



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

ЭКСПЕРТНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ №100/2016/Москва

на отчет № ОО2015А-53 от 24.12.2015 г. об оценке рыночной стоимости
права годовой арендной платы за имущество,

подготовленный оценщиком Демидовым А.В. (рег. №006244)

Дата составления экспертного заключения: 19.06.2016г.

Вид проводимой экспертизы: экспертиза на подтверждение стоимости.

Результат экспертизы: положительное экспертное заключение

Эксперт: Пацкалев Александр Федорович (рег. №00012)

Период проведения экспертизы: с 14.06.2016 г. по 19.06.2016г.

Москва
2016



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: Александр Федорович Пацкалев #ID364

Основание для проведения экспертизы: договор №100/2016 от 07.06.2016г.

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	ООО «НОВЫЕ ГОРИЗОНТЫ»
2	Местонахождение	Адрес юридический: 141407, Московская обл., г. Химки, ул. Лавочкина, д. 13, корп. 1, пом. 5. Адрес фактический: 125057, г. Москва, Ленинградский проспект, д.80, к.16, оф. 602
3	ОГРН (при наличии)	1105047002114 от 24.02.2010 г.

Таблица 2. Сведения о принятом на экспертизу отчете об оценке

№ п/п	Состав сведений	Данные отчета об оценке
1	Дата составления отчета об оценке	24 декабря 2015г.
2	Порядковый номер отчета об оценке	№ОО2015А-53
3	Информация, идентифицирующая объект оценки	Право годовой арендной платы за имущество
4	Дата определения стоимости объекта оценки (дата оценки)	01.10.2015г.
5	Сведения об иных документах и материалах, представленных для проведения экспертизы отчета об оценке	
6	Итоговая величина стоимости по объектам оценки:	
	Право пользования помещением и прилегающей территорией, общая площадь 1 674,6 кв.м., расположенного по адресу: Московская область, Домодедовский район, дер. Одинцово, д.68, руб./кв.м./год (с учетом НДС, включая операционные расходы)	3 014 280
	Пользование мотовездеходом CAN-AM OUTLANDER MAX XT 800-НО, руб./ед./год	20 000
	Пользование снегоболотоходом ATV OUTLANDER MAX XT 800-НО, руб./ед./год	21 000
	Пользование снегоболотоходом ATV	20 000



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: Александр Федорович Пацкалев #ID364

	OUTLANDER MAX XT 800-НО 4*4, руб./ед./год	
	Пользование снегоболотоходом CAN-AM OUTLANDER MAX XT 4X 800EF1, руб./ед./год	26 000
	Пользование снегоходом SKI-DOO GTX SE 1200 (2 шт.), руб./ед./год	60 000
	Пользование гидроциклом BRP SEA-DOO GTX LTD IS 260 (2 шт.), руб./ед./год	54 000
	Пользование катером SEA-DOO 230 WAKE, руб./ед./год	53 000
	Пользование катером Master Craft X-55, руб./ед./год	98 000
	Пользование Segway (2 шт.), руб./ед./год	34 000
	Пользование велосипедом KTM LYCAN 27 ELITE, руб./ед./год	17 000
	Пользование велосипедом KTM SCARP ELITE	14 000
	Услуги связи, руб./год	1 068
	Телевизионные услуги, руб./год	6 000
	Трехразовое питание, руб./год	300 000
	Стирка, чистка и глажка одежды, руб./год	278 000
	Оборудование и аксессуары для игры в пейнтбол, руб./год	32 900
	Услуги по организации различных мероприятий, руб./год	90 000
	Пользование турецкой баней и сауной, руб./год	190 000
	Пользование плавательным бассейном, руб./год	13 000
	Пользование тренажерным залом, руб./год	16 000
	Пользование батутом надувным Raye Sport Eclipse 200, руб./ед./год	22 000

Сведения об эксперте, подписавшем экспертное заключение:

Пацкалев Александр Федорович включен в реестр членов саморегулируемой организации оценщиков РОО 09.07.2007г. за регистрационным номером 00012.

Диплом о профессиональной переподготовке, выданный НОУ ДПО «Международная академия оценки и консалтинга», серия ПП № 278086 от 12 июля 2000г., по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». Свидетельство о повышении квалификации, выдано 01.03.2007 НОУ ДПО «МАОК». Имеет Сертификат эксперта по основам судебной экспертизы ОСЭ-2014/04-825/1, действителен до 14.04.2017г.

