

34402 2, г. Ростов -на-Дону,
ул. М.Горького, д. 245/26, офис 606,
тел./факс: (863) 299 -42-29,
тел.: (863) 289 -42-30.



WWW.SRO.MSO.RU
sro-mso@mail.ru

Регистрационный № 0005 в ЕГР СРО от 11.12.2007 г. ИНН 6164239261

**ЭКСПЕРТНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ
(ПОЛОЖИТЕЛЬНОЕ)
№ 1230/752-15**

Сведения об отчете об оценке: Отчет № 812г-752 от 17.03.2016 г. об оценке объекта нежилого фонда и права пользования на условиях договора аренды объектом нежилого фонда

Исполнитель отчета: Общество с ограниченной ответственностью «Центр Оценки собственности»

Заказчик экспертизы: Общество с ограниченной ответственностью «Центр Оценки собственности»

Вид экспертизы: 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

Организация, проводшая экспертизу: Саморегулируемая организация оценщиков Ассоциация «Межрегиональный союз оценщиков»

Дата составления экспертного заключения 30 марта 2016 г.

г. Ростов-на-Дону
2016 г.



1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Экспертиза Отчета проводилась в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации:

- Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года в действующей редакции (далее – ФЗ-135);

- Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного Приказом Минэкономразвития Российской Федерации от 20 мая 2015 года за № 297 (далее – ФСО-1);

- Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденного Приказом Минэкономразвития Российской Федерации от 20 мая 2015 года за № 298 (далее – ФСО-2);

- Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденного Приказом Минэкономразвития Российской Федерации от 20 мая 2015 года за № 299 (далее – ФСО-3);

- Федерального стандарта оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 04 июля 2011 года за №328 (далее-ФСО-5);

- Федерального стандарта оценки «Требования к уровню знаний эксперта саморегулируемой организации оценщиков (ФСО №6)», утвержденного Приказом Минэкономразвития Российской Федерации от 07 ноября 2011 года за № 628 (далее – ФСО-6);

- Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного Приказом Минэкономразвития Российской Федерации от 25 сентября 2014 года за № 611 (далее – ФСО-7);

- При проведении экспертизы были соблюдены требования внутренних документов Саморегулируемой организации Ассоциации «Межрегиональный союз оценщиков» (далее по тексту Ассоциации «МСО»):

- Устава Ассоциации «МСО»;

- «Стандартов и правил оценочной деятельности Ассоциации «МСО»;

- «Положения о проведении экспертизы отчетов об оценке объектов оценки»;

- «Методических рекомендаций по экспертизе отчетов об оценке объектов оценки».

2. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Экспертиза отчета (Ст.17.1. ФЗ-135). Для целей настоящего Федерального закона под экспертизой отчета понимаются действия эксперта или экспертов саморегулируемой организации оценщиков в целях проверки отчета, подписанного оценщиком или оценщиками, являющимися членами данной саморегулируемой организации, в соответствии с видом экспертизы, в том числе проверки на:

соответствие требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе требованиям настоящего 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;

подтверждение стоимости объекта оценки, определенной оценщиком в отчете.

Экспертиза отчета об оценке проводится в случаях, установленных законодательством Российской Федерации. Иные случаи и основания проведения экспертизы устанавливаются внутренними документами саморегулируемой организации оценщиков (п.6. ФСО-5).

Не обязательная (инициативная) экспертиза отчета – экспертиза отчета, проводимая по инициативе органа или лица, по чьей инициативе назначена экспертиза - оценщиков, участвующих в составлении отчёта об оценке, судей, лиц, производящих дознание, следователей и прокуроров, а также любых органов, организаций, объединений и других лиц.

В ходе проведения экспертизы отчета об оценке проводится исследование работы, выполненной оценщиком (оценщиками). При проведении экспертизы отчета об оценке экспертом (экспертами) не проводится повторная оценка (абз.2, п.4. ФСО-5).

Экспертиза отчета об оценке проводится в соответствии с требованиями Федерального закона, федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом экспертного совета которой является эксперт (эксперты), проводящий экспертизу отчета об оценке (абз.3, п.4. ФСО-5).

