



Ассоциация
«Русское общество оценщиков»
Экспертный совет

ЭКСПЕРТНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ
№ 289/2023-3

на отчет № 91/01/23-3 от 10.04.2023 г.

«Об оценке рыночной и справедливой стоимостей объектов недвижимого имущества, расположенных по адресу: Российская Федерация, Новосибирская область, Новосибирский район, сельсовет Толмачевский»

подготовленный оценщиками:

Суздаевой Дарьей Александровной – членом Ассоциации «Русское общество оценщиков» (регистрационный № 009116)

Дроценко Евгением Владимировичем – членом Саморегулируемой организации «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков» (регистрационный № 876)

Дата составления экспертного заключения: 19.04.2023 г.

Результат экспертизы: положительное экспертное заключение

Эксперт: Павловский Алексей Юрьевич (рег. № 002244)

Период проведения экспертизы: 17.04.2023 – 19.04.2023 г.

Москва
2023



Основание для проведения экспертизы: договор № 289/2023 от 17.04.2023 г.

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	Наименование	НАО "Евроэксперт"
2	Местонахождение	121170, г. Москва, ул. Неверовского, д. 10, стр. 3А, эт. 5, пом. 8
3	ОГРН	1047796300298, дата присвоения ОГРН: 28.04.2004 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	10.04.2023
2	Порядковый номер отчета об оценке	91/01/23-3
3	Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость, справедливая стоимость
4	Цель оценки	Для целей принятия управленческого решения об инвестициях в Объект
5	Предпосылки стоимости	1. предполагается сделка с объектом оценки; 2. участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники); 3. дата оценки - 06.04.2023 г. 4. предполагаемым использованием объекта является НЭИ (наиболее эффективное использование); 5. характер сделки - добровольная сделка в типичных условиях (без влияния факторов вынужденной продажи). Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"
6	Допущения оценки	1. Осмотр Объекта оценки не производится. Оценка проводилась на основании фотоматериалов, предоставленных Заказчиком. Оценка проводилась при существенном допущении, что состояние Объекта оценки, отраженное на предоставленных фотоматериалах, соответствует его состоянию на дату оценки. 2. В соответствии с выписками из ЕГРН 12.01.2023 г., а также договором аренды № ИР-14688/20 от 29.04.2020 г. и дополнительными соглашениями к нему и договорами аренды от 01.03.2022 г. на здания с кадастровыми номерами 54:19:034102:754, 54:19:034102:755 и 54:19:034102:836, входящие в состав Объекта оценки, зарегистрировано обременение в виде аренды. Оценка рыночной и справедливой стоимостей объекта оценки производилась с учетом обременения долгосрочным договором аренды. 3. В соответствии с выписками из ЕГРН от 12.01.2023 г. на оцениваемые здания и земельный участок зарегистрировано обременение в виде доверительного управления в пользу АО "Управляющая компания "Первая" (ИНН: 7710183778) сроком с 29.03.2022 г. по 16.10.2023 г. Определение рыночной и справедливой стоимостей объекта оценки производилось без учета данного обременения, в виду того, что данное обременение не оказывает влияния на стоимость объекта оценки. 4. Дата оценки Объекта - 06.04.2023 г. Проведение оценки основывалось на предположении, что за период с даты получения выписок из ЕГРН (12.01.2023 г.) до даты оценки правовой статус, а также количественные и



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: Алексей Юрьевич Павловский #ID878

