



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/840/16-164 на ОТЧЕТ № Д-840-0174/16 «Об оценке рыночной стоимости объекта нежилого фонда и права пользования им на условиях договора аренды общей площадью 208,6 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. Солнечногорская, д.6, корп.1

Дата составления экспертного заключения: «11» 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-840-0174/16 «Об оценке рыночной стоимости объекта нежилого фонда и права пользования им на условиях договора аренды общей площадью 208,6 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. Солнечногорская, д.6, корп.1» (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: 22 апреля 2016 г.

Объект оценки: Объект нежилого фонда общей площадью 208,6 кв. м, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Солнечногорская, д.6, корп.1, 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 № 174

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): 20 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.

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

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

Исходя из задач экспертизы, 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 208,6 кв. м, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Солнечногорская, д.6, корп.1

| | |
|--|--|
| 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. | 208,6 |
| Этаж расположения объекта оценки | подвал |
| Средняя высота потолков, м | 2,20 |
| Тип помещений | Встроенное |
| Тип входа | Отдельный вход |
| Состояние помещений | Требуется косметический ремонт |
| Инженерные коммуникации | Водоснабжение, электроосвещение, отопление, канализация, вентиляция |

| | |
|---|--|
| Местоположение | г. Москва, ул. Солнечногорская, д.6, корп. 1 |
| Расположение относительно красной линии | Внутриквартально |
| Наличие санузла | есть |
| Округ и район Москвы | САО, между ТТК и МКАД |
| Ближайшая станция метро | Речной Вокзал (2,5 км, 30 мин. пешком) |
| Балансовая стоимость, руб. | Сведения о балансовой стоимости не предоставлены, отсутствие данных требований не влияет на результаты оценки. |
| Тип здания | Жилое |
| Год постройки здания | 1960 |
| Общая площадь здания (по данным БТИ), кв. м | 4 231,4 |
| Этажность здания, в котором расположен объект оценки (без учета подземных этажей) | 5 |
| Подземных этажей в здании, в котором расположен объект оценки | 1, в т.ч. подвал |
| 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 3 942,00 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 4 480 497,00 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"> - сведения об оценщике или оценщиках, проводивших оценку; - точное описание объекта оценки, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу, - реквизиты юридического лица и балансовая стоимость данного объекта оценки; - стандарты оценки для определения соответствующего вида стоимости объекта оценки, обоснование их использования при проведении оценки данного объекта оценки; - перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения; - принятые при проведении оценки объекта оценки допущения; - последовательность определения стоимости объекта оценки; - итоговая величина стоимости объекта оценки; - ограничения и пределы применения полученного результата; - перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки. | | |
| 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 |
| | ФСО № 1. Приказ МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ от 20 мая 2015 г. № 297 | | |
| 6 | <p>Задание на оценку должно содержать следующую информацию:</p> <ul style="list-style-type: none"> а) объект оценки; б) права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки; в) цель оценки; г) предполагаемое использование результатов оценки; д) вид стоимости; е) дату оценки; ж) допущения, на которых должна основываться оценка; | 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 |
| | ФСО № 2. Приказ МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ от 20 мая 2015 г. № 298 | | |
| 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> | | |
| <p>16</p> | <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> | <p>п.8е ФСО № 3</p> | <p>Да</p> |
| <p>17</p> | <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> | <p>п.8и ФСО № 3</p> | <p>Да</p> |

| | | | |
|----|--|--------------|----|
| | 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 |
| | ФСО № 7. Приказ МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ от 25 сентября 2014 г. № 611 | | |
| 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-840-0174/16 «Об оценке рыночной стоимости объекта нежилого фонда и права пользования им на условиях договора аренды общей площадью 208,6 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. Солнечногорская, д.6, корп.1», 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 3 942,00 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 4 480 497 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

Пронумеровано, прошнуровано,
скреплено печатью,

11 листов.

Исполнительный директор

«МСНО-ИП «ОПТО»»

В.И. Самохваленко

