



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ  
**СООБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛОВ ОЦЕНКИ**


Место нахождения: Россия, Санкт-Петербург, переулок Гривцова, дом 5, литера Б, офис 101  
Почтовый адрес: 190031, Санкт-Петербург, ОПС №31, а/я 409

тел./факс: +7 (812) 245-39-65  
www.cpa-russia.org

e-mail: info@cpa-russia.org  
Skype: cpa-russia-conf

**УТВЕРЖДАЮ**  
**Председатель Экспертного совета**  
**Саморегулируемой организации**  
**Ассоциации оценщиков**  
**«Сообщество профессионалов оценки»**



  
**В.А. Кривошея**  
**05 декабря 2019 г.**

**ЭКСПЕРТНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ №406/Э/2019**  
**ОТ «05» ДЕКАБРЯ 2019 Г**  
**НА ОТЧЕТ № Н-32029/19 ОБ ОЦЕНКЕ**  
**НЕДВИЖИМОГО И ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ:**  
**Г. САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, УЛ. ШАТЕРНАЯ, Д. 6**

**(ПОЛОЖИТЕЛЬНОЕ)**

**Основание для проведения экспертизы отчета об оценке:** Договор №322/Э на проведение экспертизы отчета об оценке от «29» ноября 2019 г.

**Период проведения экспертизы:** с «29» ноября 2019 г. по «05» декабря 2019 г.

Таблица №1. Сведения о заказчике экспертизы отчета об оценке

Состав сведений	Данные заказчика
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «ЛАИР»
Место нахождения	г. Санкт-Петербург, ул. Комсомола, д. 41, лит. А, БЦ «Финляндский», оф. 325
ОГРН	1027807581141 (выдано 29.11.2002 г.)



**Вид проводимой экспертизы отчета об оценке:** 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.

**Цель экспертизы:**

1. Подтверждение стоимости объекта оценки, определенной оценщиком в отчете об оценке.

2. Проверка 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.

**Объект экспертизы:** Отчет № Н-32029/19 от 26.11.2019 об оценке рыночной стоимости недвижимого и движимого имущества, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Шатерная, д. 6.

**Исполнитель экспертизы:** Экспертный совет Саморегулируемой организации Ассоциации оценщиков «Сообщество профессионалов оценки».

**Сведения об эксперте, подписавшем экспертное заключение:**

Таблица №2. Сведения об эксперте

Наименование	Сведения
Эксперт	Антонов Алексей Павлович
<b>Информация о членстве в саморегулируемых организациях оценщиков (СРОО)</b>	
Регистрационный номер	№ 0323 от «11» декабря 2009 г.
<b>Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности</b>	
Документ, подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности (образование)	Диплом профессиональной переподготовки ППП-1 №403483 от 20.06.2009 г. Свидетельство о повышении квалификации от 2012 г.
<b>Профессиональный статус</b>	
Стаж работы Эксперта в оценочной деятельности	Более 9 лет
Квалификация, должность	ООО «Управляющая компания «Старт Девелопмент», Директор по стратегии и развитию
Сведения об обязательном страховании ответственности эксперта	Гражданская ответственность застрахована в СПАО «Ингосстрах». Договор № 433-191-069503/16 от 14.12.2016, срок действия с 01.01.2019 по 31.12.2020, страховая сумма 300 000 рублей (Триста тысяч) рублей
Дополнительная информация:	Член Экспертного Совета Саморегулируемой организации Ассоциации оценщиков «Сообщество профессионалов оценки»
Сведения о Квалификационном аттестате эксперта	Квалификационный аттестат о сдаче единого квалификационного экзамена № 000108-008 от 03.03.2014 г.
Сведения о Квалификационном аттестате в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 000083-1 от 12.09.2017