		<p>качественные характеристики объектов недвижимости, входящих в состав Объекта оценки, не изменились и не возникло каких-либо новых ограничений и обременений прав.</p> <p>5. Общая площадь Объекта оценки составляет 69 433,40 кв. м (в соответствии с измерениями, произведенными БТИ, рассчитанная по внутреннему обмеру). Учитывая тот факт, что Объект оценки соответствует классу "А" складских зданий, арендопригодная площадь рассчитывалась согласно Американским национальным стандартам измерения общей площади промышленных и складских зданий ANSI/BOMA. Таким образом, общая арендопригодная площадь Объекта оценки в Отчете об оценке, принималась на основании данных фактически заключенного договора аренды № ИР-14688/20 от 29.04.2020 г. и дополнительных соглашений к нему, а также данных договоров аренды от 01.03.2022 г. в размере 70 092,53 кв. м, рассчитанная по стандартам BOMA. Ввиду применения разных методик измерения площадей, проводимых БТИ и по стандартам BOMA, арендопригодная площадь превышает общую площадь.</p> <p>6. Согласно выписке из ЕГРН от 12.01.2023 г. срок окончания долгосрочного договора аренды № ИР-14688/20 от 29.04.2020 г. - 08.10.2027 г. При этом, согласно данному договору, Арендатор имеет преимущественное право на заключение договора аренды на прежних условиях на новый срок. Таким образом, в рамках данного Отчета Оценщик исходит из допущения, что после окончания договор будет перезаключен на новый срок на тех же условиях.</p> <p>7. Расчет рыночной и справедливой стоимостей Объекта оценки производился на основании информации, предоставленной Заказчиком.</p> <p>8. Стоимость земельного участка, определяется с учетом выполненных работ (улучшений) – дренажные работы, работы по устройству наружных сетей (освещение, водоснабжение и канализация), вертикальная планировка участка, благоустройство и озеленение территории. Полный перечень работ (улучшений), произведенных на земельном участке, приведен в Приложении 1 к Заданию на оценку.</p> <p>9. В рамках Отчета стоимость выполненных работ (улучшений) на земельном участке определялась на основании предоставленных Заказчиком смет. Оценщик не производил какую-либо проверку предоставленных Заказчиком оценки смет на выполнение работ (улучшений) на земельном участке. Оценка производилась в допущении, что все понесенные затраты на выполненные работы и произведенные улучшения земельного участка отражены в предоставленных сметах корректно, соответствуют действительности и были необходимы и достаточны для строительства и полноценного функционирования оцениваемого складского комплекса.</p> <p>9. Стоимость Объекта оценки определялся без учета налогов, которые уплачиваются в соответствии с законодательством Российской Федерации или иностранного государства при приобретении и реализации указанных активов.</p>
7	Информация, идентифицирующая объект оценки	Объекты недвижимого имущества, расположенные по адресу: Российская Федерация, Новосибирская область, Новосибирский район, сельсовет Толмачевский
8	Дата определения стоимости объекта оценки (дата оценки)	06.04.2023 г.



9	Сведения об иных документах и материалах, представленных для проведения экспертизы отчета об оценке	Иные документы не предоставлялись																											
10	Итоговая величина стоимости объекта оценки, руб.	<p>Итоговая рыночная стоимость объекта оценки, по состоянию на 06.04.2023г., без учета НДС, с учетом округления, составляет: 3 924 456 000 (Три миллиарда девятьсот двадцать четыре миллиона четыреста пятьдесят шесть тысяч) рублей.</p> <p>Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки, по состоянию на 06.04.2023 г., без учета НДС, с учетом округления, составляет: 3 924 456 000 (Три миллиарда девятьсот двадцать четыре миллиона четыреста пятьдесят шесть тысяч) рублей.</p> <p>в том числе результаты рыночной и справедливой стоимостей пообъектно:</p> <table border="1" data-bbox="491 875 1430 1487"> <thead> <tr> <th rowspan="2">№ п/п</th> <th rowspan="2">Наименование объекта</th> <th rowspan="2">Кадастровый номер</th> <th>Рыночная стоимость,</th> <th>Справедливая стоимость,</th> </tr> <tr> <th>руб. без учета НДС/НДС не облагается (округленно)</th> <th>руб. без учета НДС/НДС не облагается (округленно)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>Нежилое здание (Логистический складской комплекс "ПНК-Толмачево")</td> <td>54:19:034102:754</td> <td>2 313 994 000</td> <td>2 313 994 000</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>Нежилое здание (Контрольно-пропускной пункт №10.1)</td> <td>54:19:034102:755</td> <td>5 186 000</td> <td>5 186 000</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>Нежилое здание (Контрольно-пропускной пункт №10.2)</td> <td>54:19:034102:836</td> <td>115 527 000</td> <td>115 527 000</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>Земельный участок с учетом выполненных работ (улучшений) - вертикальная планировка участка, работы по устройству наружных сетей водоснабжения и канализации, благоустройство и озеленение территории. Полный перечень работ (улучшений), произведенных на земельном участке, приведен в Приложении 2 Отчета об оценке</td> <td>54:19:034102:839</td> <td>1 489 749 000</td> <td>1 489 749 000</td> </tr> </tbody> </table>	№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Рыночная стоимость,	Справедливая стоимость,	руб. без учета НДС/НДС не облагается (округленно)	руб. без учета НДС/НДС не облагается (округленно)	1	Нежилое здание (Логистический складской комплекс "ПНК-Толмачево")	54:19:034102:754	2 313 994 000	2 313 994 000	2	Нежилое здание (Контрольно-пропускной пункт №10.1)	54:19:034102:755	5 186 000	5 186 000	3	Нежилое здание (Контрольно-пропускной пункт №10.2)	54:19:034102:836	115 527 000	115 527 000	4	Земельный участок с учетом выполненных работ (улучшений) - вертикальная планировка участка, работы по устройству наружных сетей водоснабжения и канализации, благоустройство и озеленение территории. Полный перечень работ (улучшений), произведенных на земельном участке, приведен в Приложении 2 Отчета об оценке	54:19:034102:839	1 489 749 000	1 489 749 000
№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер				Рыночная стоимость,	Справедливая стоимость,																						
			руб. без учета НДС/НДС не облагается (округленно)	руб. без учета НДС/НДС не облагается (округленно)																									
1	Нежилое здание (Логистический складской комплекс "ПНК-Толмачево")	54:19:034102:754	2 313 994 000	2 313 994 000																									
2	Нежилое здание (Контрольно-пропускной пункт №10.1)	54:19:034102:755	5 186 000	5 186 000																									
3	Нежилое здание (Контрольно-пропускной пункт №10.2)	54:19:034102:836	115 527 000	115 527 000																									
4	Земельный участок с учетом выполненных работ (улучшений) - вертикальная планировка участка, работы по устройству наружных сетей водоснабжения и канализации, благоустройство и озеленение территории. Полный перечень работ (улучшений), произведенных на земельном участке, приведен в Приложении 2 Отчета об оценке	54:19:034102:839	1 489 749 000	1 489 749 000																									

