



МЕЖРЕГИОНАЛЬНАЯ САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ НЕКОММЕРЧЕСКАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ – НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО  
«ОБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ ЭКСПЕРТОВ И ОЦЕНЩИКОВ»

125167 г. Москва, 4-я ул. 8-го марта, д. 6а, e-mail: post@opeo.ru, www.opeo.ru  
Тел.: (495) 797-55-96, 223-69-50, факс: (495) 223-68-99

### ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ

Межрегиональной саморегулируемой  
некоммерческой организации -  
Некоммерческое партнерство  
«ОБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ  
ЭКСПЕРТОВ И ОЦЕНЩИКОВ»

125167 г. Москва, 4-я ул. 8 Марта, д.6а,  
тел.: (495)797-55-96

### УТВЕРЖДАЮ

Заместитель председателя Экспертного  
Совета МСНО-НП «ОПЭО»

К.В. Ордов



## **ЭКСПЕРТНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ № ГК/840/16-232 на ОТЧЕТ № Д-840-0219/16 «Об оценке рыночной стоимости объекта нежилого фонда и права пользования им на условиях договора аренды общей площадью 194,7 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, Товарищеский пер., д.1, стр.2**

**Дата составления экспертного заключения:** «19» мая 2016 года.

**Основание для проведения экспертизы:** Договор № Р-160224 от 24 февраля 2016 г.

**Заказчик экспертизы:** ЗАО «Международный Бизнес Центр: консультации, инвестиции, оценка» (ЗАО «МБЦ»), ОГРН 1037743018576 от 10 апреля 2003 года, адрес: 125167, г. Москва, 4-ая улица 8 марта, д. 6а.

**Вид проводимой экспертизы:** экспертиза на подтверждение стоимости объекта оценки, определенной оценщиком в отчете об оценке, включая 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 федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, и стандартов и правил оценочной деятельности.

#### **Сведения об эксперте:**

Шедловский Ростислав Валерьевич – заместитель председателя Экспертного Совета Межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации - Некоммерческое партнерство «Общество профессиональных экспертов и оценщиков» (МСНО-НП «ОПЭО»), член Межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации – Некоммерческое партнерство «Общество профессиональных экспертов и оценщиков» (МСНО-НП «ОПЭО»), регистрационный номер 754.77 от 15.09.2008 года.

Стаж работы в оценочной деятельности 13 лет.

Москва, 2016 г.

**Перечень материалов, представленных на экспертизу:**

Отчет № Д-840-0219/16 «Об оценке рыночной стоимости объекта нежилого фонда и права пользования им на условиях договора аренды общей площадью 194,7 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, Товарищеский пер., д.1, стр.2» (далее Отчет).

Отчет представлен на экспертизу в 1 томе, содержащем основной текст и Приложения.

**Исполнитель отчета об оценке:** ЗАО «Международный Бизнес Центр: консультации, инвестиции, оценка» (ЗАО «МБЦ»), ОГРН 1037743018576 от 10 апреля 2003 года, адрес: 125167, г. Москва, 4-ая улица 8 марта, д. 6а.

**Дата составления отчета об оценке:** 04 мая 2016 г.

**Объект оценки:** Объект нежилого фонда общей площадью 194,7 кв. м, расположенный по адресу: г. Москва, Товарищеский пер., д.1, стр.2, право пользования им на условиях договора аренды.

**Заказчик оценки:** Департамент городского имущества города Москвы. Место нахождения: 115054, г. Москва, ул. Бахрушина, д. 20, ИНН/КПП 7705031674/770501001, ОГРН 1037739510423 от 8 февраля 2003 года.

**Основание для проведения оценки:** Государственный контракт от 19 февраля 2016 года № 840г на оказание услуг по оценке права пользования на условиях договора аренды и/или рыночной стоимости для целей постановки на баланс объектов нежилого фонда, находящихся в собственности города Москвы и/или предполагаемых к включению в имущественную казну города Москвы; Задание на оценку № 219

**Цель и задача оценки:** Определение рыночной стоимости права пользования на условиях договора аренды объектом нежилого фонда (без учета коммунальных и эксплуатационных расходов, платы за пользование земельным участком); определение рыночной стоимости объекта нежилого фонда без учета рыночной стоимости прав на участок.