Имеет Квалификационный аттестат о сдаче единого квалификационного экзамена к уровню знаний, предъявляемыми федеральным стандартом оценки к эксперту СОО, выдан НОУ ВПО МАОК №000007 от 13.09.2013г.

Пацкалев А.Ф. является сертифицированным РОО оценщиком бизнеса, сертификат продлен 07.06.2011г на 5 лет, рег. номер 0028; Сертифицированным РОО оценщиком недвижимости, сертификат продлен до 27.12.2018г. ООО «Российское общество оценщиков», регистрационный номер 0244; «Сертифицированный специалист по оценке недвижимости» II уровня в соответствии с требованиями Европейских Стандартов Оценки, продлен до 21.12.2018г. ЭЦ «Фонд «Европейский институт сертификации» №73-039-13. Эксперт является оценщиком I категории, стаж в оценочной деятельности – 21 год, генеральный директор ООО «Консалтинг-К», д.э.н., профессор Российского экономического университета им. Г.В. Плеханова.



Договор страхования ответственности эксперта №433-076538/15 от 27 ноября 2015 г. Период страхования с 01.11.2015 по 30.10.2016. Страховая сумма 5 000 000 руб.

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

Отсутствуют.

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

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: Александр Федорович Пацкалев #ID364

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	○ 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	Отчет содержит следующие сведения:		п. 8 ФСО № 3
4.1	• задание на оценку	+	П. 8а ФСО № 3, П. 21 ФСО № 1
4.2	▪ объект оценки	+	П.21а ФСО № 1
4.3	▪ права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	+	П.21б ФСО № 1
4.4	▪ цели и задачи проведения оценки	+	П. 21в ФСО № 1, ст. 11 № 135-ФЗ
4.5	▪ предполагаемое использование результатов оценки	+	П. 21г ФСО № 1
4.6	▪ вид стоимости	+	П. 21д ФСО № 1, П. 5 ФСО № 2
4.7	▪ дата оценки	+	П. 21е ФСО № 1, ст. 11 № 135-ФЗ
4.8	▪ допущения, на которых должна основываться оценка	+	П.21ж ФСО № 1
	применяемые (используемые) стандарты оценки:		П.8б ФСО № 3, ст. 11 № 135-ФЗ
4.9	▪ федеральные стандарты оценки	+	
4.10	▪ стандарты и правила СРО оценщиков	+	
4.11	• принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	+	П.8в ФСО № 3, ст. 11 № 135-ФЗ
	• сведения о заказчике оценки и об оценщике(ах)	+	П.8г ФСО № 3, ст. 11 № 135-ФЗ
4.12	▪ сведения о заказчике оценки	+	
	▪ сведения об оценщике:	+	
4.13	○ фамилия, имя отчество	+	
4.14	○ место нахождения	+	
4.15	○ информация о членстве в СРО оценщиков	+	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: Александр Федорович Пацкалев #ID364

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	
4.16	○ 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	
4.17	▪ квалификация		ст. 11 № 135-ФЗ	
4.18	▪ степень участия в проведении оценки объекта оценки			
5	Основные факты и выводы:		п. 8е ФСО №3	
5.1	● основание для проведения оценки	+		
5.2	● общая информация, идентифицирующая объект оценки	+		
5.3	● результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	+		
5.4	● итоговая величина стоимости объекта оценки	+		Ст. 11 № 135-ФЗ
5.5	● ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	+		п. 8е ФСО №3
6	Описание объекта оценки (точное описание объекта оценки, характеризующее количественные и качественные характеристики объекта оценки):		Ст. 11 № 135-ФЗ, п. 8ж ФСО № 3	
6.1	● перечень документов, использованных оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	+		
	● в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу:			
6.2	▪ полное наименование	+		
6.3	▪ сокращенное наименование (при наличии)	+		
6.4	▪ дата государственной регистрации	+		
6.5	▪ основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	+		
6.6	▪ балансовая стоимость (при наличии)			
7	Анализ рынка объекта оценки:		П. 8з 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: Александр Федорович Пацкалев #ID364

