

**Некоммерческое партнерство Саморегулируемая
организация оценщиков «Международная Палата
Оценщиков»**

**ПОЛОЖИТЕЛЬНОЕ ЭКСПЕРТНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ
№ XXX от 25.05.2016 г.**

На отчет № ОТЧЕТ № АБ-XXX/16

***об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества,
расположенного по адресу: г. Москва, ул. Кузнецкий мост, д. XX, стр. XX,
в целях оспаривания результатов определения кадастровой стоимости
объекта оценки в Комиссии по рассмотрению споров о результатах
определения кадастровой стоимости в г. Москве и/или суде***

Цель экспертизы:

подтверждение стоимости объекта оценки, определенной оценщиком в отчете об оценке, включающая также проверку отчета об оценке на соответствие требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе требованиям Федерального закона, федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно - правовому регулированию оценочной деятельности, и стандартов и правил оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков – Некоммерческого партнерства «Международная Палата Оценщиков»

Период проведения экспертизы:

с 16.05.2016 г. по 25.05.2016 г.

1. ВВЕДЕНИЕ**1.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЗАДАНИЯ НА ЭКСПЕРТИЗУ**

Основание проведения экспертизы:	Договор на оказание услуг по проведению экспертизы отчета об оценке № XXX от 16 апреля 2016 года
Заказчик экспертизы:	Общество с ограниченной ответственностью «Апхилл» Юридический адрес: 107140, г. Москва, ул. Верхняя Красносельская, д. 34 Фактический адрес: 107031, г. Москва, ул. Кузнецкий Мост, д. 19, стр. 1 ОГРН 1097746622643, дата присвоения ОГРН: 14.10.09 г.
Вид экспертизы:	Экспертиза на подтверждение стоимости объекта оценки, определенной оценщиком в отчете об оценке, включающая также проверку отчета об оценке на соответствие требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе требованиям Федерального закона, федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, и стандартов и правил оценочной деятельности Саморегулируемой организации оценщиков – Некоммерческого партнерства саморегулируемой организации «Международная Палата Оценщиков»
Объект экспертизы:	ОТЧЕТ № АБ-XXX/16 об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Кузнецкий мост, д. XX, стр. XX, в целях оспаривания результатов определения кадастровой стоимости объекта оценки в Комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости в г. Москве и/или суде
Сведения об иных документах и материалах, представленных для экспертизы отчета об оценке:	Не представлены
Дата составления отчета об оценке	25.05.2016 г.
Период проведения экспертизы:	с 16 апреля 2016 г. по 25 апреля 2016 г.
Эксперты:	XXXXXXX Геннадий Владимирович – член Экспертного совета Саморегулируемой организации оценщиков – Некоммерческого партнерства саморегулируемой организации «Международная палата оценщиков». Квалификационный аттестат №XXXXXXX-XXX (Протокол о сдаче ЕКЭ № XXXX от 03.12.2013 г.) выдан: Федеральным государственным бюджетным образовательным учреждением высшего профессионального образования «Саратовский государственный технический университет имени Гагарина Ю.А.»
Сведения о допущениях и ограничительных условиях, с учетом которых проведена экспертиза отчета об оценке	Авторы данного заключения выступают в роли независимых экспертов. Они принимают на себя обязательства произвести экспертизу предложенного Отчета объективно. Гонорар экспертов не зависит от содержания заключения. Его величина определяется объемом и сложностью работы. В соответствии с требованиями конфиденциальности автор накладывает следующие ограничения на использование данного экспертного заключения: ✓ использование результатов экспертизы для любых целей, кроме указанной в данном заключении; ✓ копирование и любое распространение экспертного заключения, использование в средствах массовой информации без письменного согласия авторов.

	Авторы не обязаны участвовать в различных спорах, разбирательствах в судах, связанных с последствиями оценки, а также не несут ответственности за последствия событий, наступивших в результате законного или незаконного использования данного заключения. Экспертное заключение определяет 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. Исходя из задач экспертизы – проанализировать отчет об оценке, перед экспертом не ставятся задачи личного ознакомления с объектом оценки и документацией Заказчика, анализа исходных данных, проведения интервью с заказчиком и оценщиком, производства каких-нибудь измерений на местности. Эксперт должен проверить правильность примененных методов и методик, и правильность вычислений посредством анализа текста Отчета. Эксперт не имеет возможности гарантировать точность исходных данных, заявленных оценщиком в отчете. Вышеуказанные объемы работ эксперт выполняет в случае поручения ему проведения повторной оценки объекта.
--	--