Сведения об эксперте (экспертах), подписавшем (подписавших) экспертное заключение: Павловский Алексей Юрьевич, регистрационный номер согласно реестру членов СРО РОО 002244 от 24.12.2007 года. Квалификационный аттестат по направлению «Оценка недвижимости» № 018841-1 выдан 09.04.2021 г. Сертифицированный РОО оценщик недвижимости, сертификат № 0412 выдан 27.11.2020 г. сроком на 5 лет. Признанный европейский оценщик Европейской группы ассоциаций оценщиков (TEGoVA), сертификат REV-RUS/RSA/2016/3 от 01.12.2011 сроком до 30.11.2026 г. Договор страхования экспертов № 433-128731/22 от 28.11.2022 г., период страхования с 01.12.2022 по 30.11.2023 на сумму 5 000 000 руб.

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

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, 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) Федеральным стандартам оценки (далее — ФСО), а также стандартам и правилам оценочной деятельности Саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, подписавший отчет об оценке (далее СПОД), соответствия цели оценки установленному виду стоимости, предпосылок вида стоимости предполагаемому использованию объекта оценки, обоснованности выбранных оценщиком методов оценки в рамках каждого из использованных оценщиком подходов к оценке, корректности сделанных в процессе оценки допущений и проверки соответствия выполненного в отчете расчета стоимости объекта оценки соответствующим подходам и методам, было выявлено следующее (табл. 3).

Таблица 3. Проверка соответствия отчета об оценке и выполненной оценки общим требованиям (ФЗ, ФСО, СПОД), а также ФСО №7 в части задания на оценку.

№ п/п	Параметр (* ¹ ; ** ² ; *** ³)	Наличие (+) Отсутствие (-)	Источник
1	Отчет об оценке составлен:		ст. 11 ФЗ, п. 3, п.4, п.5, п.6 ФСО VI
1.1	на бумажном носителе:		
1.1.1	пронумерован постранично*		
1.1.2	прошит*		
1.1.3	подписан оценщиком или оценщиками, которые провели оценку*		
1.1.4	скреплен личной печатью оценщика или оценщиков либо печатью юридического лица, с которым оценщик или оценщики заключили трудовой договор*		
1.2	в форме электронного документа:		
1.2.1	пронумерован постранично*	+	
1.2.2	подписан усиленной квалифицированной электронной подписью оценщика или оценщиков, которые провели оценку*	+	
1.2.3	подписан усиленной квалифицированной электронной подписью руководителя юридического лиц (уполномоченным им лицом), с которым оценщик или оценщики заключили трудовой договор*	+	
1.3	если отчёт состоит из нескольких частей (на	Отчёт состоит из	

¹ * Обозначено понятие "должен", которое указывает на безусловную обязанность оценщика выполнить то или иное действие. Оценщик должен выполнять требование в каждом случае, когда имеет место такое указание в федеральных стандартах оценки;

² ** Обозначено понятие "следует", которое указывает на предпочтительные действия оценщика. В каждом случае оценщик рассматривает возможность и целесообразность выполнения требования и при наличии оснований вправе отказаться от его выполнения;

³ *** Обозначено понятие "может", которое указывает на действия, которые не являются обязательными. В этой области реализуется профессиональное суждение оценщика использовать либо не использовать ту или иную возможность.



Таблица 3. Проверка соответствия отчета об оценке и выполненной оценки общим требованиям (ФЗ, ФСО, СПОД), а также ФСО №7 в части задания на оценку.