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
7.1	• анализ ценообразующих факторов, влияющих на стоимость объекта оценки	+	
7.2	• анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки.	+	
8	Описание процесса оценки объекта оценки (последовательность определения стоимости объекта оценки):		П. 8и ФСО № 3, ст. 11 № 135-ФЗ, ССО РОО
8.1	• затратный подход к оценке:	-	П. 8и ФСО № 3
8.1.1	▪ обоснование выбора подходов		
8.1.2	▪ обоснование выбора методов		
8.1.3	▪ последовательность определения стоимости объекта оценки		
8.1.4	▪ наличие соответствующих расчетов		
8.1.5	▪ согласование предварительных результатов, полученных при использовании различных методов (при наличии)		П. 25 ФСО №1
8.1.6	▪ 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		П. 8и, ФСО № 3
8.2	• сравнительный подход к оценке:		П. 8и ФСО № 3
8.2.1	▪ обоснование выбора подхода	+	
8.2.2	▪ обоснование выбора методов	+	
8.2.3	▪ последовательность определения стоимости объекта оценки	+	
8.2.4	▪ наличие соответствующих расчетов	+	
8.2.5	▪ согласование предварительных результатов, полученных при использовании различных методов (при наличии)	+	П. 25 ФСО № 1



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
8.2.6	<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 	+	П. 8и, ФСО № 3
8.3	<ul style="list-style-type: none"> • доходный подход к оценке: 	-	П. 8и ФСО № 3
8.3.1	<ul style="list-style-type: none"> ▪ обоснование выбора подходов 		
8.3.2	<ul style="list-style-type: none"> ▪ обоснование выбора методов 		
8.3.3	<ul style="list-style-type: none"> ▪ последовательность определения стоимости объекта оценки 		
8.3.4	<ul style="list-style-type: none"> ▪ наличие соответствующих расчетов 		
8.3.5	<ul style="list-style-type: none"> ▪ согласование предварительных результатов, полученных при использовании различных методов (при наличии) 		П. 25 ФСО № 1
8.3.6	<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 		П. 8и, ФСО № 3
9	Описание процедуры согласования результатов оценки:		П. 8к ФСО № 3
9.1	<ul style="list-style-type: none"> • описание процедуры согласования 	+	
9.2	<ul style="list-style-type: none"> • отражен проведенный анализ и установленная причина расхождений (при согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами) 		П. 25 ФСО № 1
10	Итоговая величина стоимости указана:		Ст.11 № 135-ФЗ
10.1	<ul style="list-style-type: none"> • в российских рублях 	+	П. 27 ФСО № 1



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: Александр Федорович Пацкалев #ID364

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
11	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
12	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
13	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
14	Изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки	+	П. 5 ФСО № 3
15	Информация, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, подтверждена	+	П. 5 ФСО №3
16	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
17	Документы, предоставленные заказчиком (в т.ч. справки, таблицы, бухгалтерские балансы):		П. 12 ФСО №3
18.1	• подписаны уполномоченным на то лицом и заверены в установленном порядке	+	
18.2	• к отчету приложены копии соответствующих материалов	+	



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: Александр Федорович Пацкалев #ID364

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	В приложениях к отчету присутствуют копии документов используемые оценщиком, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, в том числе:	+	П. 10 ФСО № 3
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	<p>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).</p> <p><i>Примечание.</i> Если документы на земельный участок имеются, в этом пункте никаких отметок не делается</p>		ФСО № 7, п.6
1.3	<p>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).</p> <p><i>Примечание.</i> Если документы по обременениям и загрязнениям имеются, в этом пункте никаких отметок не делается</p>		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
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
3.4	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
3.5	Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	+	ФСО № 7, п. 11 г
3.6	Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта	+	ФСО № 7, п. 11д
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: Александр Федорович Пацкалев #ID364

**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 (передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав и т.д.)	+	ФСО № 7, п. 22е



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: Александр Федорович Пацкалев #ID364

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

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



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

№ п/п	Параметр	Наличие (+) Отсутствие (-)	Источник требования
	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	-	
5.3.1	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
	Последовательность расчета затратным подходом:		ФСО №7, п. 24 г.
	- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенного;		



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

№ п/п	Параметр	Наличие (+) Отсутствие (-)	Источник требования
	- расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;		
	- определение прибыли предпринимателя;		
	- определение износа и устареваний;		
	- определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;		
	- определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства.		
5.4	Оценщиком 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



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: Александр Федорович Пацкалев #ID364

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 применен сравнительный подход. Итоговое суждение о величине стоимости объекта оценки было основано на результате сравнительного подхода. По мнению эксперта, выбор сравнительного подхода является обоснованным.