1.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОТЧЕТЕ ОБ ОЦЕНКЕ

Наименование объекта оценки:	нежилое здание, количество этажей – 7, общей площадью 6 189,6 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Кузнецкий Мост, д. XX, стр. XX, кадастровый (или условный) номер: 77:01:000XXXX:XXXX
Имущественные права на объект оценки:	Право собственности
Оцениваемое право	Оцениваемое право – право собственности, ограничения (обременения) оцениваемых прав отсутствуют
Рыночная стоимость, руб., НДС не облагается:	445 605 000
Балансовая стоимость, руб.:	Нет данных
Причина отсутствия балансовой стоимости:	Не представлена Заказчиком
Адрес	г. Москва, ул. Кузнецкий Мост, д. XX, стр. XX
Общая площадь объекта, м2	6 189,6
Кадастровый номер (при наличии)	77:01:000XXXX:XXXX
Цель оценки:	Определение рыночной стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения:	Для оспаривания кадастровой стоимости. Другие ограничения отсутствуют.
Дата оценки:	01.01.2014
Срок проведения оценки:	18 февраля 2016 г. – 07 марта 2016 г.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:	Помимо итогового результата оценки стоимости, приводить интервал, в котором может находиться данная стоимость, не требуется. Прочие допущения и ограничения типичные при проведении оценки аналогичных объектов при указанном предполагаемом использовании результатов вводятся Оценщиком самостоятельно.

1.3. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Исполнитель:	Общество с ограниченной ответственностью «Апхилл» Юридический адрес: 107140, г. Москва, ул. Верхняя Красносельская, д. 34 Фактический адрес: 107031, г. Москва, ул. Кузнецкий Мост, д. 19, стр. 1 ОГРН 1097746622643, дата присвоения ОГРН: 14.10.09 г.
--------------	---

Оценщики:	Оценщик: Муромский Степан Алексеевич - Включен в реестр членов Некоммерческого партнерства «Международная Палата Оценщиков» (410033, г. Саратов, ул. Панфилова, д. 1) 28.11.2014 г., № 0177 в реестре НП «МПО» - Диплом о профессиональной переподготовке ПП-II № 041007. Выдан Международной академией оценки и консалтинга по программе «Оценка собственности: оценка стоимости предприятия (бизнеса)» 19 декабря 2013 г. - Оценщик застраховал свою ответственность в ОСаО «РЕСО-Гарантия» по договору №922/974853110 от 17.09.2015 г. Выдан полис обязательного страхования ответственности оценщика №922/974853110, срок действия: с «21» сентября 2015 г. по «02» октября 2016 г. Лимит ответственности: 5 000 000 руб.
Местоположение Оценщиков:	Оценщик Муромский Степан Алексеевич: 107031, г. Москва, ул. Кузнецкий Мост, д. 19, стр. 1
Заказчик:	Общество с ограниченной ответственностью «Модельный дом» (ОГРН: 1027709023803, дата присвоения ОГРН (дата гос. регистрации): «22» ноября 2002 г.), ИНН: 7709392128, КПП: 70201001 107031, г. Москва, ул. Кузнецкий мост, дом 14 стр. 1
Основание для проведения работ:	Договор №АБ-XXX/16 от «18» марта 2016 г.
Используемые стандарты оценки:	1. Федеральный закон от 29.07.98 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с последними изменениями и дополнениями). 2. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержден Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 20 мая 2015 г. №297. 3. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержден Приказом МЭР РФ от 20 мая 2015 г. №298;. 4. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержден Приказом МЭР РФ от 20 мая 2015 г. №299. 5. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7). Утвержден приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611. 6. Стандарты и правила оценочной деятельности СРО НП «МПО», утвержденные общим собранием СРО НП «МПО».

1.4. МАТЕРИАЛЫ, ИСПОЛЬЗОВАВШИЕСЯ ПРИ ПРОИЗВОДСТВЕ ЭКСПЕРТИЗЫ:

1. Заверенная копия Отчета №АБ-XXX/15 от 07.03.2016 г.
2. Федеральный закон от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в редакции Федеральных законов от 21.12.2001 № 178-ФЗ, от 21.03.2002 № 31-ФЗ, от 14.11.2002 № 143-ФЗ, от 10.01.2003 № 15-ФЗ, от 27.02.2003 № 29-ФЗ, от 22.08.2004 № 122-ФЗ, от 05.01.2006 № 7-ФЗ, от 27.07.2006 № 157-ФЗ, от 05.02.2007 № 13-ФЗ, от 13.07.2007 № 129-ФЗ, от 24.07.2007 № 220-ФЗ, от 30.06.2008 № 108-ФЗ, от 07.05.2009 № 91-ФЗ, от 17.07.2009 № 145-ФЗ, от 27.12.2009 № 343-ФЗ, от 27.12.2009 № 374-ФЗ, от 22.07.2010 № 167-ФЗ, от 28.12.2010 № 431-ФЗ, от 21.07.2014 № 225-ФЗ, с изм., внесенными Федеральным законом от 18.07.2009 № 181-ФЗ).
3. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержден Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 20 мая 2015 г. №297.
4. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержден Приказом МЭР РФ от 20 мая 2015 г. №298.
5. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержден Приказом МЭР РФ от 20 мая 2015 г. №299.
6. Федеральный стандарт оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения» (ФСО №5), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 04 июля 2011 г. № 328.

7. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611.

8. Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства саморегулируемой организации «Международная Палата Оценщиков» (некоммерческая организация по законодательству Российской Федерации, с местом нахождения по адресу: 410033, г. Саратов, ул. Панфилова, д. 1, зарегистрированная в Едином государственной реестре саморегулируемых организаций оценщиков за номером 0016 от 19 февраля 2015 года).

2. ПРОВЕРКА ОТЧЕТА НА СООТВЕТСТВИЕ ТРЕБОВАНИЯМ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ОБ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПО СОДЕРЖАНИЮ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ

Цель: определить соответствие представленного на экспертизу Отчета требованиям действующего законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе требованиям Федерального закона, а также требованиям федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, и стандартам, а также правилам оценочной деятельности Некоммерческого партнерства саморегулируемой организации «Международная Палата Оценщиков».

№	Содержание требований законодательства	Источник требования	Наличие (+) Отсутствие (-) параметра
01	Общие обязательные требования к отчету об оценке		+
01.01	Дата проведения оценки, дата составления отчета (не более 3-х месяцев с даты оценки), дата определения стоимости объекта оценки, дата обследования объекта оценки	ФЗ-135 ст.11, ОСТ МПО	+
01.02	Порядковый номер отчета	ФЗ-135 ст.11	+
01.03	Отчет пронумерован постранично, прошит, подписан оценщиками, которые проводили оценку, скреплен личной печатью оценщиков или печатью юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	ФЗ-135 ст.11, ФСО-3, п.6	+
01.04	Применяемые в отчете общие понятия и определения соответствуют общим понятиям и определениям, обязательным к применению.	ФСО-1, разд. II, ФСО-2 разд. III	+
01.05	Ссылки на источники информации, используемой в отчете, позволяют делать вывод об авторстве и дате её подготовки, либо приложены копии материалов и распечаток	ФСО-3, п. 11	+
01.06	Информация, представленная заказчиком, подписана уполномоченным лицом и заверена в установленном порядке.	ФСО-3, п.12	+
02	Обязательные требования к содержанию отчета об оценке		+
02.01	Раздел отчета: Основные факты и выводы:	ФСО-3, п.8е	+
02.01.01	Общая информация, идентифицирующая объект оценки		+
02.01.02	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке		+
02.01.03	Итоговая величина стоимости объекта оценки (руб.)	ФСО-1, п.27	+
02.01.04	Основание для проведения оценки	ФЗ-135 ст.11	+
02.01.05	Ограничения и пределы применения полученного результата	ФЗ-135 ст.11	+
02.02	Раздел отчета: Задание на оценку:	ФСО-1,	+

		п.21,22, ФСО-3, п.8а, ФСО-7, п.8	
02.02.01	Объект оценки		+
02.02.02	Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)		+
02.02.03	Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики		+
02.02.04	Имущественные права на объект оценки		+
02.02.05	Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки ФСО 7 п. 8		+
02.02.06	Предполагаемое использование результатов оценки (цели и задачи проведение оценки)	ФЗ-135 ст.11	+
02.02.07	Цель оценки		+
02.02.08	Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки		+
02.02.09	Вид стоимости		+
02.02.10	Дата оценки		+
02.02.11	Срок проведения оценки		+
02.02.12	Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка		+
02.03.00	Раздел отчета: Сведения о заказчике оценки и об оценщике:	ФСО-3, п.8г	+
02.03.01	Сведения о заказчике		+
02.03.01.01	Организационно-правовая форма		+
02.03.01.02	Полное наименование		+
02.03.01.03	Основной государственный регистрационный номер, дата присвоения ОГРН		+
02.03.01.04	Место нахождения		+
02.03.01.05	Если Заказчик физическое лицо: фамилия, имя, отчество; серия и номер документа, удостоверяющего личность, дата выдачи и орган, выдавший указанный документ		-
02.03.02	Сведения об оценщике		+
02.03.02.01	Фамилия, имя, отчество оценщика		+
02.03.02.02	Местонахождение оценщика		+
02.03.02.03	Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков		+
02.03.02.04	Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности		+
02.03.02.05	Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика		+
02.03.02.06	Стаж работы в оценочной деятельности		+
02.03.02.07	Об оценщике, осуществляющем оценочную деятельность самостоятельно, занимаясь частной практикой (дополнительно): Серия и номер документа, удостоверяющего личность, дата выдачи и орган, выдавший указанный документ		-
02.03.02.08	Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	ФСО-3, п.8д	+

