимости, полученные при применении различных подходов к оценке:

Согласование:

№	Кадастровый номер помещения	№	Сравнительный подход, руб. с учетом НДС	Доходный подход, руб. с учетом НДС	Затратный подход, руб.	Весовой коэффициент			Итоговые результаты, руб. с учетом НДС
						Сравнительный	Доходный	Затратный	
1.	77:05:0001020:3796		149 583 073	127 897 290	Обоснованно не применялся	0,60	0,40	-	140 908 760
2.	77:05:0006005:2378		544 863 339	479 387 774	Обоснованно не применялся	0,60	0,40	-	518 673 113
Итого:									659 581 873
Итого округленно:									659 582 000

<p>Итоговая величина (вид стоимости — в соответствии с ФСО № 2 и заданием на оценку) стоимости</p>	<p>Итоговая рыночная стоимость объекта оценки, по состоянию на 01 января 2014 года округленно составляет, с учетом НДС: 659 582 000 (Шестьсот пятьдесят девять миллионов пятьсот восемьдесят две тысячи) руб.</p>
--	--

Итоговая рыночная стоимость пообъектно:

№	Кадастровый номер помещения	№	Площадь, кв. м	Назначение	Этаж расположения	Рыночная стоимость за объект оценки, руб. с учетом НДС	Рыночная стоимость за кв. м, руб. с учетом НДС
1.	77:05:0001020:3796		860,00	Офис	4	71 844 400	83 540
2.	77:05:0001020:3796		824,10	Офис	5	69 064 360	83 806
Итого:	77:05:0001020:3796		1 684,10	Офис	4-5	140 908 760	83 670
1.	77:05:0006005:2378		1 058,80	Офис	1	102 912 607	97 197
2.	77:05:0006005:2378		1 049,60	Офис	2	86 511 601	82 423
3.	77:05:0006005:2378		985,70	Офис	3	81 559 381	82 743
4.	77:05:0006005:2378		122,40	Офис	4	11 591 794	94 704
5.	77:05:0006005:2378		146,10	Офис	5	13 688 664	93 694
6.	77:05:0006005:2378		1 775,60	Офис	6	140 970 921	79 393
7.	77:05:0006005:2378		983,60	Офис	T	81 438 145	82 796
Итого:	77:05:0006005:2378		6 121,80	Офис	1-6,T	518 673 113	84 726
Итого:			7 805,90			659 581 873	
Итого округленно:						659 582 000	

Источник: расчеты Оценщика

Анализ наиболее эффективного использования (только для отчетов об оценке недвижимости). В отчете содержится раздел анализа НЭИ. Таким образом, наиболее эффективное использование среди всех юридически разрешенных, физически возможных и экономически целесообразных вариантов – текущее использование.

Расчет стоимости объекта оценки доходным подходом

В рамках выбранного подхода оценщик использовал метод - прямой капитализации. Метод выбран обоснованно и корректно, расчеты проведены корректно.



Разработано: <http://unisol.top>

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 ЧИЖКОВ #ID402

Расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом

В рамках выбранного подхода для оценки стоимости объектов недвижимости оценщик использовал метод сравнительного анализа продаж (предложений). Метод выбран обоснованно и корректно, расчеты проведены корректно.

Расчет стоимости объекта оценки затратным подходом

Обоснованный отказ.

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-69, часть 1

Об оценке рыночной стоимости нежилых помещений, общей площадью 7 805,90 кв. м, расположенных по адресу: г. Москва, Варшавское шоссе, д. 125, стр. 1., на отчет № ОО2016А-69, часть 2. Об оценке рыночной стоимости нежилых помещений, общей площадью 7 805,90 кв. м, расположенных по адресу: г. Москва, Варшавское шоссе, д. 125, стр. 1.

Дата составления отчета: 13.05.2016 г.

подготовленный оценщиком: Нечепуренко Мария Михайловна

Действительный член Российского общества оценщиков;

- Дата регистрации в реестре 07.12.2015 г., регистрационный номер: 009722. • 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.



УСЛОВИЯ ПРИМЕНЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ 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 отчета надлежащим обоснованием представленного в нем 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: Владимир Владимирович Чижков

Подпись _____

Дата: 26.05.2016г.