**Дата определения стоимости объекта оценки (дата оценки):** 27 апреля 2016 г.

**Оценщик:**

Андык Алевтина Николаевна, состоит в Межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации – Некоммерческое партнерство «Общество профессиональных экспертов и оценщиков». Номер по реестру – 1128.55 от 09.09.2011 г.

Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 782165 по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», выдан НОУ ВПО «Московская Финансово-Промышленная Академия» 28 января 2011 г.

Свидетельство о повышении квалификации в НОУ ВПО «Московская Финансово-Промышленная Академия» по программе «Оценочная деятельность», регистрационный № 0118 от 20 марта 2014 г.

Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика: застрахован в ОСАО «ИНГОССТРАХ», полис страхования ответственности оценщика №433-053652/15 от 13 августа 2015 года, период страхования 17 августа 2015 года – 16 августа 2016 года, страховая сумма: 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей. Стаж работы в оценочной деятельности: 4 года.

**Условия применения и ограничения на использование результатов экспертизы**

Автор данного экспертного заключения выступает в роли независимого эксперта и принимает на себя обязательства произвести экспертизу предложенного отчета об оценке объективно.

...эксперта не зависит от содержания экспертизы. Его величина определяется... сложностью работы.

...функциональное заключение определяет соответствие или несоответствие отчета... нормативным документам и достоверность результатов оценки только на... от даты поступления отчета на экспертизу. Возможность... результатов отчета после даты оценки определяется оценщиком и не... компетенцию эксперта, если это специально не оговорено в задании на... экспертизу.

Исходя из задач экспертизы, перед экспертом не ставятся задачи личного ознакомления с объектом оценки и документацией Заказчика, анализа исходных данных, проведения интервью с заказчиком и оценщиком, производства каких-нибудь измерений на местности.

Эксперт должен проверить правильность примененных методов и методик, а также правильность вычислений посредством анализа текста отчета об оценке. Эксперт не имеет возможности гарантировать точность исходных данных, заявленных оценщиком в отчете.

При проведении экспертизы отчета об оценке экспертом не проводится повторная оценка.

Экспертиза отчета об оценке проведена в соответствии с Федеральным стандартом оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО N 5)», утвержденным приказом Минэкономразвития Российской Федерации от 4 июля 2011 года № 328.

**Результаты проверки отчета об оценке на соответствие требованиям законодательства Российской Федерации**

I. Оценка проводилась в соответствии с Федеральным Законом от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральными стандартами оценки ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, утвержденными приказами Минэкономразвития Российской Федерации от 20.05.2015 года №№ 297, 298, 299 (соответственно), ФСО № 7, утвержденным приказом Минэкономразвития Российской Федерации от 25.09.2014 г. № 611.

Объектом оценки является объект нежилого фонда и право пользования им на условиях договора аренды общей площадью 194,7 кв. м, расположенного по адресу: г. Москва, Товарищеский пер., д.1, стр.2

Объект оценки	Объект нежилого фонда, право пользования на условиях договора аренды объектом нежилого фонда
Функциональное назначение	Помещение свободного назначения
Текущее использование	Не используется
Существующие обременения или ограничения	Не установлены
Площадь, кв. м.	194,7
Этаж расположения объекта оценки	Подвал, 1 этаж, мансарда
Средняя высота потолков, м	2,1; 2,25; 2,3; 2,75
Тип помещений	Встроенное
Тип входа	Вход из общего коридора
Состояние помещений	Стандартная оценка
Инженерные коммуникации	Водоснабжение, электроосвещение, отопление, канализация, вентиляция

Местоположение	г. Москва, Товарищеский пер., д.1, стр.2
Расположение относительно красной линии	Первая линия
Наличие санузла	Есть
Округ и район Москвы	ЦАО, Таганский
Ближайшая станция метро	Марксистская (0,096 км, 1 мин. пешком)
Балансовая стоимость, руб.	Сведения о балансовой стоимости не предоставлены, отсутствие данных требований не влияет на результаты оценки.
Тип здания	Нежилое
Год постройки здания	До 1917 года
Общая площадь здания (по данным БТИ), кв. м	468,9
Этажность здания, в котором расположен объект оценки (без учета подземных этажей)	1, кроме того мансарда
Подземных этажей в здании, в котором расположен объект оценки	1
Материал стен	Кирпичный
Техническое состояние здания	Рабочее

Наиболее эффективным признано использование помещения как помещения: свободного назначения. Для определения рыночной стоимости права пользования (годовой арендной платы) в отчете об оценке применен сравнительный подход, рыночная стоимость объекта нежилого фонда определена затратным подходом.