02.04	Раздел отчета: Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки	ФСО-3, п.8е, ОСТ МПО	+
02.05	Подраздел отчета: Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки	ОСТ МПО	+
02.06	Подраздел отчета: Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения	ФЗ-135 ст.11	+
02.07	Подраздел отчета: Перечень документов используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	ФЗ-135 ст.11	+
02.08	Подраздел отчета: Анализ достаточности и достоверности использованной информации	ФСО 1, разд. III	+
02.09	Раздел отчета: Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их применения:	ФЗ-135 ст.11, ФСО-3 п.8б	+
02.09.01	ФСО-1, 2, 3		+
02.09.02	Стандарты и правила осуществления оценочной деятельности МПО		+
02.10	Раздел отчета: Описание объекта оценки		+
02.10.01	Точное описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие качественные и количественные характеристики объекта оценки (сведения о физических свойствах объекта оценки) в т.ч.	ФЗ-135 ст.11, ФСО-3 п.8ж	+
02.10.01.01	Сведения об имущественных правах		+
02.10.01.01.01	Права на земельный участок		+
02.10.01.01.02	Права на улучшения, расположенные на земельном участке (при наличии улучшений)		+
02.10.01.02	Сведения о физических свойствах объекта оценки:		+
02.10.01.02.01	Дата осмотра объекта оценки (В случае непроведения осмотра оценщик указывает в отчете об оценке причины, по которым объект оценки не осматрен, а также допущения и ограничения, связанные с непроведением осмотра)	ФСО-7, п.5	+
02.10.01.02.02	адрес		+
02.10.01.02.03	площадь земельного участка		+
02.10.01.02.04	кадастровый номер		+
02.10.01.02.05	категория земель		+
02.10.01.02.06	вид разрешенного использования		+
02.10.01.02.07	сервитуты и ограничения прав		+
02.10.01.02.08	обременения		+
02.10.01.02.09	кадастровая стоимость		+
02.10.01.02.10	застроен / не застроен		+
02.10.01.02.11	наличие инженерных коммуникаций (подключенные и возможность подключения отсутствующих)		+
02.10.01.02.12	Описание улучшений:		+
02.10.01.02.12.03	год постройки		+
02.10.01.02.12.04	строительный объем		-
02.10.01.02.12.05	тип конструктивной системы		+
02.10.01.02.12.06	группа капитальности		+
02.10.01.02.12.07	этажность		+

02.10.01.02.12.08	техническое состояние		+
02.10.01.02.12.09	наличие инженерных коммуникаций		+
02.10.01.02.12.10	текущее использование		+
02.10.01.02.12.11	информация об износе и устареваниях		+
02.10.01.02.13	Фотографии объекта:		+
02.10.01.02.13.01	общий вид участка		+
02.10.01.02.13.02	вид строений на участке		+
02.10.01.02.13.03	вид сооружений на участке		+
02.10.01.02.13.04	ближайшее окружение		+
02.10.01.02.13.05	условия подъезда, подъездные пути		+
02.10.01.02.14	Снимок карты в крупном (глобальном) масштабе и масштабе города с указанием местоположения здания, а также карта расположения объекта в квартале застройки с привязкой к знаковым местам (метро, центральная улица и т.п.)		+
02.10.01.02.15	Снимок кадастровой карты земельного участка (кроме встроенных помещений, если права на землю не оформлены)		+
02.10.01.02.16	Описание местоположения:		+
02.10.01.02.16	Сведения об износе и устареваниях		+
02.10.01.02.16.01	зона (промышленная, жилая, общественная и т.д.)		+
02.10.01.02.16.02	расположение согласно территориальному зонированию по ПЗЗ или ГП (при наличии)		-
02.10.01.02.16.03	дороги, ж/д пути		+
02.10.01.02.16.04	водоемы и проч.		-
02.10.01.02.16.05	описание местоположения с точки зрения типа объекта (наличие пешеходных и транспортных потоков, транспортная доступность личным, грузовым и общественным транспортом и т.д.)		+
02.10.01.02.16.06	описание социально-бытовой инфраструктуры (для жилой и коммерческой недвижимости)		+
02.10.01.02.16.07	описание населенного пункта, если населенный пункт крупный (более 500 тыс. чел.), то района расположения объекта		+
02.10.01.02.17	Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта		+
02.10.01.02.18	Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость		+
02.10.01.02.19	В отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу, - реквизиты юридического лица и балансовая стоимость объекта	ФЗ-135 ст.11	+
02.11	Раздел отчета: Анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость	ФСО-3 п.8з	+
02.11.01	Обзор экономики России по данным МЭР РФ в рамках основных показателей. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в	ФСО-7 п.11а	+

	том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки		
02.11.02	Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.	ФСО-7 п.116	+
02.11.03	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		+
02.11.04	Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости		+
02.11.05	Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта		+
02.11.06	Должно быть:		+
02.11.07.01	цены продаж		+
02.11.07.02	ставки аренды		+
02.11.07.03	динамика рынка в последние год-два		не обязателен
02.11.07.04	При оценке стоимости земельного участка через стоимость единого объекта недвижимости:		не обязателен
02.11.07.04.01	расходы на эксплуатацию и коммунальные расходы (при наличии на участке коммерческой недвижимости)		не обязателен
02.11.07.04.02	вакантные площади и от чего зависят (при наличии на участке коммерческой недвижимости)		не обязателен
02.11.07.04.03	коэффициентов капитализации (при наличии на участке коммерческой недвижимости)		+
02.11.08	В разделе анализа рынка должна быть представлена информация по всем ценообразующим факторам, использовавшимся при определении стоимости, и содержаться обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов		+
02.12	Раздел отчета: Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки	ФСО-7, раздел 6	+
02.12.01	При определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей		+
02.13	Раздел отчета: Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов с приведением расчетов или обоснование отказа от применения подходов к оценке объекта оценки	ФСО 3 п. 8и, 8з ФСО 1 пп. 12-14, 18-20	+
02.13.01	обоснование выбора подхода или отказа от него	ФСО-1 п.11	+
02.13.02	обоснование выбора метода в рамках подхода	ФСО-3 п.8и	+
02.13.03	В отчете должно быть описано обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов, приведена последовательность	ФСО-3 п.8и	+