№ п/п	Параметр (* ¹ ; ** ² ; *** ³)	Наличие (+) Отсутствие (-)	Источник
	бумажном носителе, в форме электронного документа или их комбинации) – обеспечена идентификация отчета как совокупность всех частей*	одного тома	
2	Отчет содержит следующие сведения:		
2.1	дата составления и порядковый номер отчета*	+	ст. 11 ФЗ, п. 7.1 ФСО VI
2.2	основание для проведения оценки*	+	ст. 11 ФЗ, п. 7.2 ФСО VI
2.3	дата определения стоимости объекта оценки (дата оценки) *	+	ст. 11 № 135-ФЗ
2.4	Задание на оценку, содержащее следующую информацию*:		п. 7.3 ФСО VI
2.4.1	объект оценки, включая права на объект оценки*	+	п.3.1 ФСО IV
2.4.2	состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии) *	+	ФСО № 7, п. 8
2.4.3	характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики*	+	ФСО № 7, п.8
2.4.4	права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	+	ФСО № 7, п.8
2.4.5	цель оценки* цель оценки установлена однозначно для определения предпосылок стоимости*	+	п.3.2 ФСО IV
2.4.6	указание на то, что оценка проводится в соответствии с ФЗ *	+	п.3.3 ФСО IV
2.4.7	вид стоимости и предпосылки стоимости*	+	п.3.4 ФСО IV, п.п. 17,22 ФСО II
2.4.8	в случае отличия использования объекта оценки от наиболее эффективного, указаны предпосылки о способе использования и такое использование соответствует цели оценки*	Использование объекта совпадает с НЭИ	п. 21 ФСО II
2.4.9	предпосылки о вынужденной продаже и вынужденная продажа соответствует цели оценки*	Предпосылки не учитывались	п. 21 ФСО II
2.4.10	дата оценки*	+	п.3.5 ФСО IV
2.4.11	специальные допущения, иные существенные допущения*	+	п.3.6 ФСО IV, раздел II ФСО III
2.4.12	ограничения оценки*	+	п.3.7 ФСО IV, раздел III ФСО III
2.4.13	ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки*	+	п.3.8 ФСО IV
2.4.14	указание на форму составления отчета об оценке*	+	п.3.9 ФСО IV
2.4.15	иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки для отражения в задании на оценку*	+	п.3.10 ФСО IV



Таблица 3. Проверка соответствия отчета об оценке и выполненной оценки общим требованиям (ФЗ, ФСО, СПОД), а также ФСО №7 в части задания на оценку.

№ п/п	Параметр (* ¹ ; ** ² ; *** ³)	Наличие (+) Отсутствие (-)	Источник
2.4.16	Дополнительные условия, присутствующие в задании на оценку*** Примечание: - при наличии дополнительных условий эксперт указывает «+», - при отсутствии дополнительных условий, эксперт в данном пункте ничего не указывает.		п. 9 ФСО № 7, п.4 ФСО IV, п.14 ФСО I
2.5	Сведения об оценщике (оценщиках), проводившем (проводивших) оценку, в том числе фамилия, имя, отчество (при наличии), номер контактного телефона, почтовый адрес, адрес электронной почты оценщика и сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков (регистрационный номер в саморегулируемой организации оценщиков, а также наименование и адрес саморегулируемой организации оценщиков)*	+	ст. 11 № 135-ФЗ, п.7.4 ФСО VI
2.6	Сведения о юридическом лице, с которым оценщик (оценщики) заключил (заключили) трудовой договор (реквизиты юридического лица, которые включают в себя полное и (или) сокращенное наименование, основной государственный регистрационный номер или иной регистрационный номер юридического лица, место нахождения)*	+	п.7.6 ФСО VI
2.7	Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона 135 «Об оценочной деятельности»*	+	ст. 11 № 135-ФЗ, п.7.7 ФСО VI
2.8.	Сведения о заказчике оценки: фамилия, имя, отчество (при наличии) физического лица, если заказчиком является физическое лицо* реквизиты юридического лица, которые включают в себя полное и (или) сокращенное наименование, основной государственный регистрационный номер или иной регистрационный номер юридического лица, место нахождения, если заказчиком является юридическое лицо*	+	п.7.5 ФСО VI
2.9.	Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки объекта оценки*	+	п.7.8 ФСО VI
2.10.	Указание на стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки, методические рекомендации по оценке, разработанные в целях	+	Ст. 11 ФЗ, п.7.9 ФСО VI



Таблица 3. Проверка соответствия отчета об оценке и выполненной оценки общим требованиям (ФЗ, ФСО, СПОД), а также ФСО №7 в части задания на оценку.

