



СВОД

свободный
оценочный
департамент

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ

**ЭКСПЕРТНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ (ПОЛОЖИТЕЛЬНОЕ)
№ 3260/С-15**

Объект экспертизы:

Отчет № 230/230-2015-3 Об оценке права пользования на условиях договора аренды объектом нежилого фонда

Заказчик экспертизы:

Общество с ограниченной ответственностью «АБН-Консалт»

Вид экспертизы:

На подтверждение стоимости объекта оценки, определенной оценщиком в отчете

Дата составления заключения:

«27» ноября 2015 г.

ЗАВЕРЯЮ:

Региональный представитель НП СРО «СВОД»

Кафорова Е.В./



Москва 2015 год

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Экспертиза отчета об оценке - действия эксперта или экспертов саморегулируемой организации оценщиков в целях проверки отчета, подписанного оценщиком или оценщиками, являющимися членами данной саморегулируемой организации, на соответствие требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности (в том числе требованиям Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года, федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности), стандартов и правил оценочной деятельности, а в случае проведения экспертизы отчета об определении рыночной стоимости объекта оценки также в целях подтверждения рыночной стоимости объекта оценки, определенной оценщиком в отчете (ст.17.1. Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ в последней редакции).

Виды экспертизы отчетов об оценке:

– экспертиза 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 (далее - нормативно-методическая экспертиза);

– 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 (п.5 ФСО №5).

Экспертное заключение – результатом экспертизы отчета является положительное или отрицательное экспертное заключение, подготовленное экспертом или экспертами саморегулируемой организации оценщиков (ст.17.1.Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ " в последней редакции)

Эксперт саморегулируемой организации оценщиков - член саморегулируемой организации оценщиков, сдавший единый квалификационный экзамен и избранный в состав экспертного совета саморегулируемой организации оценщиков общим собранием членов саморегулируемой организации оценщиков (ст.16.2.Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ в последней редакции)

Выявленные технические ошибки в положительном экспертном заключении - технические ошибки, допущенные оценщиком при составлении отчета об оценке, но не приведшие к нарушению требований законодательства Российской Федерации, в том числе требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, и (или) стандартов и правил оценочной деятельности, и не отразившиеся на стоимости объекта оценки, определенной оценщиком в отчете об оценке (п.18 ФСО №5).

Выявленные технические ошибки в отрицательном экспертном заключении - опечатка, опечатка, грамматическая или арифметическая ошибка, которые способны ввести в заблуждение пользователей отчета об оценке, а также приводят к неоднозначному толкованию (п.18 ФСО №5).

Нарушение – несоблюдение в отчете об оценке требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности. Нарушения включают существенные ошибки и несоблюдение общих требований.

Несоблюдение общих требований – невыполнение требований ст. 11 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ и ФСО № 3 относительно содержания и оформления отчета об оценке

Замечание – фрагмент экспертного заключения, содержащий аргументированное указание на выявленные нарушения (существенные ошибки и нарушения общих требований) и прочие ошибки отчета об оценке.

2. СВЕДЕНИЯ О ДОПУЩЕНИЯХ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫХ УСЛОВИЯХ, С УЧЕТОМ КОТОРЫХ ПРОВЕДЕНА ЭКСПЕРТИЗА ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ

В ходе проведения экспертизы отчета об оценке проводится исследование работы, выполненной оценщиком или оценщиками. Экспертиза отчета об оценке не предполагает проведения повторной оценки стоимости объекта оценки, указанного в экспертируемом отчете.

Выводы, сделанные в результате экспертного исследования, ограничены данным экспертным заключением и не могут трактоваться отдельно от него.

Юридическая экспертиза документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, в том числе, правоустанавливающих и правоподтверждающих документов, не проводилась. Экспертиза проводилась на основе допущения, что описание количественных и качественных характеристик в Отчете достоверно.

При проведении экспертизы осмотр объекта оценки не проводится, если иное не предусмотрено договором на экспертизу.