	определения стоимости объекта оценки, а также приведены соответствующие расчеты. При этом такое описание должно позволять 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		
02.13.04	Подраздел отчета (при применении): Доходный подход	ФСО-1 п.15-17	+
02.13.04.01	Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы		+
02.13.04.02	Использованный метод		+
02.13.04.02.01	метод капитализации доходов		+
02.13.04.02.02	метод остатка		не применялся
02.13.04.02.03	метод предполагаемого использования		не применялся
02.13.04.03	Установление периода прогнозирования		+
02.13.04.04	Метод капитализации доходов		+
02.13.04.04.01	при применении метода капитализации доходов, должен быть указан период, за который берется доход		+
02.13.04.04.02	при применении метода капитализации доходов, должен быть определен потенциальный валовый доход		+
02.13.04.04.02.01	при определении потенциального валового дохода должна быть определена рыночная арендная ставка		+
02.13.04.04.03	при применении метода капитализации доходов, должен быть определен действительный валовый доход		+
02.13.04.04.04	при применении метода капитализации доходов, должен быть определен чистый операционный доход		+
02.13.04.04.05	при применении метода капитализации доходов, должен быть определен коэффициент капитализации		+
02.13.04.05	Метод остатка, метод предполагаемого использования		не применялся
02.13.04.05.01	указание фактических расходов по эксплуатации объекта, налогам, коммунальным расходам, страховке, расходов на ремонт и охрану		
02.13.04.05.02	анализ условий действующих договоров аренды объекта на предмет наличия обременений		
02.13.04.05.03	использование для расчета рыночной арендной ставки метода сравнительного анализа, обоснование применения и применение метода в соответствии с требованиями ФСО-1 и ФСО-3	ФСО 1 пп. 14, ФСО 3 пп. 8з	
02.13.04.05.04	анализ загрузки объекта и сравнение с рыночной		
02.13.04.05.05	при строительстве, ремонте или реконструкции объекта, прогноз будущей загрузки, исходя из предварительно		

	заключенных договоров аренды и срока выхода на запланированные (среднерыночные) показатели		
02.13.04.05.06	при расчетах не учитывать амортизацию и налоги на итоговый доход		
02.13.04.05.07	прогноз динамики рыночных ставок на основе рыночных данных из обзора рынка, (возможно провести через регрессионно-корреляционный анализ)		
02.13.04.05.08	учет резерва на капитальный ремонт и замену быстроизнашиваемых конструктивных элементов (даже если фактически собственник не делает резервов)		
02.13.04.05.09	учет затрат на страхование от ущерба (даже если фактически собственник не страхует имущество)		
02.13.04.05.10	учет налогов (кроме конечных налогов собственника) и земельных платежей		
02.13.04.05.11	обоснование метода расчета постпрогнозной стоимости		
02.13.04.06	Определение ставки дисконтирования		+
02.13.04.06.01	при использовании метода кумулятивного построения обязательно сопоставление с рыночными данными, обоснование общей величины премии - как получена; расчет величин премий за риски	ФСО 1 пп. 14, ФСО 3 пп. 83	+
02.13.04.06.02	обоснование выбора метода расчета корректировки на возмещение капитала		+
02.13.04.06.03	структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода	ФСО-7, п. 23	+
02.13.04.07	Осуществление процедуры приведения потока ожидаемых доходов за период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки		+
02.13.04.08	Соответствие методологии метода, использованного в отчете, общепринятой методологии		+
02.13.04.08.01	метод капитализации доходов		+
02.13.04.08.02	метод остатка		не применялся
02.13.04.08.03	метод предполагаемого использования		не применялся
02.13.05	Подраздел отчета (при применении): Затратный подход	ФСО 1 пп. 18-20 ФСО 3 пп. 8и, ФСО-7 п.24	не применялся
02.13.05.01	Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки		
02.13.05.02	Расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства с выбором единицы сравнения		
02.13.05.02.01	описание строительного аналога		
02.13.05.02.02	описание различий строительного аналога и		