Эксперт саморегулируемой организации оценщиков (Ст.16.2. ФЗ-135). Экспертом саморегулируемой организации оценщиков - членом экспертного совета саморегулируемой организации оценщиков признается член саморегулируемой организации оценщиков, сдавший единый квалификационный экзамен и избранный в состав экспертного совета саморегулируемой организации оценщиков общим собранием членов саморегулируемой организации оценщиков.

Результат экспертизы. Результатом экспертизы отчета является положительное или отрицательное экспертное заключение, подготовленное экспертом или экспертами саморегулируемой организации оценщиков (Ст.17.1. ФЗ-135).

Экспертное заключение. Экспертное заключение составляется в письменной форме в соответствии с требованиями федерального закона, федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков и должно быть пронумеровано постранично, прошито, скреплено печатью саморегулируемой организации оценщиков (за исключением случаев составления экспертного заключения в виде электронного документа), подписано экспертом (экспертами), проведшим (проведшими) экспертизу отчета об оценке, утверждено руководителем экспертного совета саморегулируемой организации оценщиков либо иным уполномоченным лицом, заверено руководителем исполнительного органа саморегулируемой организации оценщиков или иным уполномоченным лицом и



утверждено в порядке, установленном саморегулируемой организацией оценщиков в соответствии с требованиями настоящего Федерального стандарта оценки (п.20 ФСО-5).

Положительное экспертное заключение (Ст.17.1. Ф3-135). Положительным экспертным заключением для видов экспертизы, установленных настоящей статьей, признается экспертное заключение, содержащее вывод о соответствии отчета требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе настоящего 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 или о подтверждении стоимости объекта оценки, определенной оценщиком в отчете.

При проведении нормативно-методической экспертизы положительным экспертным заключением признается экспертное заключение, содержащее вывод о соответствии отчета об оценке 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 - вывод о соответствии отчета об оценке законодательству) (абз.2, п.17. ФСО-5).

При проведении экспертизы на подтверждение стоимости объекта оценки, определенной оценщиком в отчете, положительным экспертным заключением признается экспертное заключение, содержащее вывод о подтверждении стоимости объекта оценки, определенной оценщиком в отчете об оценке, в том числе вывод о соответствии отчета об оценке законодательству (абз.3, п.17. ФСО-5).

Нарушение законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности. Несоответствие отчета требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе настоящего 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 или о подтверждении стоимости объекта оценки, определенной оценщиком в отчете.

Отрицательное экспертное заключение (абз.4, п.17. ФСО-5). Отрицательным экспертным заключением признается экспертное заключение, содержащее вывод, отличный от выводов, указанных в абзацах втором или третьем настоящего пункта.

Отрицательное экспертное заключение включает в себя полный перечень выявленных нарушений и их обоснование (абз.5, п.17. ФСО-5).

Отрицательное экспертное заключение должно содержать перечень выявленных технических ошибок (описка, опечатка, грамматическая или арифметическая ошибка), которые способны ввести в заблуждение пользователей отчета об оценке, а также приводят к неоднозначному толкованию (абз.1, п.18 ФСО-5).

Выявленные 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, не являются основанием для составления отрицательного экспертного заключения (абз.2, п.18 ФСО-5).



3. ВВОДНАЯ ЧАСТЬ

3.1. Общие сведения

Таблица 1. Общая информация

№ п/п	Вид информации	Содержание информации
1	2	3
1	Основание для проведения экспертизы отчета об оценке	Договор № 1230/09 от 30.09.2015 г.
2	Сведения о заказчике экспертизы отчета об оценке или ином органе, инициировавшем проведение экспертизы отчета об оценке (далее – Заказчик)	
2.1	Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Центр Оценки собственности»
2.2	Место нахождения	123056, Москва г, Красина ул, дом № 27, строение 2, офис 53
2.3	ОГРН (ОГРНИП)	1027700560656
3	Сведения об организации, проводившей экспертизу (далее – Исполнитель).	
3.1	Полное наименование	Саморегулируемая организация оценщиков, Ассоциация «Межрегиональный союз оценщиков».
3.2	Место нахождения	г. Ростов-на-Дону, ул. М. Горького, 245/26, оф.606
3.3	ОГРН	1056164193469
3.4	Регистрационный номер и дата включения в ЕГР СРО	№ 0005 от 11.12.2007 г.
4	Законодательный характер экспертизы отчета	Инициативный
5	Вид проводимой Исполнителем экспертизы	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
6	Сведения об эксперте (экспертах), подписавшем (подписавших) экспертное заключение	Окуневич Геннадий Геннадьевич, Регистрационный номер в реестре Ассоциации «МСО» № 0181.Квалификационный аттестат эксперта № 000001-001 от 02 сентября 2013 г.