Размер оплаты за проведение экспертизы отчёта об оценке определяется договором и не может зависеть от вывода, содержащегося в экспертном заключении.

При проведении экспертизы отчета об оценке не допускается использование экспертом информации, ставшей известной после даты оценки.

Порядок выбора экспертов НП СРО «СВОД», осуществляющих экспертизу отчёта об оценке, порядок утверждения экспертного заключения, порядок действия экспертов установлены Стандартом Некоммерческого партнерства «Свободный Оценочный Департамент» №6 «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку ее утверждения», утвержденным Решением Совета НП «СВОД», Протокол № 3/2013 от 25.01.2013 г.

3. ВВОДНАЯ ЧАСТЬ

3.1 ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

№ п/п	Вид информации	Содержание информации	
1	Основание для проведения экспертизы отчета об оценке	Договор на проведение экспертизы №833-77-2015/С от «23» ноября 2015 г.	
2	Сведения о заказчике экспертизы или ином органе, инициировавшем проведение экспертизы отчета об оценке (далее - Заказчик)	Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «АБН-Консалт»
		Место нахождения	г. Москва, ул. Краснопролетарская, д.16, стр.2, под.5
		ОГРН	1027707004225
		Дата присвоения ОГРН	16 сентября 2002 г.
3	Организация, проводящая экспертизу	Некоммерческое партнерство саморегулируемая организация «Свободный Оценочный Департамент» Место нахождения: 620089, Россия, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Луганская, д. 4, оф. 201-202 ОГРН 1126600002429 от 01 июня 2012 года	
4	Вид проводимой экспертизы Отчета	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), стандартов и правил оценочной деятельности	
5	Сведения об эксперте (ах), подписавшем (их) экспертное заключение	Шихранова Лидия Владимировна Регистрационный номер 005 в реестре НП СРО «СВОД» Квалификационный аттестат о сдаче единого квалификационного экзамена №000012-003, выданный на основании протокола от 11 сентября 2013 года за №1 результатов единого квалификационного экзамена, проведенного ФГАОУ ВПО «УрФУ имени первого Президента России Б.Н.Ельцина» (№003 от 15.08.2013 г.)	

3.2 СВЕДЕНИЯ ОБ ОТЧЕТЕ ОБ ОЦЕНКЕ

№ п/п	Вид информации	Содержание информации
1	Информация, идентифицирующая объект оценки	Право пользования на условиях договора аренды объектом нежилого фонда общей площадью 481,1 кв. м, по адресу (местонахождение): г. Москва, ул. Рудневка, д. 16
2	Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Объект оценки принадлежит на праве собственности г. Москве; на праве хозяйственного ведения - ГУП «Московский городской Центр арендного жилья»
3	Цель оценки	Определение рыночной стоимости
4	Предполагаемое использование результатов оценки	Расчёт стартовой величины арендной платы для подготовки к аукциону на право заключения договоров аренды
5	Вид стоимости	Рыночная стоимость
6	Дата оценки	«03» ноября 2015 г.
7	Дата составления отчета	«12» ноября 2015 г.

№ п/п	Вид информации	Содержание информации
8	Заказчик оценки	Государственное унитарное предприятие города Москвы «Московский городской Центр арендного жилья» ОГРН: 1037739246467 Дата присвоения ОГРН: 02.08.2012 г. Адрес (место нахождения) юридического лица: 129110, г. Москва, Больничный пер., д.7
9	Сведения об оценщике (ах), подписавшем (их) Отчет	Тихонова Ольга Викторовна, членство в НП СРО «СВОД». Реестровый номер: 511
10	Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «АБН-Консалт» г. Москва, ул. Краснопролетарская, д.16, стр.2, под.5 ОГРН 1027707004225 от «16» сентября 2002 г.
11	Итоговая стоимость объекта оценки:	