	оцениваемого объекта		
02.13.05.02.03	расчет корректировок на расхождение между оцениваемым объектом и аналогом		
02.13.05.02.04	описание и расчет примененных индексов		
02.13.05.02.05	определение прибыли предпринимателя		
02.13.05.03	Определение износа и устареваний		
02.13.05.04	Определение стоимости объектов капитального строительства с учетом износов и устареваний		
02.13.06	Подраздел отчета (при применении): Сравнительный подход	ФСО 1 пп. 12-14, ФСО 3 пп. 8и	+
02.13.06.01	Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений		+
02.13.06.02	Использованный метод		-
02.13.06.02.01	метод распределения		не обязателен
02.13.06.02.02	метод выделения		+
02.13.06.02.03	метод сравнения продаж		+
02.13.06.03	При проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке	ФСО-7 п.22	+
02.13.06.04	Описание сопоставимых объектов-аналогов	ФСО-1, п. 10	+
02.13.06.05	Аналогов должно быть не менее 3		+
02.13.06.06	Аналоги должны относиться к тому же сегменту рынка, что и оцениваемый объект и иметь ВРИ участка как у оцениваемого		+
02.13.06.07	Аналоги должны быть расположены в том же населенном пункте, что и объект, в крайнем случае, в том же регионе в сопоставимом населенном пункте		+
02.13.06.08	По аналогам должны быть описаны их качественные и количественные характеристики, и они должны совпадать с приведенными в объявлениях		+
02.13.06.09	Дата публикации объявления с аналогом должна быть до даты оценки (Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки)	ФСО-1, п. 8	+
02.13.06.10	По аналогам должна быть ценовая информация	ФСО-1, п. 14	+
02.13.06.12	Описание, обоснование и расчет вносимых корректировок при корректировании значения единицы сравнения для объектов-аналогов	ФСО-1, п. 23в	+
02.13.06.12.01	термин "поправка" не использовать - нет в ФСО, только термин "корректировка"		+
02.13.06.12.02	последовательность внесения корректировок: торг-права - финансирование		+

	- дата - местоположение - конструктивная система - состояние - прочие корректировки)		
02.13.06.12.03	размер корректировки должен попадать в диапазоны значений ценообразующих факторов из анализа рынка		+
02.13.06.12.04	ввод корректировки на различие в размерах участков при оценке зданий с избыточными земельными участками (значительно больше пятна застройки)		не обязателен
02.13.06.12.05	по итогам внесения корректировок, суммарная величина относительных корректировок по модулю (за исключением корректировки на торг) (абсолютные перевести в относительные) не должна превышать 60%		+
02.13.06.12.06	коэффициент вариации скорректированных значений цен не должен превышать 30%		+
02.13.06.13	Корректировка на наличие обременений - при их наличии (сервитут, аренда и проч.)		не обязателен
02.13.06.14	Согласование результатов корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам	ФСО-1, п. 23г	+
02.13.06.14.01	обоснование выбора методологии взвешивания		+
02.13.06.14.02	обоснование выбора весов - если прямо не следует из методологии		+
02.13.06.14.03	проверка полученного результата на сопоставимость с рыночными данными, приведенными в обзоре рынка		+
02.13.06.15	Соответствие методологии метода, использованного в отчете, общепринятой методологии		+
02.13.06.15.01	метод распределения		не обязателен
02.13.06.15.02	метод выделения		+
02.13.06.15.03	метод сравнения продаж		+
02.13.06.16	Если в рамках применения какого-либо подхода оценщиком использовано более одного метода оценки, результаты применения методов оценки должны быть согласованы с целью определения стоимости объекта оценки, установленной в результате применения подхода	ФСО-1, п. 23г, 25	+
02.14	Раздел отчета: Согласование результатов	ФСО 3 п. 8к и ФСО 1 п. 25-27 ФСО 7 пп. 28, 29 и 30	+
02.14.01	Описание процедуры согласования		+
02.14.01.01	результаты подходов не должны различаться более чем на 20%	ст. 40 НК РФ	+
02.14.01.02	проведение анализа качества результатов оценки в каждом подходе (следует проанализировать достоинства и недостатки этих подходов)		+
02.14.01.03	следует объяснить расхождение промежуточных результатов		не обязателен
02.14.01.04	обоснование выбора методологии взвешивания		+
02.14.01.05	Обоснование выбора выбранных весов		+
02.14.01.06	обоснование выбора весов - если прямо не следует из методологии		+
02.14.02	При недостаточности рыночных данных,		не обязателен

	необходимых для реализации какого-либо из подходов к оценке недвижимости, в рамках выбранного подхода на основе имеющихся данных рекомендуется указать ориентировочные значения (значение) оцениваемой величины, которые не учитываются при итоговом согласовании, но могут быть использованы в качестве поверочных к итоговому результату оценки недвижимости		
02.14.03	После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное		не обязателен
02.15	Раздел отчета: Приложение	ФСО 3, п. 10 ФЗ-135 СТ. 11	+
02.15.01	Копии документов:		+
02.15.01.01	Устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки		+
02.15.01.02	Правоустанавливающих и правоподтверждающих документов		+
02.15.01.03	Документов технической инвентаризации		не обязателен
02.15.01.04	Заключений специальных экспертиз		+
02.15.02	Другие документы по объекту оценки		+
02.15.03	Копии источников ценовой и прочей информации, ссылки на которые есть в отчете		+