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

1. Экспертиза проводилась в соответствии с требованиями:
  - Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135–ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции);
  - Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297);
  - Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298);
  - Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299);
  - Федерального стандарта оценки «Порядок проведения экспертизы, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 04.07.2011 г. № 328);
  - Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611).
2. Экспертиза не предполагает проведения повторной оценки.
3. Юридическая экспертиза документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, в том числе правоустанавливающих и правоподтверждающих документов, экспертом не проводилась.
4. Результаты экспертизы отчета об оценке достоверны при условии тождественности оригинала отчета об оценке и его копии, представленной на экспертизу.
5. Экспертиза отчета об оценке проводится на основе допущения, что описание характеристик объекта оценки в отчете об оценке достоверно, если у эксперта отсутствуют основания считать иначе.
6. Достоверность данных об объекте оценки и объектах-аналогах не подвергается сомнению. Осмотр объекта оценки не проводится.
7. Достоверность данных о результатах опроса экспертов, приведенных в отчете, также не подвергается сомнению, повторный опрос экспертов не проводился.
8. Автор данного заключения выступает в роли независимого эксперта, гонорар эксперта никоим образом не зависит от содержания экспертного заключения, его величина определяется только объемом и сложностью работы.
9. В соответствии с требованиями конфиденциальности, применяются следующие ограничения на использование данного экспертного заключения:
  - запрет на использование результатов экспертизы для любых целей, кроме указанных в данном экспертном заключении.
  - запрет на копирование и любое распространение экспертного заключения, использование в средствах массовой информации без письменного согласия автора и правообладателя.
10. 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-либо измерений на местности.
11. Эксперт должен проверить правильность примененных методов и методик и правильность вычислений посредством анализа текста отчета об оценке. Эксперт не имеет возможности гарантировать точность исходных данных, заявленных оценщиком (или заказчиком оценки) в отчете об оценке.

## ВВОДНАЯ ЧАСТЬ

**Перечень информации, на которой основывалась экспертиза:** Для проведения экспертизы представлен Отчет № Н-32029/19 от 26.11.2019 об оценке рыночной стоимости Отчет № Н-32029/19 от 26.11.2019 об оценке рыночной стоимости недвижимого и движимого имущества, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Шатерная, д. 6, для определения цены сделки купли-продажи, в одном томе в бумажном виде. Отчет прошит и скреплен подписью Оценщика, а также печатью Исполнителя оценки – ООО «ЛАИР».

Таблица №3. Сведения об отчете об оценке

№ п/п	Состав сведений	Данные отчета об оценке
1	Объект оценки	Недвижимое и движимое имущество, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, ул. Шатерная, д. 6. (полный перечень состава Объекта оценки представлен в п. 2 Задания на оценку)
2	Правообладатель	АО «Концерн «Гранит-Электрон»
3	Оцениваемые права	Согласно заданию на оценку (см. раздел 2 Отчета) и принятым оценщиком допущениям (см. раздел 5.2 Отчета), в настоящем отчете оценивается право собственности
4	Заказчик оценки	АО «Концерн «Гранит-Электрон»
5	Оценщик  ФИО Рег №	Белякова Анастасия Николаевна  оценщик является действительным членом Саморегулируемой организации Ассоциации оценщиков «Сообщество профессионалов оценки» (рег. № в реестре 0675 от 01.06.2018)
6	Исполнитель (юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор)  Наименование  ОГРН, дата присвоения	Общество с ограниченной ответственностью «ЛАИР» (сокращенное наименование — ООО «ЛАИР») 1027807581141 от 29.11.2002
7	Использованные стандарты оценки	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ (в действующей редакции) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».</li> <li>• Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденный приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. N297.</li> <li>• Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №2), утвержденный приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. N298.</li> <li>• Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №3), утвержденный приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. N299.</li> <li>• Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития от 25.09.2014 г., № 611.</li> <li>• Стандарты и правила СРО Ассоциация оценщиков «СПО» от 03.03.2008 г. протокол № 2 (в действующей редакции)</li> </ul>
8	Цель оценки и предполагаемое	для определения цены сделки купли-продажи