Наименование	с учетом НДС, без учета коммунальных и эксплуатационных расходов	без учета НДС, коммунальных и эксплуатационных расходов
Рыночная стоимость права пользования на условиях договора аренды объектом нежилого фонда общей площадью 481,1 кв. м, по адресу (местонахождение): г. Москва, ул. Рудневка, д. 16 (руб. в год)	4 514 161	3 825 707
Рыночная стоимость права пользования на условиях договора аренды объектом нежилого фонда общей площадью 481,1 кв. м, по адресу (местонахождение): г. Москва, ул. Рудневка, д. 16 (руб. за кв. м в год)	9 383	7 952

3.3 ДОКУМЕНТЫ И МАТЕРИАЛЫ, ПРЕДСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ЭКСПЕРТИЗЫ

Для проведения экспертизы Заказчиком были предоставлены следующие документы и материалы:

№ п/п	Наименование	Форма документа
1	Отчет № 230/230-2015-3 Об оценке права пользования на условиях договора аренды объектом нежилого фонда	Копия, на бумажном носителе

3.4 ДОКУМЕНТЫ И МАТЕРИАЛЫ, ИСПОЛЬЗОВАВШИЕСЯ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ЭКСПЕРТИЗЫ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ

Экспертиза Отчета проводилась в соответствии со следующими требованиями законодательства Российской Федерации и требованиями внутренних документов Некоммерческого партнерства саморегулируемой организации «Свободный Оценочный Департамент»:

- Федеральный закон от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в действующей на дату составления отчета редакции (далее - ФЗ-135);
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 N 297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 N 298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 N 299;
- Федеральный стандарт оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО N 5)», утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 04.07.2011 N 328;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО N 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 N 611;
- Стандарты Некоммерческого партнерства саморегулируемой организации «Свободный Оценочный Департамент» №№1-4, утвержденные Решением Совета НП «СВОД», Протокол № 3/2013 от 25.01.2013 г.;
- Стандарт Некоммерческого партнерства саморегулируемой организации «Свободный Оценочный Департамент» №6 «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку ее утверждения», утвержденный Решением Совета НП «СВОД», Протокол № 3/2013 от 25.01.2013 г.
- Стандарт Некоммерческого партнерства саморегулируемой организации «Свободный Оценочный Департамент» №7 «Оценка недвижимости», утвержденный Решением Совета НП СРО «СВОД», Протокол № 101/2014 от 28.10.2014 г.;
- Правила осуществления экспертизы отчетов об оценке экспертным советом Некоммерческого партнерства саморегулируемая организация «Свободный Оценочный Департамент, утвержденные Решением Совета НП СРО «СВОД», Протокол № 26/2014 от 04.04.2014 г

4. ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКАЯ ЧАСТЬ

4.1 РЕЗУЛЬТАТЫ ПРОВЕРКИ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ НА СООТВЕТСТВИЕ ТРЕБОВАНИЯМ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ОБ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТАНДАРТОВ И ПРАВИЛ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Цель: определить соответствие представленного на экспертизу Отчета требованиям действующего законодательства РФ к содержанию отчета об оценке, а также требованиям использованных Оценщиком стандартов оценки.

Ниже приведены контрольные таблицы с требованиями законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности к отчету об оценке с отметками об их соблюдении или не соблюдении, позволяющие сделать выводы о соответствии Отчета требованиям действующего законодательства об оценочной деятельности.

4.1.1 Проверка отчёта об оценке на соответствие общим требованиям действующего законодательства

№ п\п	Требование	Источник	Соответствие требованиям
1	Указана дата составления отчета	ст.11 ФЗ-135	соответствует
2	Указан порядковый номер отчета		соответствует
3	Указана дата оценки	ст.11 ФЗ-135	соответствует
4	Указана цель оценки		соответствует
5	Содержание отчета об оценке не вводит в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке)	ст.11 ФЗ-135;	соответствует
6	Содержание отчета об оценке не допускает неоднозначного толкования полученных результатов	п.5 ФСО №3	соответствует
7	Отчет, составленный на бумажном носителе:		
-	пронумерован постранично	ст.11 ФЗ-135;	соответствует
-	прошит		соответствует
-	подписан оценщиком (-ами), которые проводили оценку		соответствует
-	скреплен личной печатью оценщика (ов) или печатью юридического лица, с которым оценщик (ки) заключили трудовой договор	п. 6 ФСО №3	соответствует
8	Отчет, составленный в форме электронного документа:		
-	пронумерован постранично	ст.11 ФЗ-135;	отчет составлен на бумажном носителе
-	подписан усиленной квалифицированной электронной подписью:		
-	- оценщиком или оценщиками, которые провели оценку, -руководителей юридического лица, с которым оценщик или оценщики заключили трудовой договор		