На основе принятой методологии и с учетом изложенных допущений итоговая величина рыночной стоимости права аренды (годовой арендной платы) определена в отчете об оценке равной 11 568,00 руб. в год за 1 кв.м. (без учета НДС, коммунальных и эксплуатационных расходов, платы за пользование земельным участком); итоговая величина рыночной стоимости объекта нежилого фонда определена в отчете об оценке равной 36 815 004,00 руб. (без учета НДС и рыночной стоимости прав на земельный участок).

II. Эксперт провел анализ представленного отчета об оценке с точки зрения его соответствия требованиям основных нормативных документов, регламентирующих оценочную деятельность в РФ: Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года (в редакции, действовавшей на дату составления Отчета); Федеральных стандартов оценки ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, утвержденных приказами Минэкономразвития Российской Федерации от 20.05.2015 года №№ 297, 298, 299 (соответственно), ФСО № 7, утвержденного приказом Минэкономразвития Российской Федерации от 25.09.2014 г. № 611.

Результаты анализа представленного на экспертизу отчета об оценке

№ п/п	Требования к отчету об оценке	Источник требований	Выполнение требований (да / нет)
	Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ		
1	В отчете об оценке должны быть указаны: - дата составления и порядковый номер отчета; - основание для проведения оценщиком оценки	ст.11 ФЗ №135	Да

	<p>объекта оценки;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- сведения об оценщике или оценщиках, проводивших оценку;</li> <li>- точное описание объекта оценки, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу, - реквизиты юридического лица и балансовая стоимость данного объекта оценки;</li> <li>- стандарты оценки для определения соответствующего вида стоимости объекта оценки, обоснование их использования при проведении оценки данного объекта оценки;</li> <li>- перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения;</li> <li>- принятые при проведении оценки объекта оценки допущения;</li> <li>- последовательность определения стоимости объекта оценки;</li> <li>- итоговая величина стоимости объекта оценки;</li> <li>- ограничения и пределы применения полученного результата;</li> <li>- перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.</li> </ul>		
2	Отчет должен быть пронумерован постранично, прошит (за исключением случаев составления отчета в форме электронного документа)	ст.11 ФЗ №135	Да
3	Отчет должен быть подписан оценщиком или оценщиками, которые провели оценку	ст.11 ФЗ №135	Да
4	Отчет должен быть скреплен личной печатью оценщика или печатью юридического лица, с которым оценщик или оценщики заключили трудовой договор	ст.11 ФЗ №135	Да
5	Содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение пользователей отчета об оценке, а также допускать неоднозначного толкования (принцип однозначности)	ст.11 ФЗ №135	Да
	<b>ФСО № 1. Приказ МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ от 20 мая 2015 г. № 297</b>		
6	<p>Задание на оценку должно содержать следующую информацию:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>а) объект оценки;</li> <li>б) права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки;</li> <li>в) цель оценки;</li> <li>г) предполагаемое использование результатов оценки;</li> <li>д) вид стоимости;</li> <li>е) дату оценки;</li> <li>ж) допущения, на которых должна основываться оценка;</li> </ul>	п.21 ФСО №1	Да

	<p>объекта оценки;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- сведения об оценщике или оценщиках, проводивших оценку;</li> <li>- точное описание объекта оценки, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу, - реквизиты юридического лица и балансовая стоимость данного объекта оценки;</li> <li>- стандарты оценки для определения соответствующего вида стоимости объекта оценки, обоснование их использования при проведении оценки данного объекта оценки;</li> <li>- перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения;</li> <li>- принятые при проведении оценки объекта оценки допущения;</li> <li>- последовательность определения стоимости объекта оценки;</li> <li>- итоговая величина стоимости объекта оценки;</li> <li>- ограничения и пределы применения полученного результата;</li> <li>- перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.</li> </ul>		
2	Отчет должен быть пронумерован постранично, прошит (за исключением случаев составления отчета в форме электронного документа)	ст.11 ФЗ №135	Да
3	Отчет должен быть подписан оценщиком или оценщиками, которые провели оценку	ст.11 ФЗ №135	Да
4	Отчет должен быть скреплен личной печатью оценщика или печатью юридического лица, с которым оценщик или оценщики заключили трудовой договор	ст.11 ФЗ №135	Да
5	Содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение пользователей отчета об оценке, а также допускать неоднозначного толкования (принцип однозначности)	ст.11 ФЗ №135	Да
<p><b>ФСО № 1. Приказ МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ от 20 мая 2015 г. № 297</b></p>			
6	<p>Задание на оценку должно содержать следующую информацию:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>а) объект оценки;</li> <li>б) права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки;</li> <li>в) цель оценки;</li> <li>г) предполагаемое использование результатов оценки;</li> <li>д) вид стоимости;</li> <li>е) дату оценки;</li> <li>ж) допущения, на которых должна основываться оценка;</li> </ul>	п.21 ФСО №1	Да