	использование результатов оценки	
9	Основание для проведения оценки	Оценка проводится по Договору на оказание услуг по оценке имущества № 08/11/19-АПП/1 от 08.11.2019, заключенному между АО «Концерн «Гранит-Электрон» и ООО «ЛАИР»
10	Вид стоимости	Рыночная
11	Дата определения стоимости объекта оценки (дата оценки)	01.08.2019 г.
12	Дата составления отчета об оценке	26.11.2019 г.
13	Порядковый номер отчета об оценке	Н-32029/19
14	Итоговая величина стоимости объекта оценки:	<p>Проведенный анализ и расчеты позволяют сделать вывод, что рыночная стоимость Объекта оценки по состоянию на 01.08.2019 составляет:</p> <p>без учета налога на добавленную стоимость, с учетом округления —</p> <p>134 477 000 (Сто тридцать четыре миллиона четыреста семьдесят семь тысяч) рублей,</p> <p>с учетом налога на добавленную стоимость (НДС, 20%) —</p> <p>142 686 400 (Сто сорок два миллиона шестьсот восемьдесят шесть тысяч четыреста) рублей</p>

## ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКАЯ ЧАСТЬ

### 1. Проверка отчета об оценке на соответствие требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности

**Цель:** проведение экспертизы соответствия отчета об оценке требованиям Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции) (далее – ФЗ-135), требованиям Федеральных стандартов оценки, утвержденных Приказами Минэкономразвития России № 297, 298, 299 от 20.05.2015 г. (ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3), № 611 от 25 сентября 2014 года (ФСО № 7).

Основой Стандартов и правил оценочной деятельности СРО Ассоциации оценщиков «СПО», обязательных к применению членами СРО Ассоциации оценщиков «СПО», являются утвержденные Федеральные стандарты оценки.

Таблица №4. Общие требования законодательства к отчету об оценке

№	Параметр	Источник требования	Есть / Нет/ Частично / Не требуется
<b>1.</b>	<b>Отчет об оценке содержит сведения:</b>		
1.1.	Задание на оценку	п. 8 «а» ФСО №3	есть
1.2.	Объект оценки	Ст. 11 135-ФЗ	есть
1.3.	Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости объекта оценки)		есть
1.4.	Дата составления отчета	Ст. 11 135-ФЗ	есть
1.5.	Порядковый номер отчета	п. 8 ФСО №3	есть
1.6.	Цели и задачи проведения оценки, предполагаемое использование результатов оценки	Ст. 11 135-ФЗ п. 3 и 4 ФСО №2	есть
1.7.	Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Ст.9 и ст. 11 135-ФЗ	есть
1.8.	Вид определяемой стоимости	Ст. 11 135-ФЗ	есть
1.9.	Применяемые стандарты оценки	Ст. 11 135-ФЗ п. 8 «б» ФСО №3	есть
1.10.	Основные факты и выводы	п. 8 «е» ФСО №3	есть
1.11.	Сведения о заказчике оценки	п. 8 «г» ФСО №3	есть
1.12.	Сведения об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке	Ст. 11 135-ФЗ, п. 8 «г» ФСО №3	есть
1.12.1.	Фамилия, имя, отчество оценщика		есть
1.12.2.	Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков		есть
1.12.3.	Место нахождения оценщика		есть
1.13.	Сведения о юридическом лице, с которым оценщик (оценщики) заключил (заключили) трудовой договор	п. 8 «г» ФСО №3	есть
1.14.	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.	п. 8 «д» ФСО №3	есть
1.14.1.	Квалификация		
1.14.2.	Степень участия		
1.15.	Принятые при проведении оценки допущения	Ст. 11 135-ФЗ п. 8 «в» ФСО №3	есть
1.16.	Описание объекта оценки	Ст. 11 135-ФЗ п. 8 «ж» ФСО №3	есть
1.17.	Перечень документов, используемых для установления количественных и качественных характеристик объекта оценки		есть
1.18.	Анализ рынка объекта оценки	п. 8 «з» ФСО №3	есть
1.19.	Описание процесса оценки, последовательность определения стоимости	Ст. 11 135-ФЗ п. 8 «и» ФСО №3	есть
1.20.	Описание процедуры согласования результатов оценки	п. 8 «к» ФСО №3	есть
1.21.	Перечень использованных при проведении оценки данных с указанием источников их получения	Ст. 11 135-ФЗ	есть
2.	Отчет об оценке составлен:		есть
2.1.	на бумажном носителе:		есть