3.2. Сведения об отчете об оценке

Таблица 2. Общая информация об отчете об оценке (в редакции Отчета)

№ п/п	Вид информации	Содержание информации, изложенной в Отчете и Договоре
1	2	3
1	Сведения об отчете об оценке	
1.1	Отчет об оценке (далее - Отчет)	Отчет № 812г-752 от 17.03.2016 г. об оценке объекта нежилого фонда и права пользования на условиях договора аренды объектом нежилого фонда
1.2	Заказчик Отчета	Департамент городского имущества города Москвы
1.3	Исполнитель Отчета	Общество с ограниченной ответственностью «Центр Оценки собственности»
1.4	Дата составления Отчета	17.03.2016 г.
1.5	Дата оценки	14.03.2016 г.
1.6	Цель и задачи оценки	Определение рыночной стоимости права пользования на условиях договора аренды объектом нежилого фонда свободного назначения (без учета НДС, коммунальных и эксплуатационных расходов, платы за пользование земельным участком) для использования в качестве начальной цены торгов объекта оценки; определение рыночной стоимости объекта нежилого фонда свободного назначения без учета рыночной стоимости прав на земельный участок для постановки на баланс.
2	Сведения об объекте оценки	



№ п/п	Вид информации	Содержание информации, изложенной в Отчете и Договоре		
1	2	3		
2.1	Информация, идентифицирующая объект оценки	Объект нежилого фонда свободного назначения общей площадью 228,5 кв. м, по адресу (местонахождение): г. Москва, пер. Тишинский М., д.14-16, право пользования им на условиях договора аренды		
2.2	Месторасположение объекта аренды	г. Москва, пер. Тишинский М., д.14-16		
2.3	Имущественные права на объект аренды	Право собственности		
2.4	Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки.	Право собственности, право пользования на условиях договора аренды, Обременения - не установлены.		
2.5	Собственник объекта аренды	город Москва		
2.6	Итоговая стоимость объекта оценки,	<i>Наименование объекта оценки</i>	<i>без учета НДС, без стоимости прав на земельный участок</i>	<i>с учетом НДС, без стоимости прав на земельный участок</i>
		Объект нежилого фонда, руб.	4 700 165	5 546 195
		<i>Наименование объекта оценки</i>	<i>без учета НДС коммунальных и эксплуатационных расходов, платы за пользование земельным участком</i>	<i>с учетом НДС, без учета коммунальных и эксплуатационных расходов, платы за пользование земельным участком</i>
		Рыночная стоимость права пользования на условиях договора аренды объектом нежилого фонда, (руб. в год), округл.	1 291 254	1 523 638
		Рыночная стоимость права пользования на условиях договора аренды объектов нежилого фонда (руб. за кв. м в год), округл.	5 651	6 668
3	Сведения об оценщике (оценщиках) подписавших	Парамонов Никита Сергеевич, регистрационный номер в реестре Ассоциации «МСО» № 0773.		

3.3. Материалы, представленные Заказчиком для экспертизы

Отчет № 812г-752 от 17.03.2016 г. об оценке объекта нежилого фонда и права пользования на условиях договора аренды объектом нежилого фонда.

Иные материалы, предоставленные для проведения экспертизы отчёта об оценке: не предоставлялись.

ВЫВОД: документы представлены в соответствии с требованиями ФСО-5.

4. ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКАЯ ЧАСТЬ (ЭТАПЫ КОНТРОЛЯ)

4.1. Экспертиза отчета

Экспертиза Отчета проводилась в соответствии с требованиями законодательства ст.11. «Общие требования к содержанию отчета об оценке объекта оценки» и требованиями положений ст.12. «Достоверность отчета, как документа, содержащего сведения доказательного значения» Закона № ФЗ-135.