4.1.2 Проверка отчёта об оценке на соблюдение требований к информации и документам, используемых при проведении оценки

№ п\п	Требование	Источник	Соответствие требованиям
1	Содержится перечень использованных при проведении оценки данных с указанием источников их получения	ст. 11 ФЗ-135	соответствует
2	В отчете изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки	п. 5 ФСО №3	соответствует
3	Информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, подтверждена		соответствует
4	Информация о событиях, произошедших после даты оценки не использована или 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	п. 8 ФСО №1	соответствует
5	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	соответствует
6	Присутствуют ссылки на источники информации, используемые в отчете, позволяющие делать выводы об источнике получения соответствующей информации и дате ее подготовки, либо к Отчету приложены копии материалов и распечаток	п. 11 ФСО №3	соответствует
7	В приложении содержатся копии документов, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, в том числе: - правоустанавливающие и правоподтверждающие документы - документы технической инвентаризации - заключения экспертиз - другие документы по объекту оценки (при их наличии)	п. 10 ФСО №3	соответствует
8	Документы, предоставленные заказчиком (в том числе справки, таблицы, бухгалтерские балансы):		
-	подписаны уполномоченным на то лицом и заверены в установленном порядке	п. 12 ФСО №3	соответствует
-	к Отчету приложены их копии	п. 12 ФСО №3	соответствует

4.1.3 Проверка отчёта об оценке на соблюдение требований к содержанию отчета об оценке

4.1.3.1 Раздел «Основные факты и выводы»

№ п\п	Требование	Источник	Соответствие требованиям
1	Указано основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	п. 8е ФСО №3	соответствует
2	Содержится общая информация, идентифицирующая объект оценки		соответствует
3	Содержится результат оценки, полученный при применении затратного подхода		не требуется
4	Содержится результат оценки, полученный при применении сравнительного подхода		соответствует
5	Содержится результат оценки, полученный при применении доходного подхода		не требуется
6	Определена итоговая величина стоимости объекта оценки		соответствует
7	Определены ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости		соответствует
8	Итоговая величина стоимости выражена в рублях Российской Федерации	п. 27 ФСО №1	соответствует

4.1.3.2 Задание на оценку

№ п\п	Требование	Источник	Соответствие требованиям
1	Определен объект оценки, в том числе:	п. 21а ФСО №1	соответствует
-	состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	п. 8 ФСО №7	соответствует
-	характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики		соответствует
-	права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки		соответствует
2	Определены права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	п. 21б ФСО №1	соответствует
3	Определены цели проведения оценки	п. 21в ФСО №1	соответствует
4	Определено предполагаемое использование результатов оценки	п. 21г ФСО №1	соответствует
5	Определен вид стоимости	п. 21д ФСО №1	соответствует
6	Определена дата оценки	п. 21е ФСО №1	соответствует
7	Определены допущения, на которых должна основываться оценка	п. 21ж ФСО №1	соответствует
8	Указаны иные расчетные величины (при необходимости)	п. 9 ФСО №7	не требуется

4.1.3.3 Сведения о заказчике оценки и об Оценщике (ах) , подписавшем (их) Отчет об оценке