№	Параметр	Источник требования	Есть / Нет / Частично / Не требуется
2.1.1.	пронумерован постранично	Ст. 11 135-ФЗ, п. 6 ФСО №3	есть
2.1.2.	прошит		есть
2.1.3.	подписан оценщиком, которые проводили оценку		есть
2.1.4.	скреплен личной печатью оценщика или печатью юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор		есть
2.2.	в форме электронного документа:		не требуется
2.2.1.	пронумерован постранично		не требуется
2.2.2.	подписан усиленной квалифицированной электронной подписью:		не требуется
2.2.3.	оценщиком		не требуется
2.2.4.	руководителем юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор		не требуется

## ТРЕБОВАНИЯ К РАЗДЕЛАМ ОТЧЕТА

Таблица № 5. Задание на оценку

№	Параметр	Источник требования	Есть / Нет / Частично / Не требуется
1.	Задание на оценку содержит:		
1.1.	Объект оценки	п. 21 «а» ФСО №1	есть
1.2.	Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	п. 8 ФСО №7	есть
1.3.	Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики		есть
1.4.	Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	п. 21 ФСО №1 п. 8 ФСО №7	есть
1.5.	Цель оценки	п. 21 ФСО №1	есть
1.6.	Предполагаемое использование результатов оценки		есть
1.7.	Вид стоимости		есть
1.8.	Дата оценки		есть
1.9.	Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка		есть
1.10.	В задании установлены иные расчетные величины	п. 9 ФСО №7	есть

Таблица № 6. Основные факты и выводы

№	Параметр	Источник требования	Есть / Нет / Частично / Не требуется
1.	Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	п. 8 «е» ФСО №3	есть
2.	Общая информация, идентифицирующая объект оценки.		есть
3.	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке		есть
4.	Итоговая величина стоимости объекта оценки		есть
5.	Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости		есть
6.	Итоговая величина стоимости выражена в валюте Российской Федерации (в рублях)	п. 27 ФСО №1	есть

Таблица № 7. Описание объекта оценки

№	Параметр	Источник требования	Есть / Нет/ Частично / Не требуется
1.	Точное описание объекта оценки		есть
2.	Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки		есть
3.	<i>В отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу</i>	Ст. 11 135-ФЗ, п. 8 «ж» ФСО №3	
3.1.	Наименование общества		есть
3.2.	Реквизиты правообладателя		есть
4.	Проведен осмотр объекта оценки		есть
5.	Приведены причины, по которым объект оценки не осмотрен, а также допущения и ограничения, связанные с непроведением осмотра		не требуется

Таблица № 8. Анализ рынка объекта оценки

№	Параметр	Источник требования	Есть / Нет/ Частично / Не требуется
1.	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	п. 11 «а» ФСО №7	есть
2.	Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	п. 11 «б» ФСО №7	есть
3.	Исследование рынка в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости	п. 10 ФСО №7	есть
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	п. 11 «в» ФСО №7	есть
5.	Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	п. 8 ФСО №3 п. 11 «г» ФСО №7	есть
6.	Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта.	п. 11 «д» ФСО №7	есть
7.	Анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость	п. 8 «з» ФСО №3	есть
8.	Объем исследований в ходе анализа рынка достаточен для использования в оценке стоимости объекта оценки	п. 11 ФСО № 7	есть