4.1.1. Проверка отчёта на подтверждение стоимости объекта оценки и соответствие его требованиям действующего законодательства

Цель: подтвердить рыночную стоимость объекта оценки и определить соответствие представленного на экспертизу Отчета требованиям действующего на дату составления отчёта законодательства РФ к содержанию отчета об оценке.

Информация по Отчету об оценке объекта оценки представлена в редакции Отчета.

Структура Отчета: Отчет состоит из одной части, включающей приложение копий документов, на основании которых проводилась оценка.

Ниже приведены необходимые данные, позволяющие сделать выводы о соответствии Отчета требованиям действующего законодательства об оценочной деятельности. Данные приведены в виде контрольных таблиц, представляющих собой перечень существенных нарушений (соблюдений) требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности к отчету об оценке с отметками, об их соблюдении или несоблюдении.

4.1.2. Проверка отчёта об оценке на соответствие общим требованиям действующего законодательства

Таблица 1. Проверка отчёта на соответствие требованиям действующего законодательства

№ п/п	Сведения, указываемые в Отчете в обязательном порядке	Основания для включения сведений в отчет об оценке	Соответствие требованиям
1	2	3	4
1	Дата составления отчета	Ст. 11 ФЗ-135	Соответствует
2	Порядковый номер отчета	Ст. 11 ФЗ-135	Соответствует
3	Дата оценки	Ст. 11 ФЗ-135	Соответствует
4	Основание для проведения оценки	Ст. 11 ФЗ-135	Соответствует
5	Отчет не допускает неоднозначного толкования	Ст. 11 ФЗ-135	Соответствует
6	Отчет не вводит в заблуждение	Ст. 11 ФЗ-135	Соответствует
7	Отчет пронумерован постранично	Ст. 11 ФЗ-135, п. 6 ФСО -3	Соответствует
8	Отчет прошит	Ст. 11 ФЗ-135, п. 6 ФСО -3	Соответствует
9	Отчет подписан оценщиком или оценщиками, которые провели оценку	Ст. 11 ФЗ-135, п. 6 ФСО -3	Соответствует
10	Отчет скреплен личной печатью оценщика или печатью юридического лица, с которым оценщик или оценщики заключили трудовой договор	Ст. 11 ФЗ-135, п. 6 ФСО -3	Соответствует
11	Перечень использованных при проведении оценки данных с указанием источников их получения	Ст. 11 ФЗ-135	Соответствует
12	При сборе информации об оцениваемом объекте недвижимости оценщиком или его представителем проведен осмотр объекта оценки в период, возможно близкий к дате оценки, если в задании на оценку не указано иное	п. 5 ФСО-7	Соответствует
13	В случае не проведения осмотра оценщик указал в отчете об	п. 5 ФСО-7	Соответствует



№ п/п	Сведения, указываемые в Отчете в обязательном порядке	Основания для включения сведений в отчет об оценке	Соответствие требованиям
	оценке причины, по которым объект оценки не осмотрен, а также допущения и ограничения, связанные с не проведением осмотра.		
14	Совместная оценка земельного участка и находящихся на нем объектов капитального строительства при отсутствии правоустанавливающих и право подтверждающих документов на земельный участок проведена 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).	п. 6 ФСО-7	Не требуется
15	В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта проведена, 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	Не требуется

4.1.3. Проверка отчёта об оценке по разделам на соответствие общим требованиям действующего законодательства

4.1.3.1. Соответствие наличия обязательных сведений в отчете

Таблица 4.