№ п\п	Требование	Источник	Соответствие требованиям
1	Указаны сведения о заказчике оценки	п. 8г ФСО №3	соответствует
2	Указаны сведения об оценщике (-ах), подписавшем (- их) Отчет об оценке	п. 8г ФСО №3; ст. 11 ФЗ-135	соответствует
-	Указаны фамилия, имя, отчество (при наличии) оценщика		
-	Указаны сведения о членстве в саморегулируемой организации оценщиков		
-	Указано местонахождение оценщика	ст. 11 ФЗ-135	соответствует
-	Указаны сведения о юридическом лице с которым Оценщик(ки) заключил(ли) трудовой договор (если Оценщик работает по трудовому договору)	п. 8г ФСО №3	соответствует
3	Приведена информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием: - их квалификации - степени их участия в проведении оценки объекта оценки	п. 8д ФСО №3	не привлекались

4.1.3.4 Сведения о принятых при проведении оценки объекта оценки допущениях

№ п\п	Требование	Источник	Соответствие требованиям
1	Приведены сведения о принятых при проведении оценки объекта оценки допущениях	п. 8в ФСО №3	соответствует
2	В случае непроведения осмотра указаны причины, по которым объект оценки не осмотрен, а также допущения и ограничения, связанные с непроведением осмотра	п. 5 ФСО №7	не требуется

4.1.3.5 Сведения о применяемых стандартах

№ п\п	Требование	Источник	Соответствие требованиям
1	Приведена информация о федеральных стандартах оценки, используемых при проведении оценки объекта оценки	ст. 11 ФЗ-135	соответствует
2	Приведена информация о стандартах и правилах оценочной деятельности, используемых при проведении оценки объекта оценки		соответствует
3	Обосновано использование стандартов оценки при проведении оценки		соответствует

4.1.3.6 Сведения в части описания объекта оценки

№ п\п	Требование	Источник	Соответствие требованиям
1	Указан перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	ст. 11 ФЗ-135 п.8ж ФСО №3	соответствует
2	Приведены сведения в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу:		
-	полное наименование	п. 8ж ФСО №3	соответствует
-	сокращенное наименование (при наличии)	п. 8ж ФСО №3	соответствует
-	ОГРН, дата государственной регистрации	п. 8ж ФСО №3	соответствует
-	балансовая стоимость (при наличии)	п. 8ж ФСО №3	соответствует
3	Проведен осмотр объекта оценки в период, возможно близкий к дате оценки (если в задании на оценку не указано иное)	п.5 ФСО №7	соответствует

4.1.3.7 Сведения в части анализа рынка объекта оценки

№ п\п	Требование	Источник	Соответствие требованиям
1	Приведен анализ ценообразующих факторов, влияющих на стоимость объекта оценки	п. 8з ФСО №3	соответствует
2	Приведен анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки	п. 8з ФСО №3	соответствует
3	Соблюдена последовательность проведения анализа рынка	п. 11 ФСО №7	соответствует
4	Приведен анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта	п. 11а ФСО №7	соответствует
5	Приведен анализ тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки	п. 11а ФСО №7	соответствует
6	Определен сегмент рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	п. 11б ФСО №7	соответствует
7	Приведен 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. 11в ФСО №7	соответствует
8	Приведен анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	п. 11г ФСО №7	соответствует
9	Приведены основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта	п. 11д ФСО №7	соответствует

4.1.3.8 Сведения в части анализа наиболее эффективного использования

№ п\п	Требование	Источник	Соответствие требованиям
1	Имеется анализ наиболее эффективного использования	Раздел IV ФСО №7	соответствует
2	Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства	п. 16 ФСО №7	не требуется
3	Анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта	п. 17 ФСО №7	соответствует
4	Анализ наиболее эффективного использования части реконструируемого или подлежащего реконструкции объекта недвижимости проводится с учетом наиболее эффективного использования всего реконструируемого объекта недвижимости.	п. 18 ФСО №7	не требуется
5	Рыночная стоимость земельного участка, застроенного объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства для внесения этой стоимости в государственный кадастр недвижимости оценивается исходя из вида фактического использования оцениваемого объекта. При этом застроенный земельный участок оценивается как незастроенный, предназначенный для использования в соответствии с видом его фактического использования.	п. 20 ФСО №7	не требуется
6	Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости для сдачи в аренду выполняется с учетом условий использования этого объекта, устанавливаемых договором аренды или проектом такого договора.	п. 21 ФСО №7	соответствует