Таблица № 9. Анализ наиболее эффективного использования

№	Параметр	Источник требования	Есть / Нет/ Частично / Не требуется
1	Применен анализ наиболее эффективного использования объекта, или приведен обоснованный отказ от применения анализа наиболее эффективного использования	Раздел VI ФСО № 7	есть
2	Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки произведен, и при этом:		
2.1	Выявлено наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки	п. 15 ФСО № 7	не требуется
2.2	Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определено с учетом имеющихся объектов капитального строительства	п. 16 ФСО № 7	не требуется



№	Параметр	Источник требования	Есть / Нет/ Частично / Не требуется
2.3	Для оценки встроенных жилых и нежилых помещений и других случаев оценки частей объекта недвижимости – анализ наиболее эффективного использования проведен с учетом фактического использования других частей этого объекта	п. 17 ФСО № 7	есть
2.4	Для оценки части реконструируемого или подлежащего реконструкции объекта недвижимости – анализ наиболее эффективного использования проведен с учетом наиболее эффективного использования всего реконструируемого объекта недвижимости	п. 18 ФСО № 7	не требуется
2.5	Для оценки земельного участка, застроенного объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства для внесения этой стоимости в государственный кадастр недвижимости оценка произведена исходя из вида фактического использования оцениваемого объекта. При этом застроенный земельный участок оценен как незастроенный, предназначенный для использования в соответствии с видом его фактического использования	п. 20 ФСО № 7	не требуется
2.6	В случае оценки для сдачи в аренду Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости выполнен с учетом условий использования этого объекта, устанавливаемых договором аренды или проектом такого договора	п. 21 ФСО № 7	есть

Таблица № 10. Обоснованность выбранных методов и соответствия выполненным расчетам

№	Параметр	Источник требования	Есть / Нет/ Частично / Не требуется
1.	Описание последовательности определения стоимости объекта, позволяющее 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, а также соответствующие расчеты	Ст. 11 135-ФЗ п. 8 «и» ФСО №3	есть
2.	Обоснование на основе анализа цели и задачи оценки, предполагаемого использования результатов оценки, допущений, полноты и достоверности исходной информации возможности использования и выбора подходов, используемых оценщиком	ФСО №1, п. 11	есть
3.	Затратный подход		Не требуется
3.1.	Обоснование выбора затратного подхода к оценке	п. 8 «и» ФСО №3	Не требуется
3.2.	Обоснование выбора методов оценки в рамках затратного подхода		Не требуется
3.3.	Расчет стоимости объекта оценки, соответствующий требованиям ФСО № 7	п. 24 ФСО № 7	Не требуется
4.	Сравнительный подход		есть
4.1.	Обоснование выбора сравнительного подхода к оценке	п. 8 «и» ФСО №3	есть
4.2.	Обоснование выбора методов оценки в рамках сравнительного подхода		есть
4.3.	Расчет стоимости объекта оценки, соответствующий требованиям ФСО № 7	п. 22 ФСО № 7	есть
5.	Доходный подход		Не требуется
5.1.	Обоснование выбора доходного подхода к оценке	п. 8 «и» ФСО №3	Не требуется
5.2.	Обоснование выбора методов оценки в рамках доходного подхода		Не требуется
5.3.	Расчет стоимости объекта оценки, соответствующий требованиям ФСО № 7	п. 23 ФСО № 7	Не требуется

Таблица № 11. Согласование результатов

№	Параметр	Источник требования	Есть / Нет/ Частично / Не требуется
1.	Описание процедуры согласования	п.25 ФСО №1,	не требуется
2.	Анализ и установленная причина расхождений (при согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами)	п. 8 «к» ФСО №3	не требуется
3.	Суждение оценщика о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное.	п. 26 ФСО №1, п. 30 ФСО №7	есть