№ п/п	Сведения, указываемые в Отчете в обязательном порядке	Основания для включения сведений в отчет об оценке	Соответствие требованиям
1	2	3	4
1	Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	п. 8а ФСО-3	Соответствует
2	Применяемые стандарты оценки	п. 8б ФСО-3	Соответствует
3	Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	п. 8в ФСО-3	Соответствует
4	Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке	п. 8г ФСО-3	Соответствует
5	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	п. 8д ФСО-3	Соответствует
6	Основные факты и выводы	п. 8е ФСО-3	Соответствует
7	Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики 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)	п. 8ж ФСО-3	Соответствует
8	Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	п. 8з ФСО-3	Соответствует



№ п/п	Сведения, указываемые в Отчете в обязательном порядке	Основания для включения сведений в отчет об оценке	Соответствие требованиям
9	Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке. 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 предполагаемому использованию результатов оценки	п. 8н ФСО-3	Соответствует
10	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	п. 8к ФСО-3	Соответствует
11	Приложения к отчету	п. 10 ФСО-3	Соответствует

4.1.3.2. Задание на оценку

Таблица 2. Проверка раздела отчёта «Задание на оценку» на соответствие требованиям действующего законодательства

№ п/п	Сведения, указываемые в Отчете в обязательном порядке	Основания для включения сведений в отчет об оценке	Соответствие требованиям
1	2	3	4
1	Объект оценки	п. 21а ФСО-1	Соответствует
2	Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	п. 8 ФСО-7	Соответствует
3	Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	п. 8 ФСО-7	Соответствует
4	Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости (оценке) объекта оценки	п. 21б ФСО-1	Соответствует
5	Ограничения (обременения) прав, учитываемых при оценке объекта оценки	п. 8 ФСО-7	Соответствует
6	Цель оценки	Ст. 11 ФЗ-135 п. 21в ФСО-1	Соответствует
7	Предполагаемое использование результатов оценки	п. 21г ФСО-1	Соответствует
8	Вид стоимости	п. 21д ФСО-1	Соответствует
9	Дата оценки	Ст. 11 ФЗ-135 п. 21е ФСО-1	Соответствует
10	Допущения, на которых должна основываться оценка	п. 21ж ФСО-1	Соответствует
11	Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки	п. 21з ФСО-1	Соответствует
12	Может быть указана рыночная арендная плата (расчетная денежная сумма, за которую объект недвижимости может быть сдан в аренду на дату оценки при типичных рыночных условиях)	п. 9 ФСО-7	Не требуется
13	Могут быть указаны затраты на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства	п. 9 ФСО-7	Соответствует
14	Могут быть указаны убытки (реальный ущерб, упущенная выгода) при отчуждении объекта недвижимости, а также в	п. 9 ФСО-7	Не требуется



№ п/п	Сведения, указываемые в Отчете в обязательном порядке	Основания для включения сведений в отчет об оценке	Соответствие требованиям
	иных случаях		
15	Могут быть указаны затраты на устранение экологического загрязнения и (или) рекультивацию земельного участка.	п. 9 ФСО-7	Не требуется

4.1.3.3. Сведения о применяемых стандартах

Таблица 3.

№ п/п	Сведения, указываемые в Отчете в обязательном порядке	Основания для включения сведений в отчет об оценке	Соответствие требованиям
1	2	3	4
1	Применяемые стандарты оценки	п. 86 ФСО-3	Соответствует
2	Стандарты оценки для определения соответствующего вида стоимости объекта оценки	Ст. 11 ФЗ-135	Соответствует
3	Обоснование использования стандартов оценки для определения соответствующего вида стоимости	Ст. 11 ФЗ-135	Соответствует

4.1.3.4. Сведения о принятых при проведении оценки допущениях

Таблица 4.

№ п/п	Сведения, указываемые в Отчете в обязательном порядке	Основания для включения сведений в отчет об оценке	Соответствие требованиям
1	2	3	4
1	Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	Ст. 11 ФЗ-135 п. 8в ФСО-3	Соответствует

4.1.3.5. Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке

Таблица 5.

№ п/п	Сведения, указываемые в Отчете в обязательном порядке	Основания для включения сведений в отчет об оценке	Соответствие требованиям
1	2	3	4
1	Сведения о заказчике оценки	п. 8г ФСО-3	Соответствует
2	Сведения об оценщике, подписавшем отчет:		
2.1	Фамилия, имя, отчество оценщика	Ст.11 ФЗ-135 п. 8г ФСО-3	Соответствует
2.2	Место нахождения оценщика	Ст.11 ФЗ-135 п. 8г ФСО-3	Соответствует
2.3	Сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Ст.11 ФЗ-135 п. 8г ФСО-3	Соответствует
2.4	Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор	п. 8г ФСО-3	Соответствует

4.1.3.6. 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

Таблица 6.