4.1.3.9 Сведения в части описания процесса оценки объекта оценки

№ п\п	Требование	Источник	Соответствие требованиям
1	Приведена последовательность определения стоимости объекта оценки	п. 8и ФСО №3	соответствует
2	При определении рыночной стоимости оценщик руководствовался результатами анализа наиболее эффективного использования для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.	п. 15 ФСО №7	соответствует
3	Применение затратного подхода		
-	Описано обоснование выбора подхода к оценке	п. 8и ФСО №3	подход не применялся
-	Описано обоснование выбора метода (-ов) оценки	п. 8и ФСО №3	
-	Приведено описание выбранного метода (-ов)	п. 25 ФСО №7	
-	Описание позволяет пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного Оценщиком метода (методов) объекту оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки	п. 8и ФСО №3	
-	Приведены соответствующие расчеты	п. 8и ФСО №3	
	В случае применения нескольких методов:		
-	Указаны границы диапазона стоимости в рамках применяемых методов	п. 25 ФСО №1	не требуется
-	Отражен проведенный анализ и установленная причина расхождений (при согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов)	п. 25 ФСО №1	не требуется

№ п\п	Требование	Источник	Соответствие требованиям
	Выполнено предварительное согласование результатов, полученных по различным методам	п. 25 ФСО №1 п. 27 ФСО №7	не требуется
	Обоснован выбор использованных весов (при использовании процедуры взвешивания)	п. 27 ФСО №7	не требуется
	Описаны выводы, полученные на основании проведенных расчетов при использовании разных методов	п.8к ФСО №3	не требуется
4	Применение сравнительного подхода		
-	Описано обоснование выбора подхода к оценке	п. 8и ФСО №3	соответствует
-	Описано обоснование выбора метода (-ов) оценки	п. 8и ФСО №3	соответствует
-	Приведено описание выбранного метода (-ов)	п. 25 ФСО №7	соответствует
-	Описание позволяет пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного Оценщиком метода (методов) объекту оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки	п. 8и ФСО №3	соответствует
-	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 обосновано в отчете об оценке	п. 22в ФСО №7	соответствует
-	Приведены соответствующие расчеты	п. 8и ФСО №3	соответствует
	В случае применения нескольких методов:		
	Указаны границы диапазона стоимости в рамках применяемых методов	п. 25 ФСО №1	не требуется
-	Отражен проведенный анализ и установленная причина расхождений (при согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов)	п. 25 ФСО №1	не требуется
	Выполнено предварительное согласование результатов, полученных по различным методам	п. 25 ФСО №1 п. 27 ФСО №7	не требуется
	Описаны выводы, полученные на основании проведенных расчетов при использовании разных методов	п.8к ФСО №3	не требуется
5	Применение доходного подхода		
-	Описано обоснование выбора подхода к оценке	п. 8и ФСО №3	подход не применялся
-	Описано обоснование выбора метода (-ов) оценки	п. 8и ФСО №3	
-	Приведено описание выбранного метода (-ов)	п. 25 ФСО №7	
-	Описание позволяет пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного Оценщиком метода (методов) объекту оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки	п. 8и ФСО №3	
-	Приведены соответствующие расчеты	п. 8и ФСО №3	
	В случае применения нескольких методов:		
	Указаны границы диапазона стоимости в рамках применяемых методов	п. 25 ФСО №1	не требуется
-	Отражен проведенный анализ и установленная причина расхождений (при согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов)	п. 25 ФСО №1	не требуется
	Выполнено предварительное согласование результатов, полученных по различным методам	п. 25 ФСО №1 п. 27 ФСО №7	не требуется
	Описаны выводы, полученные на основании проведенных расчетов при использовании разных методов	п.8к ФСО №3	не требуется