Таблица № 12. Приложение

№	Параметр	Источник требования	Есть / Нет/ Частично / Не требуется
1.	Имеются копии документов, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, в том числе правоустанавливающие и правоподтверждающие документы, а также документы технической инвентаризации, заключения экспертиз, а также другие документы по объекту оценки (при их наличии)	п. 10 ФСО №3	есть

Таблица № 13. Описание в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки

№	Параметр	Источник требования	Есть / Нет/ Частично / Не требуется
1.	Ссылки на источники информации либо копии материалов и распечаток, используемых в отчете, позволяющие делать вывод об источнике получения соответствующей информации и дате ее подготовки		есть
2.	В случае, если информация при опубликовании на сайте в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" не обеспечена свободным доступом на дату проведения оценки или после даты проведения оценки либо в будущем возможно изменение этой информации или адреса страницы, на которой она опубликована, либо используется информация, опубликованная не в общедоступном печатном издании, то к отчету об оценке должны быть приложены копии соответствующих материалов.	п. 11 ФСО №3	есть
3.	Документы, предоставленные заказчиком (в том числе справки, таблицы, бухгалтерские балансы), подписаны уполномоченным на то лицом и заверены в установленном порядке, и к отчету приложены их копии.	п. 12 ФСО №3	есть
4.	В случае, если в качестве информации, существенной для величины определяемой стоимости объекта оценки, используется значение, определяемое экспертным мнением, в отчете об оценке проведен анализ данного значения на соответствие рыночным данным (при наличии рыночной информации).	п. 13 ФСО №3	есть

## РЕЗУЛЬТАТЫ ПРОВЕРКИ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ.

Таблица № 14. Обобщающие требования к отчету об оценке

№ п/п	Требования к содержанию отчета об оценке	Источник	Результат
1.	Содержание отчета об оценке не вводит в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке), а также не допускает неоднозначного толкования полученных результатов	Ст. 11 135-ФЗ, п. 5 ФСО №3	Отчет не допускает неоднозначного толкования
2.	В отчете изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки	п. 5 ФСО №3	Да

3.	Информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, подтверждена		Да
4.	Приведенное в отчете 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. 8 «и» ФСО №3	Да

**Результаты проверки отчета об оценке на соответствие требованиям законодательства Российской Федерации по оценочной деятельности:** при проведении проверки соответствия отчета об оценке на соответствие требованиям Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135–ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции), требованиям Федеральных стандартов оценки, утвержденных Приказами Минэкономразвития России № 297, 298, 299 от 20.05.2015 г. (ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3), № 611 от 25 сентября 2014 года (ФСО № 7) и Стандартов и правил оценочной деятельности СРО Ассоциации оценщиков «СПО», замечания, влияющие на итоговый результат не выявлены.

## **2. Соблюдение оценщиком требований договора об оценке**

Договор на проведение оценки в отчете не представлен, Задание на оценку в отчете представлено в разделе 2 Отчета. Отчет выполнен в соответствии с заданием на оценку.

## **3. Проверка обоснованности выбранных оценщиком методов оценки в рамках каждого из использованных оценщиком подходов к оценке, и проверка соответствия выполненного в отчете расчета стоимости объекта оценки соответствующим подходам и методам**

При определении рыночной стоимости права собственности оцениваемого имущества, оценщиком был использован только сравнительный подход, что является оправданным, учитывая цели и задачи настоящей оценки.

**Результаты проверки обоснованности выбранных оценщиком методов оценки в рамках каждого из использованных оценщиком подходов к оценке и проверки соответствия выполненного в отчете расчета стоимости объекта оценки соответствующим подходам и методам:** Выбор оценщиком методов оценки в рамках использованных подходов к оценке обоснован в отчете. Выполненные расчеты стоимости объекта оценки соответствуют использованным подходам и методам оценки.