№ п/п	Сведения, указываемые в Отчете в обязательном порядке	Основания для включения сведений в отчет об оценке	Соответствие требованиям
1	2	3	4



№ п/п	Сведения, указываемые в Отчете в обязательном порядке	Основания для включения сведений в отчет об оценке	Соответствие требованиям
1	Организации, привлеченные к проведению оценки и подготовке отчета, с указанием их степени участия	п. 8д ФСО-3	Соответствует
2	Специалисты, привлеченные к проведению оценки и подготовке отчета, с указанием их квалификации и степени участия	п. 8д ФСО-3	Соответствует

4.1.3.7. Основные факты и выводы

Таблица 7.

№ п/п	Сведения, указываемые в Отчете в обязательном порядке	Основания для включения сведений в отчет об оценке	Соответствие требованиям
1	2	3	4
1	Основание для проведения оценщиком объекта оценки	п. 8е ФСО-3 Ст.11 ФЗ-135	Соответствует
2	Общая информация, идентифицирующая объект оценки	п. 8е ФСО-3	Соответствует
3	Результат оценки, полученный при применении доходного подхода	п. 8е ФСО-3	Не использовался
4	Результат оценки, полученный при применении сравнительного подхода	п. 8е ФСО-3	Соответствует
5	Результат оценки, полученный при применении затратного подхода	п. 8е ФСО-3	Соответствует
6	Итоговая величина стоимости объекта оценки	п. 8е ФСО-3	Соответствует
7	Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	п. 8е ФСО-3	Соответствует
8	Итоговая величина стоимости выражена в рублях Российской Федерации	п. 27 ФСО-1	Соответствует
9	Порядковый номер отчета	Ст.11 ФЗ-135	Соответствует
10	Дата составления отчета	Ст.11 ФЗ-135	Соответствует
11	Дата проведения осмотра объекта оценки	п. 5 ФСО-7	Соответствует

4.1.3.8. Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Таблица 8.

№ п/п	Сведения, указываемые в Отчете в обязательном порядке	Основания для включения сведений в отчет об оценке	Соответствие требованиям
1	2	3	4
1	Описание объекта оценки	п. 8ж ФСО-3	Соответствует
2	Реквизиты юридического лица, которому принадлежит объект оценки, в том числе:		
2.1	Полное наименование юридического лица	п. 8ж ФСО-3	Соответствует
2.2	Сокращенное наименование юридического лица	п. 8ж ФСО-3	Соответствует
2.3	Дата регистрации юридического лица	п. 8ж ФСО-3	Соответствует
2.4	ОГРН юридического лица	п. 8ж ФСО-3	Соответствует
3	Балансовая стоимость объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу (при наличии)	Ст. 11 ФЗ-135 п. 8ж ФСО-3	Соответствует
4	Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	Ст. 11 ФЗ-135 п. 8ж ФСО-3	Соответствует
5	Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки		



№ п/п	Сведения, указываемые в Отчете в обязательном порядке	Основания для включения сведений в отчет об оценке	Соответствие требованиям
5.1	Анализ наиболее эффективного использования недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано	п. 13 ФСО-7	Соответствует
5.2	Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости на соответствие его фактическому использованию или предполагается иное использование	п. 14 ФСО-7	Соответствует
5.3	Проведен анализ наиболее эффективного использования, который позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода	п. 15 ФСО-7	Соответствует
5.4	Проведен анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов	п. 16 ФСО-7	Не требуется
5.5	Проведен анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости, например, встроенных жилых и нежилых помещений, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта	п. 18 ФСО-7	Не требуется
5.6	Проведен 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
5.7	Оценена рыночная стоимость земельного участка, застроенного объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства для внесения этой стоимости в государственный кадастр недвижимости, 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
5.8	Проведен анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости для сдачи в аренду с учетом условий использования этого объекта, устанавливаемых договором аренды или проектом такого договора	п. 21 ФСО-7	Не требуется



4.1.3.9. Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость

Таблица 9.