4.1.3.10 Сведения в части согласования результатов подходов

№ п\п	Требование	Источник	Соответствие требованиям
1	Описана процедура согласования результатов оценки, полученных на основании проведенных расчетов по различным подходам	п. 8к ФСО №3	соответствует
2	В случае использования нескольких подходов к оценке:		
-	Указаны границы диапазона стоимости в рамках применяемых подходов	п. 25 ФСО №1	не требуется
-	Проанализированы достоинства и недостатки подходов	п. 28 ФСО №7	не требуется
-	Отражен проведенный анализ и установленная причина расхождений результатов (при согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов)	п. 25 ФСО №1 п. 28 ФСО №7	не требуется
-	Обоснован выбор использованных весов, присваиваемых результатам, полученным при применении различных подходов к оценке (при использовании процедуры взвешивания)	п. 28 ФСО №7	не требуется
-	Выполнено согласование промежуточных результатов, полученных по различным подходам	п. 25 ФСО №1 п. 27 ФСО №7	не требуется
-	Описаны выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам	п.8к ФСО №3	не требуется
3	Приведено суждение оценщика о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться стоимость (если в задании на оценку не указано иное).	п. 30 ФСО №7	не требуется

4.2 РЕЗУЛЬТАТЫ ПРОВЕРКИ ОБОСНОВАННОСТИ ВЫБРАННЫХ ОЦЕНЩИКОМ МЕТОДОВ ОЦЕНКИ В РАМКАХ КАЖДОГО ИЗ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ОЦЕНЩИКОМ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ И ПРОВЕРКЕ СООТВЕТСТВИЯ ВЫПОЛНЕННОГО В ОТЧЁТЕ РАСЧЁТА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СООТВЕТСТВУЮЩИМ ПОДХОДАМ И МЕТОДАМ

Цель: определить обоснованность выбранных Оценщиком методов оценки в рамках каждого из подходов, соответствие выполненного расчета стоимости соответствующим подходам и методам.

4.2.1 Результаты проверки обоснованности выбранных оценщиком методов оценки в рамках каждого из использованных оценщиком подходов к оценке

Методы оценки в рамках каждого из использованных оценщиком подходов к оценке – обоснованы.

4.2.2 Результаты проверки соответствия выполненного в отчёте расчёта стоимости объекта оценки соответствующим подходам и методам

Выполненные расчёты стоимости объекта оценки в Отчёте об оценке соответствуют применяемым подходам и методам.

4.3 ВЫЯВЛЕННЫЕ ТЕХНИЧЕСКИЕ ОШИБКИ, ПО МНЕНИЮ ЭКСПЕРТА ВЛИЯЮЩИЕ (НЕ ВЛИЯЮЩИЕ) НА ИТОГОВЫЙ РЕЗУЛЬТАТ

4.3.1 Выявленные технические ошибки, которые способны ввести в заблуждение пользователей отчета об оценке, приводят к неоднозначному толкованию или влияют на итоговый результат.

В результате экспертизы Отчета технических ошибок, которые способны ввести в заблуждение пользователей отчета об оценке, приводят к неоднозначному толкованию или влияют на итоговый результат, не выявлено.

4.3.2 Выявленные технические ошибки, не приведшие к нарушению требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности и не отразившиеся на стоимости объекта оценки, определенной оценщиком в отчете об оценке

В результате экспертизы Отчета иных технических ошибок не выявлено.

4.4 РЕЗУЛЬТАТЫ ПРОВЕРКИ НА ПОДТВЕРЖДЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

При проведении проверки Отчета на подтверждение стоимости объекта оценки осуществлялась проверка соответствия используемых в расчетах данных исходным данным, приведенным в различных частях отчета об оценке и приложениях к нему, осуществлялась проверка соответствия расчетов приведенным в Отчете формулам, осуществлялся дополнительный анализ параметров, которые, по мнению эксперта, могут оказывать существенное влияние на результаты оценки.

При проведении проверки Отчета на подтверждение стоимости объекта оценки каких-либо нарушений выявлено не было, в связи с чем сделан вывод о достоверности итогового результата оценки.

