



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

**ЭКСПЕРТНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ
№072/2016/МОСКВА**

на отчет № ОО2016А-68

об оценке рыночной стоимости нежилых помещений, общей площадью 2
485,30 кв. м, расположенных по адресу: г. Москва, Варшавское шоссе, д. 125,
стр. 1, кадастровый номер 77:05:0006005:2365,

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

Дата составления экспертного заключения: 30.05.2016г.

Вид проводимой экспертизы: экспертиза на подтверждение стоимости.

Результат экспертизы: положительное экспертное заключение

Эксперт: Строкова Наталья Ивановна (рег. №02595)

Период проведения экспертизы: с 12.05.2016 г. по 30.05.2016 г.



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: Наталья Ивановна Строкова #ID426

Основание для проведения экспертизы: Договор № 072/2016/МОСКВА на проведение экспертизы отчета от 12.05.2016 г., заключенный между Общероссийской общественной организацией «Российское общество оценщиков» и Обществом с ограниченной ответственностью «НОВЫЕ ГОРИЗОНТЫ».

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 | 127057, г. Москва, Ленинградский проспект, д.80, к.16, оф.602 |
| 3 | ОГРН (при наличии) | 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 | 10.05.2016 г. |
| 2 | Порядковый номер отчета об оценке | ОО2016А-68 |
| 3 | Информация, идентифицирующая объект оценки | нежилые помещения, общей площадью 2 485,30 кв. м, расположенные по адресу: г. Москва, Варшавское шоссе, д. 125, стр. 1. Кадастровый номер 77:05:0006005:2365 |
| 4 | Дата определения стоимости | 01.01.2014 г. |



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: Наталья Ивановна Строкова #1D426

| | | |
|---|---|--|
| | объекта оценки (дата оценки) | |
| 5 | Сведения об иных документах и материалах, представленных для проведения экспертизы отчета об оценке | Не представлены |
| 6 | Итоговая величина стоимости объекта оценки | Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки по состоянию на 01 января 2014 года округленно составляет (с учетом НДС): 225 202 000 (двести двадцать пять миллионов двести две тысячи) рублей. |

Сведения об эксперте (экспертах), подписавшем (подписавших) экспертное заключение: Строкова Наталья Ивановна – член Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков», регистрационный № 02595, дата вступления в общество 03 января 2008 г.; Страховой полис №1586EB40R1525 САО «Военно-страховая компания», срок страхования с 24.08.2015 г. по 23.08.2016 г.; диплом о профессиональной переподготовке ПП № 438635, выдан 25.04.2002 г. Межотраслевым институтом повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова; Свидетельство о повышении квалификации № 411, 2005 год; Свидетельство о повышении квалификации №2479, 2008 год; Свидетельство о повышении квалификации №1210/2011, 2011 год; Удостоверение о повышении квалификации №УУ 000771 от 27 июня 2014г. Квалификационный аттестат №000044-005 от 07 октября 2013г.

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

1. Документы и сведения, представленные оценщику для проведения оценки объекта оценки и составления отчета об оценке, отражают действительность.
2. Данные, собранные оценщиком при проведении оценки объекта оценки, оказывающие влияние на результат оценки, принимаются соответствующими действительности, если в тексте экспертного заключения не указано иное.
3. В некоторых случаях по копиям источников информации, приведенных в экспертируемом отчете об оценке, невозможно установить полные характеристики объектов-аналогов, в том числе в силу объективных причин. С учетом существенных различий между датой оценки и датой составления настоящего заключения, проверить достоверность некоторых данных невозможно. В таких случаях Эксперт предполагает, что Оценщик использовал достоверные данные.
4. Описание объекта оценки, приведенное в экспертируемом отчете об оценке, соответствует действительности.

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



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: Наталья Ивановна Строкова #1D426

актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, и/или стандартов и правил оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков

При проведении экспертизы соответствия отчета статье 11 Федерального закона № 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 | + | 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 | + | ст. 9 и ст. 11 № 135-ФЗ |
| 5 | Отчет содержит следующие сведения: | | п. 8 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: Наталья Ивановна Строкова #1D426

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 |
|-------|--|-------------------------------|---|
| 5.1 | • 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 |
| | • 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] | + | |



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: Наталья Ивановна Строкова #1D426

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 |
|-------|---|-------------------------------|---------------------------------|
| | • 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 | + | 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): | + | |
| 7.1 | • перечень документов, использованных оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки | + | |
| | • 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 | + | |



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: Наталья Ивановна Строкова #ID426

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 |
|-------|--|-------------------------------|---|
| 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: | 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: | + | П. 8и ФСО № 3 |
| 9.2.1 | ▪ обоснование выбора подходов | + | |
| 9.2.2 | ▪ обоснование выбора методов | + | |
| 9.2.3 | ▪ последовательность определения стоимости объекта оценки | + | |
| 9.2.4 | ▪ наличие соответствующих расчетов | + | |
| 9.2.5 | ▪ согласование предварительных результатов, полученных при использовании различных методов (при наличии) | | П. 25 ФСО № 1 |



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: Наталья Ивановна Строкова #ID426