	з) иную информацию, предусмотренную федеральными стандартами оценки.		
7	Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.	п.8 ФСО №1	Да
8	Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.	п.11 ФСО №1	Да
9	В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений.	п.25 ФСО № 1	Да
10	Итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях Российской Федерации	п.27 ФСО № 1	Да
	<b>ФСО № 2. Приказ МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ от 20 мая 2015 г. № 298</b>		
11	При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки: рыночная стоимость; инвестиционная стоимость; ликвидационная стоимость; кадастровая стоимость. Данный перечень видов стоимости не является исчерпывающим. Оценщик вправе использовать другие виды стоимости в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, а также международными стандартами оценки.	п.5 ФСО № 2	Да

	ФСО № 3. Приказ МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ от 20 мая 2015 г. № 299		
12	При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов: в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки; информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена; содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов.	п.5 ФСО № 3	Да
13	Отчет на бумажном носителе должен быть пронумерован постранично, прошит, подписан оценщиком или оценщиками, которые провели оценку, а также скреплен личной печатью оценщика или оценщиков либо печатью юридического лица, с которым оценщик или оценщики заключили трудовой договор. Отчет, составленный в форме электронного документа, должен быть пронумерован постранично, подписан усиленной квалифицированной электронной подписью в соответствии с законодательством Российской Федерации оценщиком или оценщиками, которые провели оценку, а также подписью руководителя юридического лица, с которым оценщик или оценщики заключили трудовой договор.	п.6 ФСО № 3	Да
14	В отчете об оценке должны быть указаны дата составления отчета и его номер	п.8 ФСО № 3	Да
15	Вне зависимости от вида объекта оценки в отчете об оценке должны содержаться следующие сведения: а) задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки; б) применяемые стандарты оценки; в) принятые при проведении оценки объекта оценки допущения; г) сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке (в том числе фамилия, имя и (при наличии) отчество, место нахождения оценщика и сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков), а также о юридическом лице, с которым оценщик (оценщики) заключил (заключили) трудовой договор;	п.8 ФСО № 3	Да



	<p>д) информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки;</p> <p>е) основные факты и выводы;</p> <p>ж) описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу, – также реквизиты юридического лица (в том числе полное и (в случае, если имеется) сокращенное наименование, дата государственной регистрации, основной государственный регистрационный номер) и балансовая стоимость данного объекта оценки (при наличии);</p> <p>з) анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость;</p> <p>и) описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке;</p> <p>к) описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам, а также при использовании разных методов в рамках применения каждого подхода, с целью определения итоговой величины стоимости, либо признание в качестве итоговой величины стоимости результата одного из подходов.</p>		
16	<p>В разделе основных фактов и выводов должны содержаться:</p> <p>основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки;</p> <p>общая информация, идентифицирующая объект оценки;</p> <p>результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке;</p> <p>итоговая величина стоимости объекта оценки;</p> <p>ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости.</p>	п.8е ФСО № 3	Да
17	<p>В отчете должно быть описано обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов, приведена последовательность определения стоимости объекта оценки, а также приведены соответствующие расчеты. При этом такое описание должно позволять пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту оценки, определяемому виду стоимости и</p>	п.8и ФСО № 3	Да