№ п/п	Параметр (*1; **2; ***3)	Наличие (+) Отсутствие (-)	Источник
	развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России, или обоснование неиспользования указанных методических рекомендаций*		
2.11.	Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения и ограничения оценки в соответствии с п.п. 6,8 ФСО III)*	+	п.7.11 ФСО VI
3	Точное описание объекта оценки с указанием количественных и качественных характеристик объекта оценки, включая права на объект оценки, перечень документов, устанавливающих такие характеристики, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу - реквизиты юридического лица (полное и (или) сокращенное наименование, основной государственный регистрационный номер или иной регистрационный номер юридического лица, место нахождения) и (при наличии) балансовая стоимость данного объекта оценки*	+	Ст. 11 ФЗ, п.7.10 ФСО VI
4	Анализ рынка объекта оценки, внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки*	+	п.7.12 ФСО VI
5	Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке (последовательность определения стоимости объекта оценки) *:	+	ст. 11 ФЗ, п.7.13 ФСО VI
6	Содержится согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки. Проведён анализ существенного расхождения результатов подходов*	Не требуется	п. 7 ФСО VI п.3 ФСО V
7	Итоговая величина стоимости указана*:		ст. 11 ФЗ
7.1	в российских рублях*	+	п. 14 ФСО I
7.2	иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях*		п. 14 ФСО I
7.3	Указаны ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости*	+	ст. 11 ФЗ
8	Приведён перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки*	+	п. 7 ФСО VI
9	Информация в процессе оценки:		Раздел IV ФСО III
9.1	В процессе оценки приведено профессиональное суждение оценщика относительно признания информации достоверной, надежной,	+	п.10 ФСО III



Таблица 3. Проверка соответствия отчета об оценке и выполненной оценки общим требованиям (ФЗ, ФСО, СПОД), а также ФСО №7 в части задания на оценку.

№ п/п	Параметр (* ¹ ; ** ² ; *** ³)	Наличие (+) Отсутствие (-)	Источник
	существенной и достаточной*		
9.2	Используемая оценщиком информация доступна участникам рынка на дату оценки, за исключением оговоренных случаев*	+	п.12 ФСО III
9.3	Предоставленная заказчиком оценки или иным уполномоченным лицом информация подтверждена*	+	п.13 ФСО III
10	Соблюдение принципов при составлении отчёта:		п.2 ФСО VI
10.1	в отчете об оценке должна быть изложена вся существенная информация, использованная оценщиком при определении стоимости объекта оценки*	+	п.2.1 ФСО VI
10.2	существенная информация, приведенная в отчете об оценке, должна быть подтверждена путем раскрытия ее источников*	+	п.2.2, п. 8 ФСО VI
10.3	отчет должен содержать достаточное количество сведений, позволяющее квалифицированному специалисту, не участвовавшему в процессе оценки объекта оценки, понять логику и объем проведенного оценщиком исследования, убедиться в его соответствии заданию на оценку и достаточности для цели оценки*	+	п.2.3 ФСО VI

ПОЯСНЕНИЯ К ТАБЛИЦЕ 3. Замечаний не выявлено.

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

№ п/п	Параметр	Наличие (+) Отсутствие (-)	Источник
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).		ФСО № 7, п.6



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

№ п/п	Параметр	Наличие (+) Отсутствие (-)	Источник
	<i>Примечание.</i> Если документы на земельный участок имеются, в этом пункте никаких отметок не делается		
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 «Анализ рынка»		
2.1	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
2.2	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
2.3	Определен сегмент рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	+	ФСО № 7, п. 11б
2.4	<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
2.5	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. 11в
2.6	Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например, ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке	+	ФСО № 7, п. 11г



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

№ п/п	Параметр	Наличие (+) Отсутствие (-)	Источник
	недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов		
2.7	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
2.8	При анализе рынка объем исследований определен оценщиком исходя из принципа достаточности	+	ФСО № 7, п. 11
3	В части «Анализ наиболее эффективного использования»		
3.1	Анализ выполнен путем проведения необходимых для этого вычислений (или представлены обоснования, не требующие расчетов)	+	ФСО № 7, п. 16
3.2	<u>Для частей объекта недвижимости:</u> анализ проведен с учетом фактического использования других частей этого объекта и/или всего объекта недвижимости	+	ФСО № 7, п. 17, 18
3.3	<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
4	В части «Подходы к оценке»		
4.1	Применение сравнительного подхода	Обоснованный отказ	
4.1.1	Сравнительный подход, методы оценки в рамках сравнительного подхода и сопоставимые объекты недвижимости выбраны с учетом вывода по анализу НЭИ		ФСО № 7, п. 15
4.1.2	Рассмотрена возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, при этом обеспечен учет объема и качества информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в том числе: активность рынка; доступность информации о сделках (уровень надежности информации о сделках с аналогами); актуальность рыночной ценовой информации; степень сопоставимости аналогов с объектом		пп.2, 5. ФСО V