Комментарии эксперта

№	Содержание требований законодательства	Комментарий эксперта
01.01	Дата проведения оценки, дата составления отчета (не более 3-х месяцев с даты оценки), дата определения стоимости объекта оценки, дата обследования объекта оценки	Не применимо, оценка осуществляется на дату в прошлом
02.03.01.01	Организационно-правовая форма	присутствует
02.03.01.02	Полное наименование	присутствует
02.03.01.03	Основной государственный регистрационный номер, дата присвоения ОГРН	присутствует
02.03.01.04	Место нахождения	присутствует
02.03.02.07	Об оценщике, осуществляющем оценочную деятельность самостоятельно, занимаясь частной практикой (дополнительно): Серия и номер документа, удостоверяющего личность, дата выдачи и орган, выдавший указанный документ	не применимо для данного отчета
02.09.01	ФСО-1, 2, 3	так же используется ФСО-7
02.10.01.01.02	Права на улучшения, расположенные на земельном участке (при наличии улучшений)	не используется в данном отчете
02.10.01.02.12	Описание улучшений:	не используется в данном отчете
02.10.01.02.13	Фотографии объекта:	оценка осуществляется на дату в прошлом, поэтому фотографии приведены на дату составления Отчета

02.10.01.02.16.04	водоемы и проч.	не применимо для данного отчета
02.11.07.02	ставки аренды	не используется в данном отчете
02.11.07.04	При оценке стоимости земельного участка через стоимость единого объекта недвижимости:	не используется в данном отчете
02.11.07.04.01	расходы на эксплуатацию и коммунальные расходы (при наличии на участке коммерческой недвижимости)	расходы на эксплуатацию определены на основании Справочник оценщика недвижимости: Лейфер Л. А., Стерлин А. М., Кашникова З. А., Шегурова Д. А. Справочник оценщика недвижимости. 2014 г.
02.11.07.04.02	вакантные площади и от чего зависят (при наличии на участке коммерческой недвижимости)	информация о вакантных площадях взята из Справочника оценщика недвижимости: Лейфер Л. А., Стерлин А. М., Кашникова З. А., Шегурова Д. А. Справочник оценщика недвижимости. 2014 г.
02.11.07.04.03	коэффициентов капитализации (при наличии на участке коммерческой недвижимости)	коэффициент капитализации определен на основании <i>Обзора рынка недвижимости Москвы 2013 г., проведенного группой компаний «КОНТИ»</i> (http://www.konti.ru/userfiles/files/mosestate_2013.pdf)
02.13.06.02.01	метод распределения	не используется в данном отчете
02.13.06.02.02	метод выделения	используется для определения стоимости ОКС
02.13.06.12.04	ввод корректировки на различие в размерах участков при оценке зданий с избыточными земельными участками (значительно больше пятна застройки)	не используется в отчете
02.13.06.13	Корректировка на наличие обременений - при их наличии (сервитут, аренда и проч.)	не используется в отчете
02.13.06.15.01	метод распределения	не используется в данном отчете
02.13.06.15.02	метод выделения	не используется в данном отчете
02.14.01.01	результаты подходов не должны различаться более чем на 20%	результаты подходов различаются на 19%
02.14.01.03	следует объяснить расхождение промежуточных результатов	не применимо для данного отчета
02.14.01.04	обоснование выбора методологии взвешивания	не применимо для данного отчета
02.14.02	При недостаточности рыночных данных, необходимых для реализации какого-либо из подходов к оценке недвижимости, в рамках выбранного подхода на основе имеющихся данных рекомендуется указать ориентировочные значения (значение) оцениваемой величины, которые не	не применимо для данного отчета

	учитываются при итоговом согласовании, но могут быть использованы в качестве проверочных к итоговому результату оценки недвижимости	
02.14.03	После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное	не приводится согласно заданию на оценку
02.15.01.03	Документов технической инвентаризации	не требуется
02.15.01.04	Заключений специальных экспертиз	не требуется
02.15.03	Копии источников ценовой и прочей информации, ссылки на которые есть в отчете	приведены в тексте отчета

Вывод:

Содержание отчета соответствует требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе требованиям Федерального закона об оценочной деятельности, а также требованиям федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а также стандартам и правилам оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков – Некоммерческого партнерства «Международная Палата Оценщиков».

3. МЕТОДИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ

Цель:

определить полноту изложения методических основ определения стоимости объекта оценки и обоснованность применяемых методов оценки при определении стоимости указанного в Отчете объекта оценки (или отказ от их использования).

Для целей оценки объекта в Отчете использован сравнительный и доходный подход.

1. Расчет стоимости объекта оценки с использованием затратного подхода.

В рамках данного отчета затратный подход не использовался. Отказ от применения затратного подхода обоснован.