	предполагаемому использованию результатов оценки.		
18	В приложении к отчету об оценке должны содержаться 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	Да
19	В тексте отчета об оценке должны присутствовать ссылки на источники информации либо копии материалов и распечаток, используемых в отчете, позволяющие делать выводы об источнике получения соответствующей информации и дате ее подготовки. 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	Да
20	Документы, предоставленные заказчиком (в том числе справки, таблицы, бухгалтерские балансы), должны быть подписаны уполномоченным на то лицом и заверены в установленном порядке, и к отчету прикладываются их копии.	п.12 ФСО № 3	Да
21	В случае, если в качестве информации, существенной для величины определяемой стоимости объекта оценки, используется значение, определяемое экспертным мнением, в отчете об оценке должен быть проведен анализ данного значения на соответствие рыночным данным (при наличии рыночной информации).	п.13 ФСО № 3	Да
22	Итоговая величина стоимости может быть представлена в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам округления либо в виде интервала значений, если такое представление предусмотрено законодательством Российской Федерации или заданием на оценку.	п.14 ФСО № 3	Да
	<b>ФСО № 7. Приказ МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ от 25 сентября 2014 г. № 611</b>		
23	Совместная оценка земельного участка и находящихся на нем объектов капитального	п.6 ФСО № 7	Да

	строительства при отсутствии правоустанавливающих и правоподтверждающих документов на земельный участок проводится 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).		
24	В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное.	п.7 ФСО № 7	Да
25	Для определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости.	п.10 ФСО № 7	Да

III. Эксперт, рассмотрев представленный отчет об оценке на предмет соответствия требованиям Закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральных стандартов оценки ФСО №1, №2, №3, №7 (утверждены приказами Министерства экономического развития и торговли РФ от 20.05.2015 года №№ 297, 298, 299, от 25 сентября 2014 г. №611), свидетельствует о соответствии представленного отчета требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе требованиям Федерального закона, федеральных стандартов оценки.

#### Результаты проверки обоснованности выбранных оценщиком методов оценки

В Отчете приведено описание (идентификация) объекта оценки. Проведен анализ рынка города Москвы, сделано заключение о наиболее эффективном использовании объекта оценки.

При выборе и обосновании применения подходов к проведению оценки оценщик отказался от использования доходного подхода. По мнению эксперта, учитывая достаточно развитый рынок недвижимости в г. Москве, выбор оценщиком сравнительного и затратного подходов к оценке и отказ от использования доходного подхода - обоснованы. На основании приложенных к Отчету документов идентификация объекта оценки проведена в полном объеме. Методология определения рыночной стоимости (выбор подходов и методов в рамках подходов) обоснована и соответствует конъюнктуре рынка объекта оценки на дату определения стоимости.

Проведя анализ информации о рынке недвижимости г. Москвы, эксперт считает обоснованным применение объектов-аналогов, на основании которых оценщиком строился расчет рыночной стоимости объекта оценки. Выбор ценообразующих

факторов и расчет соответствующих корректировок цен аналогов обоснован и подтвержден ссылками на источники информации.

Эксперт считает, что представленный отчет об оценке в достаточном объеме содержит сведения, необходимые для полного и недвусмысленного толкования результатов проведенной оценки с учетом принятых оценщиком допущений и предположений. Расчеты стоимости объекта оценки выполнены в соответствии с выбранными методами, последовательность и результаты расчетов достаточно полно изложены в Отчете и могут быть воспроизведены пользователем отчета.

#### **Замечания, влияющие на результаты оценки**

Эксперт не выявил существенных недостатков в рассматриваемом отчете об оценке.

#### **Вывод**

По результатам проведенной экспертизы Отчет № Д-840-0219/16 «Об оценке рыночной стоимости объекта нежилого фонда и права пользования им на условиях договора аренды общей площадью 194,7 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, Товарищеский пер., д.1, стр.2», выполненный ЗАО «Международный Бизнес Центр: консультации, инвестиции, оценка» (ЗАО «МБЦ»), соответствует 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.

Применение использованных оценочных подходов для определения рыночной стоимости Объекта оценки обосновано. Расчет стоимости Объекта оценки выполнен в соответствии с изложенной методикой определения стоимости годовой арендной платы и рыночной стоимости объекта нежилого фонда. Достоверность представленных в Отчете данных подтверждена ссылками на источники, что тем самым подтверждает рыночную стоимость Объекта оценки.

На основе принятой методологии и с учетом изложенных допущений итоговая величина рыночной стоимости права аренды (годовой арендной платы) определена в отчете об оценке равной 11 568,00 руб. в год за 1 кв.м. (без учета НДС, коммунальных и эксплуатационных расходов, платы за пользование земельным участком), итоговая величина рыночной стоимости объекта нежилого фонда определена в отчете об оценке равной 36 815 004 руб. (без учета НДС и рыночной стоимости прав на земельный участок).

Отчет может быть использован для определения начальной цены торгов и постановки объекта нежилого фонда на баланс.

Эксперт .....  Р.В. Шедловский