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

Для целей определения итоговой величины рыночной стоимости годовой арендной ставки использован метод присвоения удельных весов.

№ п/п	Использованный подход к определению стоимости объекта оценки	Стоимость в рамках подхода	Удельный вес подхода, %
1	Затратный подход	Не применялся	-
2	Доходный подход	Не применялся	-
3	Сравнительный подход	Применялся	100
	Итоговая величина рыночной стоимости по объектам оценки составляет:		
	Право пользования помещением и прилегающей территорией, общая площадь 1 674,6 кв.м., расположенного по адресу: Московская область, Домодедовский район, дер. Одинцово, д.68, руб./кв.м./год (с учетом НДС, включая операционные расходы)	3 014 280	
	Пользование мотовездеходом CAN-AM OUTLANDER MAX XT 800-НО, руб./ед./год	20 000	
	Пользование снегоболотоходом ATV OUTLANDER MAX XT 800-НО, руб./ед./год	21 000	
	Пользование снегоболотоходом ATV OUTLANDER MAX XT 800-НО 4*4, руб./ед./год	20 000	
	Пользование снегоболотоходом CAN-AM OUTLANDER MAX XT 4X 800EF1, руб./ед./год	26 000	
	Пользование снегоходом SKI-DOO GTX SE 1200 (2 шт.), руб./ед./год	60 000	
	Пользование гидроциклом BRP SEA-DOO GTX LTD IS 260 (2 шт.), руб./ед./год	54 000	
	Пользование катером SEA-DOO 230 WAKE, руб./ед./год	53 000	
	Пользование катером Master Craft X-55, руб./ед./год	98 000	
	Пользование Segway (2 шт.), руб./ед./год	34 000	
	Пользование велосипедом KTM LYCAN 27 ELITE, руб./ед./год	17 000	
	Пользование велосипедом KTM SCARP ELITE	14 000	
	Услуги связи, руб./год	1 068	
	Телевизионные услуги, руб./год	6 000	



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: Александр Федорович Пацкалев #ID364

Трехразовое питание, руб./год	300 000
Стирка, чистка и глажка одежды, руб./год	278 000
Оборудование и аксессуары для игры в пейнтбол, руб./год	32 900
Услуги по организации различных мероприятий, руб./год	90 000
Пользование турецкой баней и сауной, руб./год	190 000
Пользование плавательным бассейном, руб./год	13 000
Пользование тренажерным залом, руб./год	16 000
Пользование батутом надувным Raye Sport Eclipse 200, руб./ед./год	22 000

Анализ наиболее эффективного использования

В отчете содержится раздел анализа НЭИ объекта оценки.

Расчет стоимости объекта оценки затратным подходом

В Отчете об оценке дан аргументированный отказ от применения затратного подхода.

Расчет стоимости объекта оценки доходным подходом

В Отчете об оценке дан аргументированный отказ от применения доходного подхода.

Расчет стоимости объекта оценки с использованием сравнительного подхода

В рамках выбранного подхода оценщик использовал метод сравнения продаж. Для определения рыночной стоимости годовой арендной платы помещения подобраны 3 объекта – аналога. При наличии расхождений проведены корректировки. Приняты следующие основные факторы сравнения: местоположение, условия финансирования, условия продаж, площадь, расстояние от МКАД, этажность, ограничения в использовании и др. Для оценки рыночной стоимости арендной платы оборудования также использован метод сравнения продаж. Корректировки приняты по данным Справочника расчетных данных СРД №16 под ред.Е.Е. Яскевича М., ООО Научно-практический центр профессиональной оценки» 2015, Информации для обоснования и проведения расчетов по оценке объектов оценки имеется в достатке и она достоверна. Расчеты проведены методически верно, корректировки проведены корректно.

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

По мнению эксперта, на основании вышеизложенного, отчет № ОО2015А-53 от 24.12.2015 г. об оценке рыночной стоимости права годовой арендной платы за имущество, выполненный оценщиком ООО «НОВЫЕ ГОРИЗОНТЫ» Демидовым А.В.:

- 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, следует 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: Пацкалев А.Ф.

Подпись _____

Дата: 19.06.2016г.