



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

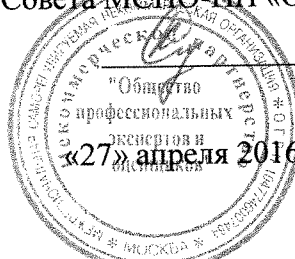
Межрегиональной саморегулируемой  
некоммерческой организации -  
Некоммерческое партнерство  
«ОБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ  
ЭКСПЕРТОВ И ОЦЕНЩИКОВ»

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/840/16-113

на ОТЧЕТ № Д-840-0115/16 «Об оценке рыночной стоимости  
объекта нежилого фонда и права пользования им на условиях  
договора аренды общей площадью 407,7 кв.м., расположенного  
по адресу: г. Москва, ул. Шаболовка, д.65, корп.1

Дата составления экспертного заключения: «27» апреля 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-840-0115/16 «Об оценке рыночной стоимости объекта нежилого фонда и права пользования им на условиях договора аренды общей площадью 407,7 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. Шаболовка, д.65, 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:** 13 апреля 2016 г.

**Объект оценки:** Объект нежилого фонда общей площадью 407,7 кв. м, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Шаболовка, д.65, 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 № 115

**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):** 08 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 407,7 кв. м, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Шаболовка, д.65, 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.                          | 407,7  |
| Этаж расположения объекта оценки         | Подвал   |
| Средняя высота потолков, м               | 2,45   |
| Тип помещений                            | Встроенное   |
| Тип входа                                | Отдельный вход   |
| Состояние помещений                      | Требуется косметический ремонт   |
| Инженерные коммуникации                  | Водоснабжение, электроосвещение, отопление, канализация, вентиляция                          |

|   |  |
|---|--|
| Местоположение  | г. Москва, ул. Шаболовка, д.65, корп.1   |
| Расположение относительно красной линии   | Вход со двора  |
| Наличие санузла   | есть   |
| Округ и район Москвы  | ЮАО, Даниловский   |
| Ближайшая станция метро   | Шаболовская (0,65 км, 8 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  | 1962   |
| Общая площадь здания (по данным БТИ), кв. м                                       | 4 531,6  |
| Этажность здания, в котором расположен объект оценки (без учета подземных этажей) | 9  |
| Подземных этажей в здании, в котором расположен объект оценки                     | 1, в т. ч. техподполье   |
| 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 5 914,00 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 9 768 271,00 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:<br>- дата составления и порядковый номер отчета;<br>- 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 |

|    |   |              |    |
|----|---|--------------|----|
|    | 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.<br>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:<br>рыночная стоимость;<br>инвестиционная стоимость;<br>ликвидационная стоимость;<br>кадастровая стоимость.<br>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<br>РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ<br>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.<br>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:<br>а) задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки;<br>б) применяемые стандарты оценки;<br>в) принятые при проведении оценки объекта оценки допущения;<br>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.<br>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 |
|    | <sup>1</sup> 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-840-0115/16 «Об оценке рыночной стоимости объекта нежилого фонда и права пользования им на условиях договора аренды общей площадью 407,7 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. Шаболовка, д.65, 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 5 914,00 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 9 768 271 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,

листов.

Исполнительный директор  
МЧНО-НП «ОТСО»

  
В.И. Самойленко