5. ВЫВОД ПО ИТОГАМ ПРОВЕДЕНИЯ ЭКСПЕРТИЗЫ ОТЧЁТА ОБ ОЦЕНКЕ

В процессе проведения экспертизы установлено:

1. **Отчет № 230/230-2015-3** Об оценке права пользования на условиях договора аренды объектом нежилого фонда **соответствует** требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности (в том числе требованиям Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года в действующей на дату составления Отчета редакции, федеральным стандартам оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности), стандартов и правил оценочной деятельности;

2. Рыночная стоимость, определенная в **Отчете № 230/230-2015-3** Об оценке права пользования на условиях договора аренды объектом нежилого фонда **подтверждена.**

Эксперт саморегулируемой организации,
проводивший экспертизу

Л.В. Шихранова

Утверждаю:

Председатель Экспертного совета

НП СРО «СВОД»

Л.В. Шихранова







Некоммерческое партнерство
саморегулируемая организация
«Свободный Оценочный Департамент»
(НП СРО «СВОД»)

ИНН 6685993767 КПП 668501001
ОГРН 1126600002429
620089 Екатеринбург, ул. Луганская, д. 4, оф. 202
тел./факс +7 (343) 3898738, 3898739
8-800-333-8738
www.srosvod.ru
mail: npsvod@mail.ru info@srosvod.ru

Доверенность № 001/РП/2015

г. Екатеринбург

«08» апреля 2015 года

Некоммерческое партнерство саморегулируемая организация «Свободный Оценочный Департамент», в дальнейшем именуемое **НП СРО «СВОД»**, в лице генерального директора **Лебедева Виталия Юрьевича**, действующего на основании Устава, Решения Совета НП СРО «СВОД» от 04.04.2014 (Протокол № 26/2014),

настоящей доверенностью уполномочивает

регионального представителя **Каюрову Екатерину Витальевну** (паспорт гражданина Российской Федерации: серия 65 00 № 525067, выдан Октябрьским РУВД города Екатеринбурга 15.05.2001)

представлять интересы **НП СРО «СВОД»** в отношениях с государственными, общественными и коммерческими организациями, физическими лицами, индивидуальными предпринимателями в связи с уставной деятельностью **НП СРО «СВОД» на территории г. Москвы и Московской области** (регион представительства).

При выполнении функций, предусмотренных настоящей доверенностью, Каюрова Е.В. имеет право:

- направлять отчет об оценке членам Экспертной группы (или эксперту/экспертам) в регионе представительства с указанием срока сдачи экспертного заключения заказчику экспертизы;
- заверять экспертные заключения, подготовленные Экспертной группой (или экспертом/экспертами) на территории региона представительства;
- на подписание договоров на оказание услуг по экспертизе с заказчиком экспертизы на территории региона представительства, а также актов оказанных услуг в рамках данных договоров с указанием в договорах следующих платежных реквизитов: р/сч 40703810662080000035 в ОАО Уральский банк Реконструкции и Развития (д/о «Парковый»), БИК 046577795, К/с № 30101810900000000795;
- на подписание договоров возмездного оказания услуг с экспертами, привлекаемыми для проведения экспертизы отчетов об оценке на территории региона представительства, а также актов оказанных услуг в рамках данных договоров;
- заверять выписки из Реестра оценщиков – членов НП СРО «СВОД».

Использование печати НП СРО «СВОД» допускается на росписи Каюровой Е.В. только при подписании договоров, заверении экспертных заключений и выписок, указанных в настоящей доверенности.

Образец подписи Каюровой Е.В.

Доверенность выдана сроком на 1 год и действительна по «08» апреля 2016 года.
Полномочия по настоящей доверенности не могут быть переданы иным лицам.

Генеральный директор
НП СРО «СВОД»

М.П.


/ В.Ю. Лебедев /

Прошито, пронумеровано

17 листов

(Семнадцать

листов)

Региональный представитель

"СВОД" Е.В. Галкина