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

№ п/п	Параметр	Наличие (+) Отсутствие (-)	Источник
	оценки *		
4.1.3.	Содержится обоснование выбора сравнительного подхода и его методов* Отказ от использования подхода прокомментирован **		п.1.3 ФСО III, п. 7.13 ФСО VI
4.1.4.	Приведён процесс определения стоимости каждым из применённых методов *		п. 7.13 ФСО VI
4.1.5.	Обеспечено соблюдение основных этапов сравнительного подхода:		п.9 ФСО V
4.1.6.	определены единицы сравнения, характерные для рынка объекта оценки; выбраны наиболее сопоставимые аналоги и рассчитаны единицы сравнения для каждого из них проведен сравнительный анализ количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и объектов оценки; внесены в значения единиц сравнения корректировки для устранения различий между объектом оценки и аналогами (при необходимости); проведено согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки *		
4.1.7.	При выборе аналогов обеспечены следующие условия: Учтена достаточность и достоверность информации по каждому аналогу; Использованы наиболее сопоставимые аналоги; Учтено, что сделки, совершенные ближе к дате оценки, более репрезентативны, чем сделки, совершенные в более ранний срок; Рассмотрены сделки, совершенные между независимыми сторонами		п.10 ФСО V
4.1.8.	Учтено, что ценовая информация по фактическим сделкам является лучшим для определения стоимости, чем предложения к совершению сделки **		
4.1.9	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
4.1.10	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



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

№ п/п	Параметр	Наличие (+) Отсутствие (-)	Источник
4.1.11	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
4.1.12	При использовании в расчетах цен предложения по аналогам учтены: возможная разница между ценой сделки и ценой предложения; период экспозиции аналога на рынке и изменение его цены за этот период (при наличии информации); соответствие цены аналога его характеристикам в сопоставлении с другими предложениями на рынке (избегая завышенные и заниженные цены предложения); обеспечено документирование применяемых данных о ценах предложения **		п.7 ФСО V
4.1.13	Осуществлены расчёты в соответствии с выбранным методом (ами) *		п.1.3 ФСО III, п. 7 ФСО VI
4.1.14	Содержится согласование результатов при применении нескольких методов (в случае необходимости). Проанализированы причины существенного расхождения результатов*		п. 7 ФСО VI, п.3 ФСО V
4.2	Применение доходного подхода		
4.2.1	Доходный подход, методы оценки в рамках доходного подхода и сопоставимые объекты недвижимости выбраны с учетом вывода по анализу НЭИ	+	ФСО № 7, п. 15
4.2.2.	При принятии решения о применении доходного подхода учтены: Способность объекта приносить доход Степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше уровень неопределенности) *	+	П.12 ФСО V
4.2.3.	Содержится обоснование выбора доходного подхода и его методов* Отказ от использования подхода прокомментирован **	+	п.1.3 ФСО III, п. 7.13 ФСО VI
4.2.4	Приведён процесс определения стоимости каждым из применённых методов *	+	п. 7.13 ФСО VI
4.2.5.	Обеспечено соблюдение основных этапов доходного подхода *:	+	п.16 ФСО V
4.2.6.	выбор вида денежного потока*	+	п.п.16.1, 17



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

№ п/п	Параметр	Наличие (+) Отсутствие (-)	Источник
			ФСО V
4.2.7	определение денежного потока*	+	п.п.16.2,18,19,20,21 ФСО V
4.2.8.	определение ставки дисконтирования (ставки капитализации), соответствующей денежному потоку*	+	п.п.16.3, 17,22 ФСО V
4.2.9.	приведение прогнозных денежных потоков *	+	п.16.4 ФСО V
4.2.10	При прогнозировании денежного потока следует осуществлять его сопоставление со следующими показателями: ретроспективные показатели операционной, инвестиционной и финансовой деятельности; (использования) объекта оценки; ретроспективные и прогнозные показатели отрасли и (или) сегмента рынка; прогнозный темп экономического роста региона или страны, в которой действует (используется) объект оценки **	+	п.19 ФСО V
4.2.11	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) определен соответствующий рынку годовой доход от объекта; рассчитана ставка капитализации на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту; определена стоимость объекта недвижимости путем деления годового дохода на ставку капитализации	Не применялся	ФСО № 7, п. 23в
4.2.12	Применение метода дисконтированных денежных потоков (применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени); определены потоки доходов от недвижимости с учетом их динамики; определена ставка дисконтирования, соответствующая доходности инвестиций в аналогичную недвижимость; определена стоимость объекта недвижимости	+	ФСО № 7, п. 23г