## **4. Объем и достоверность использованной в процессе оценки информации**

Эксперт полагает, что в Отчете использовалась достаточная и достоверная информация.

Достоверность информации об объекте оценки не вызывает сомнения, указаны ссылки на соответствующие документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, их копии представлены в отчете.

Оценка построена на информации из открытых источников.

## **5. Замечания и технические ошибки, выявленные в процессе экспертизы отчета об оценке**

### **5.1. Несущественные замечания и технические ошибки**

Выявленные в процессе экспертизы технические ошибки не оказывают влияния на стоимость объекта оценки, определенной оценщиком в отчете об оценке.

### **5.2. Существенные замечания и технические ошибки**

Не выявлены.

## **6. Обоснование иных действий эксперта при проведении экспертизы на подтверждение стоимости**

При проведении экспертизы отчета об оценке на подтверждение стоимости объекта оценки была проведена проверка расчетов стоимости в соответствии с использованными подходами и методами оценки. Также был проведен независимый анализ рынка в сегменте объекта оценки, подтвердивший выводы оценщика о рыночной стоимости объекта оценки. Все материалы, используемые Экспертом при проведении экспертизы хранятся в архиве Эксперта.

**Итог:** Результат расчета Оценщика укладывается в полученный диапазон подобранных Экспертом аналогов, и, по мнению Эксперта, на дату проведения данной экспертизы, находится в средней части этого диапазона, поэтому Эксперт считает результат в целом подтвержденным, а использование иных способов проверки нецелесообразным.

**Результаты иных действий эксперта при проведении экспертизы на подтверждение стоимости:** рыночную стоимость недвижимого и движимого имущества, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Шатерная, д. 6, составляющую без учета налога на добавленную стоимость, с учетом округления — 134 477 000 (Сто тридцать четыре миллиона четыреста семьдесят семь тысяч) рублей, с учетом налога на добавленную стоимость (НДС, 20%) — 142 686 400 (Сто сорок два миллиона шестьсот восемьдесят шесть тысяч четыреста) рублей, следует считать **подтвержденной** в результате проведенной экспертизы.

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

**Вывод по итогам проведения экспертизы отчета об оценке на подтверждение стоимости объекта оценки, включая проверку отчета об оценке на соответствие требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности:**

Отчет № Н-32029/19 от 26.11.2019 об оценке рыночной стоимости недвижимого и движимого имущества, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Шатерная, д. 6, для определения цены сделки купли-продажи на 01.08.2019 составляющую: без учета налога на добавленную стоимость, с учетом округления без учета НДС — 134 477 000 (Сто тридцать четыре миллиона четыреста семьдесят семь тысяч) рублей, с учетом налога на добавленную стоимость (НДС, 20%) — 142 686 400 (Сто сорок два миллиона шестьсот восемьдесят шесть тысяч четыреста) рублей, выполненный ООО «ЛАИР», следует признать **соответствующим** 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» (в действующей редакции), Федеральных стандартов оценки, утвержденных Приказами Минэкономразвития России № 297, 298, 299 от 20.05.2015 г., № 611 от 25.09.2014 г., и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, и Стандартов и правил оценочной деятельности СРО Ассоциации оценщиков «СПО», обязательных к применению членами СРО Ассоциации оценщиков «СПО» (в действующей редакции).

Рыночную стоимость недвижимого и движимого имущества, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Шатерная, д. 6, по состоянию на 01.08.2019, определенную в отчете № Н-32029/19 от 26.11.2019, следует считать **подтвержденной** в результате проведенной экспертизы.

Настоящее заключение является **положительным** экспертным заключением Экспертного совета СРО Ассоциации оценщиков «СПО».

Эксперт

А.П. Антонов

Подпись эксперта удостоверяю

Директор СРО Ассоциации оценщиков «СПО»

А.Н. Луняк



Дата составления экспертного заключения:  
05 декабря 2019 г.