2. Расчет стоимости объекта оценки с использованием сравнительного подхода.

В рамках данного отчета сравнительный подход использовался. В рамках сравнительного подхода использовался метод сравнения продаж и метод выделения для определения стоимости объекта капитального строительства.

3. Расчет стоимости объекта оценки с использованием доходного подхода.

В рамках данного отчета доходный подход использовался. В рамках доходного подхода использовался метод капитализации доходов.

Вывод:

Методические основы оценки рыночной стоимости объектов имущества изложены в достаточном объеме. Замечаний по обоснованию, применению метода и произведенным расчетам нет.

4. РЕЗУЛЬТАТЫ ЭКСПЕРТИЗЫ НА ПОДТВЕРЖДЕНИЕ СТОИМОСТИ, ОПРЕДЕЛЕННОЙ ОЦЕНЩИКОМ

Цель:

определить полноту и достоверность проведенных расчетов при определении стоимости объекта оценки и соответствие полученных результатов рыночным условиям.

Комментарии:

Экспертом были проведены:

✓ анализ соответствия используемых Оценщиком для расчета стоимости данных на соответствие состоянию рынка;

✓ проверочные расчеты стоимости объекта оценки на основании используемых Оценщиком в Отчете подходов и методов. Расчет стоимости объекта оценки, проведенный Оценщиком, соответствует выбранным и обоснованным Оценщиком подходам и методам;

✓ проверка соответствия результатов расчета рыночной стоимости, полученных Экспертом, результатам расчетов Оценщика, отраженных в Отчете.

В итоге величина рыночной стоимости объекта оценки по состоянию на 01.01.2014 г. составляет:

Объект	Рыночная стоимость
Нежилое здание, количество этажей – 7, общей площадью 6 189,6 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Кузнецкий Мост, д. XX, стр. XX, кадастровый (или условный) номер: 77:01:000XXXX:XXXX	445 605 000 (Четыреста сорок пять миллионов шестьсот пять тысяч) рублей НДС не облагается

Вывод:

Проведенные Экспертом проверка полноты и достоверности проведенных расчетов при определении стоимости объекта оценки не выявили некорректности и ошибочности.

Расчет стоимости объекта оценки, проведенный Оценщиком, соответствует выбранным и обоснованным Оценщиком подходам и методам.

Замечаний по обоснованию и произведенным расчетам нет.

Расчет стоимости объекта оценки, проведенный Экспертом на основании данных, имеющихся в Отчете, примененных Оценщиком подходов и методов, подтвердил величину стоимости объекта оценки, определенную Оценщиком в Отчете.

5. РЕЗУЛЬТАТЫ И ОБОСНОВАНИЕ ИНЫХ ДЕЙСТВИЙ ЭКСПЕРТА ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ЭКСПЕРТИЗЫ НА ПОДТВЕРЖДЕНИЕ СТОИМОСТИ

Иных действий при проведении экспертизы на подтверждение стоимости объекта оценки определенной оценщиком в Отчете, экспертом не проводилось.

Рекомендация Экспертного совета НП СРО «МПО»

Рекомендовать отчет как соответствующий статье 12 «Достоверность отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения» Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ПО ОТЧЕТУ:

Отчет признается как соответствующий статье 12 «Достоверность отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения» Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» по следующим причинам:

1. Отчет соответствует требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе Федеральному закону «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г., федеральным стандартам оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, и стандартам и правилам оценочной деятельности Саморегулируемой организации оценщиков Некоммерческого партнерства «Международная Палата Оценщиков».

2. Методические основы оценки рыночной стоимости объектов имущества изложены в достаточном объеме. Замечаний по обоснованию, применению методов и произведенным расчетам нет.

3. Расчет стоимости объекта оценки, проведенный Оценщиком, соответствует выбранным и обоснованным Оценщиком подходам и методам. Замечаний по обоснованию и произведенным расчетам нет. Расчет стоимости объекта оценки, проведенный Экспертом на основании данных, имеющихся в Отчете об оценке, примененных Оценщиком подходов и методов, подтвердил величину стоимости объекта оценки, определенную Оценщиком в Отчете об оценке.

Отчет соответствует требованиям закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. и Федеральным стандартам оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3), «Оценка недвижимости» (ФСО №7).

ВЫВОД ПО ОТЧЕТУ

Расчет стоимости объекта оценки, проведенный Экспертом на основании данных, имеющихся в Отчете об оценке, примененных Оценщиком подходов и методов, подтвердил величину стоимости объекта оценки, определенную Оценщиком в Отчете об

оценке. Отчет соответствует требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе Федеральному закону «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г., федеральным стандартам оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, и стандартам и правилам оценочной деятельности Некоммерческого партнерства саморегулируемой организации «Международная Палата Оценщиков».

Утверждаю

Председатель экспертного
совета НП «МПО»

_____ XXXXXXXXXXXX А.В.

М.П.

Эксперт НП «МПО»

_____ XXXXXXXX Г.В.