№ п/п	Сведения, указываемые в Отчете в обязательном порядке	Основания для включения сведений в отчет об оценке	Соответствие требованиям
1	2	3	4
1	Анализ рынка объекта оценки	п. 8з ФСО-3	Соответствует
2	Анализ ценообразующих факторов	п. 8з ФСО-3	Соответствует
3	Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость	п. 8з ФСО-3	Соответствует
4	Анализ рынка недвижимости выполнен в следующей последовательности (п.11 ФСО-7):		
4.1	Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки	п. 11 а ФСО-7	Соответствует
4.2	Определен сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта	п. 11 б ФСО-7	Соответствует
4.3	Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен	п. 11 в ФСО-7	Соответствует
4.4	Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например, ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов	п. 11 г ФСО-7	Соответствует
4.5	Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например, динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивация покупателей и продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы	п. 11 д ФСО-7	Соответствует

4.1.3.10. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке

Таблица 10.

№ п/п	Сведения, указываемые в Отчете в обязательном порядке	Основания для включения сведений в отчет об оценке	Соответствие требованиям
1	2	3	4
1	Затратный подход (для оценки объекта нежилого фонда)		
1.1	Описано обоснование применения затратного подхода к оценке	п. 8и ФСО-3	Соответствует
1.2	Описано обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках затратного подхода	п. 8и ФСО-3	Соответствует
1.3	Приведена последовательность определения стоимости объекта оценки в рамках затратного подхода	п. 8и ФСО-3	Соответствует
1.4	Приведены расчеты стоимости объекта оценки в рамках	п. 8и ФСО-3	Соответствует

№ п/п	Сведения, указываемые в Отчете в обязательном порядке	Основания для включения сведений в отчет об оценке	Соответствие требованиям
	затратного подхода		
1.5	Описание применения методов затратного подхода 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 п.25 ФСО-7	Соответствует
1.6	Оценщик вправе использовать иную методологию расчетов и самостоятельно определять метод (методы) оценки недвижимости в рамках затратного подхода, основываясь на принципах существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности	п.25 ФСО-7	Соответствует
1.7	При применении затратного подхода оценщик учел следующие положения (п. 24 ФСО-7):		
1.7.1	Затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например, жилых и нежилых помещений	п. 24а ФСО-7	Соответствует
1.7.2	Затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства	п. 24б ФСО-7	Соответствует
1.7.3	Затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют)	п. 24в ФСО-7	Соответствует
1.8	Стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитана в следующей последовательности (п. 24г ФСО-7):		
1.8.1	Определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный	п. 24г ФСО-7	Не требуется
1.8.2	Расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства	п. 24г ФСО-7	Соответствует
1.8.3	Определение прибыли предпринимателя	п. 24г ФСО-7	Не требуется
1.8.4	Определение износа и устареваний	п. 24г ФСО-7	Соответствует
1.8.5	Определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний	п. 24г ФСО-7	Соответствует
1.8.6	Определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства	п. 24г ФСО-7	Не требуется
1.9	Для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценен как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования	п. 24д ФСО-7	Не требуется

№ п/п	Сведения, указываемые в Отчете в обязательном порядке	Основания для включения сведений в отчет об оценке	Соответствие требованиям
1.10	Расчет затрат на создание объектов капитального строительства произведен на основании (п. 24е ФСО-7):		
1.10.1	Данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов	п. 24е ФСО-7	Не использовались
1.10.2	Данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников	п. 24е ФСО-7	Соответствует
1.10.3	Сметных расчетов	п. 24е ФСО-7	Не использовались
1.10.4	Информации о рыночных ценах на строительные материалы	п. 24е ФСО-7	Не использовались
1.10.5	Других данных	п. 24е ФСО-7	Не использовались
1.11	Затраты на создание объектов капитального строительства определены как сумма издержек, входящих в состав строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ	п. 24ж ФСО-7	Соответствует
1.12	Для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определена на основе рыночной информации методами экстракции экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок	п. 24з ФСО-7	Соответствует
1.13	Величина износа и устареваний определена как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости	п. 24и ФСО-7	Соответствует
2	Сравнительный подход (для оценки права пользования на условиях аренды)		
2.1	Описано обоснование применения сравнительного подхода к оценке	п. 8и ФСО-3	Соответствует
2.2	Описано обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках сравнительного подхода	п. 8и ФСО-3	Соответствует
2.3	Приведена последовательность определения стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода	п. 8и ФСО-3	Соответствует
2.4	Приведены расчеты стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода	п. 8и ФСО-3	Соответствует
2.5	Описание применения методов сравнительного подхода 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
3	Доходный подход (не использовался)		
4	Отчет может также содержать иные сведения, являющиеся, по мнению оценщика, существенно важными для полноты отражения примененного им метода расчета стоимости конкретного объекта оценки.	Ст. 11 Ф3-135	Соответствует
5	Содержатся иные сведения, которые необходимы для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки, отраженных в отчете (не обязательное требование)	Ст. 11 Ф3-135	Соответствует