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

№ п/п	Параметр	Наличие (+) Отсутствие (-)	Источник
	путем дисконтирования потоков доходов по ставке дисконтирования		
4.2.13	Применение метода капитализации по расчетным моделям (применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения); определены регулярные потоки доходов от недвижимости с ожидаемой динамикой их изменения; 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; определена стоимость объекта недвижимости путем капитализации доходов по ставке капитализации	Не применялся	ФСО № 7, п. 23д
4.2.14	Структура используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации соответствует структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода	+	ФСО № 7, п. 23е
4.2.15	<u>Для недвижимости, которую можно сдавать в аренду:</u> в качестве источника доходов рассмотрены арендные платежи	+	ФСО № 7, п. 23е
4.2.16	<u>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)		ФСО № 7, п. 23е
4.2.17	Осуществлены расчёты в соответствии с выбранным методом (ами)	+	п.1.3 ФСО III, п. 7 ФСО VI
4.2.18	Содержится согласование результатов при применении нескольких методов (в случае необходимости). Проанализированы причины существенного расхождения результатов*	Не требуется	п. 7 ФСО VI, п.3 ФСО V
4.3	Применение затратного подхода	Обоснованный отказ	
4.3.1	Рассмотрена возможность и целесообразность применения затратного подхода; возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки; надежность других подходов к оценке объекта *		пп. 2, 25 ФСО V
4.3.2.	Содержится обоснование выбора затратного		п.1.3 ФСО III,



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

№ п/п	Параметр	Наличие (+) Отсутствие (-)	Источник
	подхода и его методов* Отказ от использования подхода прокомментирован **		п. 7.13 ФСО VI
4.3.3.	Приведён процесс определения стоимости каждым из применённых методов *		п. 7.13 ФСО VI
4.3.4.	Обеспечено соблюдение основных этапов затратного подхода: расчет всех затрат участников рынка на приобретение или создание точной копии объекта оценки (затраты на воспроизводство) или актива с аналогичной полезностью (затраты на замещение) *		п.29 ФСО V
4.3.5.	При определении затрат на воспроизводство или замещение рассмотрена возможность использования фактических затрат, произведенных при создании объекта оценки или аналогичного объекта и при необходимости применить корректировки на: *		п.32. ФСО V
4.3.6.	изменение цен на элементы затрат в период между датой, когда были произведены соответствующие затраты, и датой оценки *		п.32.1 ФСО V
4.3.7.	нетипичные дополнительные затраты или экономию средств, которые отражены в фактических затратах, но не возникнут при создании точной копии объекта оценки или объекта с аналогичной полезностью *		п.32.2 ФСО V
4.3.8.	соответствие фактически произведенных затрат рыночным данным *		п.32.3 ФСО V
4.3.9.	определение наличия и величины совокупного обесценения (износа) в связи с физическим износом, функциональным (моральным, технологическим) устареванием (износом) и экономическим (внешним) обесценением объекта оценки *		п.29.2 ФСО V
4.3.10.	вычет совокупного обесценения (износа) из общей суммы затрат воспроизводства или замещения для определения стоимости объекта оценки *		п.29.3 ФСО V
4.3.11.	Осуществлены расчёты в соответствии с выбранным методом (ами) *		п.1.3 ФСО III, п. 7 ФСО VI
4.3.12.	Содержится согласование результатов при применении нескольких методов (в случае необходимости). Проанализированы причины существенного расхождения результатов *		п. 7 ФСО VI, п.3 ФСО V



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

№ п/п	Параметр	Наличие (+) Отсутствие (-)	Источник
4.3.13.	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
4.3.14.	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
4.3.15.	Расчет затрат на создание объектов капитального строительства		ФСО № 7, п.24в
4.3.16.	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
5	В части «Согласование результатов оценки»		
5.1	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	Не требуется	ФСО № 7, п.27
5.2	Проведен анализ достоинств и недостатков подходов, объяснены расхождения промежуточных результатов, определен итоговый результат оценки недвижимости	Не требуется	ФСО № 7, п.28
5.3	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)	Не требуется	ФСО № 7, п. 30

ПОЯСНЕНИЯ К ТАБЛИЦЕ 4.

Замечаний не выявлено.



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 доходный подход для определения рыночной и справедливой стоимостей объектов недвижимого имущества, расположенных по адресу: Российская Федерация, Новосибирская область, Новосибирский район, сельсовет Толмачевский. Итоговое суждение о величине стоимости объекта оценки было основано на результатах используемого подхода. По мнению эксперта, выбор подхода является обоснованным.

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

Поскольку для целей определения итоговой величины рыночной стоимости оценщик использовал только один подход, то проведение процедуры присвоения весов не требуется.

Итоговая рыночная стоимость объекта оценки, по состоянию на 06.04.2023г., без учета НДС, с учетом округления, составляет:

3 924 456 000 (Три миллиарда девятьсот двадцать четыре миллиона четыреста пятьдесят шесть тысяч) рублей.

Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки, по состоянию на 06.04.2023 г., без учета НДС, с учетом округления, составляет:

3 924 456 000 (Три миллиарда девятьсот двадцать четыре миллиона четыреста пятьдесят шесть тысяч) рублей, в том числе результаты рыночной и справедливой стоимостей пообъектно:

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Рыночная стоимость,	Справедливая стоимость,
			руб. без учета НДС/НДС не облагается (округленно)	НДС не облагается (округленно)
1	Нежилое здание (Логистический складской комплекс "ПНК-Толмачево")	54:19:034102:754	2 313 994 000	2 313 994 000
2	Нежилое здание (Контрольно-пропускной пункт №10.1)	54:19:034102:755	5 186 000	5 186 000
3	Нежилое здание (Контрольно-пропускной пункт №10.2)	54:19:034102:836	115 527 000	115 527 000
4	Земельный участок с учетом выполненных работ (улучшений) - вертикальная планировка участка, работы по устройству наружных сетей водоснабжения и канализации, благоустройство и озеленение территории. Полный перечень работ (улучшений), произведенных на земельном участке, приведен в Приложении 2 Отчета об оценке	54:19:034102:839	1 489 749 000	1 489 749 000

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

Оценщик провел определение наиболее эффективного использования недвижимости путем анализа соответствия потенциальных вариантов ее использования следующим критериям:

- юридическая разрешенность;
- физическая возможность;



- финансовая оправданность;
- максимальная эффективность.

Согласно выводам Оценщика, наиболее эффективным использованием объекта оценки является его текущее использование в качестве единого складского комплекса класса "А". По мнению Эксперта, анализ НЭИ соответствует целям оценки.

Расчет стоимости объекта оценки доходным подходом

В рамках выбранного подхода оценщик использовал метод дисконтирования денежных потоков.

Анализ полноты и достоверности информации, использованной оценщиком при определении величины стоимости объекта оценки в рамках выбранного метода, достоверности и обоснованности использованных в расчетах величин, достаточности обоснования вводимых поправочных коэффициентов свидетельствует об их корректности и обоснованности.

Вывод о соответствии отчета об оценке требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе требованиям Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, стандартам и правилам оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков по итогам проведения экспертизы отчета:

По мнению эксперта, на основании вышеизложенного, «Отчет № 91/01/23-3 от 10.04.2023 г. об оценке рыночной и справедливой стоимостей объектов недвижимого имущества, расположенных по адресу: Российская Федерация, Новосибирская область, Новосибирский район, сельсовет Толмачевский», выполненный оценщиками Суздалевой Дарьей Александровной – членом Ассоциации «Русское общество оценщиков» (регистрационный № 009116) и Дроценко Евгением Владимировичем – членом Саморегулируемой организации «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков» (регистрационный № 876):

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

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



СТАНДАРТНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, С УЧЕТОМ КОТОРЫХ ПРОВЕДЕНА ЭКСПЕРТИЗА ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ

Общие положения

1. Автор данного Экспертного заключения выступает в роли независимого эксперта. Он принимает на себя обязательства провести экспертизу представленного на экспертизу отчета объективно и непредвзято.

2. Вознаграждение эксперта не зависит от содержания Экспертного заключения и выводов, сделанных по результатам экспертизы Отчета об оценке.

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 применения оценки, а также не несет ответственности за последствия событий, наступивших в результате законного или незаконного использования данного Экспертного заключения, кроме как за содержание самого Экспертного заключения.

Допущения экспертизы

1. 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.

Данные о характеристиках объекта оценки на дату оценки, принятых за основу проведения оценки, эксперт считает достоверными.

2. Эксперт не проводит дополнительных экспертиз и проверок документов и иных данных, заявленных оценщиком в отчете. При наличии в отчете документального подтверждения данных, используемых оценщиком, эксперт исходит из допущения об их достоверности.

3. *При проведении экспертизы при отсутствии у Эксперта полной копии Задания на оценку, являющегося частью Договора на проведение оценки, Эксперт исходит из Допущения о полной идентичности содержания Задания на оценку, представленного в анализируемом отчете, заданию на оценку в составе Договора на проведение оценки.*

Ограничения экспертизы

1. Экспертное заключение содержит выводы о соответствии или несоответствии отчета действующим документам только на дату оценки независимо от даты поступления отчета на экспертизу. Возможность использования результатов оценки, представленных в отчете после даты оценки, определяется оценщиком и не входит в компетенцию эксперта, если это специально не оговорено в договоре на экспертизу Отчета об оценке.

2. 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: Павловский Алексей Юрьевич (рег. № 002244)

Подпись _____