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 |
|-------|--|-------------------------------|---------------------|
| 9.2.6 | ▪ 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: | + | 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) | | |
| 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 | + | |



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: Наталья Ивановна Строкова #1D426

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 |
|-------|---|-------------------------------|---------------------|
| 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 |
| 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 |



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: Наталья Ивановна Строкова #ID426

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 |
|-------|--|-------------------------------|----------------------------------|
| 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 |
| 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) | + | |



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: Наталья Ивановна Строкова #ID426

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 |
| 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 | | |



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: Наталья Ивановна Строкова #ID426

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

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



**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 |
| 3.8 | При анализе рынка объем исследований определен оценщиком исходя из принципа достаточности | + | ФСО № 7, п. 11 |



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: Наталья Ивановна Строкова #ID426

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

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



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: Наталья Ивановна Строкова #ID426

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

| № п/п | Параметр | Наличие (+) Отсутствие (-) | Источник требования |
|------------|---|---|---------------------|
| 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 |
| 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 | Использован иной метод определения ставки капитализации | |
| | 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 | | |



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: Наталья Ивановна Строкова #1D426

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

| № п/п | Параметр | Наличие (+) Отсутствие (-) | Источник требования |
|------------|--|-------------------------------|---------------------|
| | 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 | <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 | Обоснованный отказ | |



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

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



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

| № п/п | Параметр | Наличие (+) Отсутствие (-) | Источник требования |
|-------|--|-------------------------------|------------------------|
| 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 результатах сравнительного и доходного подходов. По мнению эксперта, выбор подходов является обоснованным.

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

Для целей определения итоговой величины рыночной стоимости оценщик использовал метод субъективного взвешивания к использованным в оценке подходам к определению стоимости.

По мнению эксперта, величина удельных весов в целом обоснована.

| № п/п | Использованный подход к определению стоимости объекта оценки | Стоимость в рамках подхода, руб. | Удельный вес подхода, % |
|-------|--|--|-------------------------|
| 1 | Доходный подход | 207 468 789 | 40% |
| 2 | Сравнительный подход | 237 024 328 | 60% |
| 3 | Затратный подход | Обоснованный отказ | |
| | Итоговая величина рыночной стоимости | Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки по состоянию на 01 января 2014 года округленно составляет (с учетом НДС): 225 202 000 (двести двадцать пять миллионов двести две тысячи) рублей. | |



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

В отчете содержится раздел анализа НЭИ объекта оценки.

По мнению оценщика, наиболее эффективное использование объекта оценки - текущее использование в качестве нежилого помещения офисного назначения.

По мнению эксперта, анализ наиболее эффективного использования объекта оценки выполнен оценщиком корректно и в соответствии с требованиями ФСО №7.

Расчет стоимости объекта оценки доходным подходом

В рамках выбранного подхода оценщик использовал метод прямой капитализации. Метод применен Оценщиком корректно и обоснованно.

Рыночная стоимость потенциальных арендных ставок рассчитана методом сравнения предложений с использованием 3 объектов-аналогов достаточного качества и сопоставимости. На основе арендных ставок оценщик определил потенциальный валовый доход, рассчитал действительный валовый доход и чистый операционный доход. Коэффициент капитализации рассчитан оценщиком методом кумулятивного построения. Оценщик определил безрисковую норму доходности, а также премии за риск инвестирования в объект недвижимости и норму возврата капитала методом Ринга, с учетом вывода по анализу НЭИ. Значение коэффициента капитализации адекватно сложившейся на дату оценки рыночной ситуации. Расчеты выполнены оценщиком корректно. Существенных замечаний к данному разделу отчета об оценке эксперт не имеет.

Расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом

В рамках выбранного подхода оценщик использовал метод сравнения продаж. Метод применен Оценщиком корректно и обоснованно.

Определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках данного подхода основано на рыночной информации о 3 объектах-аналогах, принадлежащих тому же сегменту рынка коммерческой недвижимости, что и объект оценки. Количество объектов-аналогов и качество информации является достаточным. Оценщик обоснованно и с указанием источников информации применил следующие корректировки:

- На вид передаваемых прав;
- На торг;
- На условия продажи;
- На дату предложения;
- На назначение помещения;
- На тип помещения;
- На местоположение;
- На локальное местоположение;
- На линию застройки;
- На площадь;
- На этаж расположения;
- На наличие отдельного входа;
- На состояние внутренней отделки.



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: Наталья Ивановна Строкова #ID426

Значение величин примененных корректировок адекватно сложившейся на дату оценки рыночной ситуации. Расчеты выполнены оценщиком корректно. Существенных замечаний к данному разделу отчета об оценке эксперт не имеет.

Расчет стоимости объекта оценки затратным подходом

Отказ от затратного подхода обоснован оценщиком. По мнению эксперта, отказ от использования данного подхода также является обоснованным.

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-68 об оценке рыночной стоимости нежилых помещений, общей площадью 2 485,30 кв. м, расположенных по адресу: г. Москва, Варшавское шоссе, д. 125, стр. 1, кадастровый номер 77:05:0006005:2365, от 10.05.2016 г., выполненный оценщиком Нечепуренко М.М. (рег. №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 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: Строкова Н.И.

Подпись _____

Дата: 30.05.2016г.