4.1.3.11. Процедура согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам

Таблица 11.

№ п/п	Сведения, указываемые в Отчете в обязательном порядке	Основания для включения сведений в отчет об оценке	Соответствие требованиям
1	2	3	4
1	Описана процедура соответствующего согласования	п. 8к ФСО-3	Соответствует
2	Описаны 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.	п. 8к ФСО-3	Соответствует
3	В случае использования в рамках какого-либо из подходов к оценке недвижимости нескольких методов оценки выполнено предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки недвижимости данным подходом	п. 27 ФСО-7	Не требуется
4	Проанализированы достоинства и недостатки этих подходов, объяснено расхождение промежуточных результатов и на основе проведенного анализа определен итоговый результат оценки недвижимости	п. 28 ФСО-7	Не требуется
5	Указаны ориентировочные значения (значение) оцениваемой величины, которые не учитываются при итоговом согласовании, но могут быть использованы в качестве поправочных к итоговому результату оценки недвижимости	п. 29 ФСО-7	Не требуется
6	Приведено суждение о возможных границах интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться стоимость объекта оценки, если в задании на оценку не указано иное	п. 30 ФСО-7	Не требуется
7	Итоговая величина стоимости 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	Соответствует

4.1.3.12 Приложения к отчету об оценке

Таблица 12.

№ п/п	Сведения, указываемые в Отчете в обязательном порядке	Основания для включения сведений в отчет об оценке	Соответствие требованиям
1	2	3	4
1	Имеются копии документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	п. 10 ФСО-3	Соответствует
2	Имеются копии правоустанавливающих и право подтверждающих документов	п. 10 ФСО-3	Соответствует
3	Документы, предоставленные заказчиком (в том числе справки, таблицы, бухгалтерские балансы), подписаны уполномоченным на то лицом и заверены в установленном порядке, и к отчету приложены их копии.	п.12 ФСО-3	Соответствует
4	В тексте отчета об оценке присутствуют ссылки на источники информации, используемой в отчете,	п.11 ФСО-3	Соответствует

<p>позволяющие делать выводы об авторстве соответствующей информации и дате ее подготовки, либо приложены копии материалов и распечаток. В случае если информация при опубликовании на сайте в сети Интернет не обеспечена свободным и необременительным доступом на дату проведения оценки и после даты проведения оценки или в будущем возможно изменение адреса страницы, на которой опубликована используемая в отчете информация, или используется информация, опубликованная не в периодическом печатном издании, распространяемом на территории Российской Федерации, то к отчету об оценке должны быть приложены копии соответствующих материалов</p>		
---	--	--

5. РЕЗУЛЬТАТЫ ПРОВЕРКИ СООТВЕТСТВИЯ ВЫПОЛНЕННОГО В ОТЧЁТЕ РАСЧЁТА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СООТВЕТСТВУЮЩИМ ПОДХОДАМ И МЕТОДАМ

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

Расчеты стоимости объекта оценки соответствуют использованным подходам и методам.

6. РЕЗУЛЬТАТЫ ПРОВЕРКИ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ НА СООТВЕТСТВИЕ ТРЕБОВАНИЯМ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ОБ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

6.1. Выявленные несоответствия требованиям законодательства об оценочной деятельности

Несоответствия требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности не выявлены.

6.2. Выявленные технические ошибки

Технические ошибки не выявлены.

6.3. Результаты и обоснование иных действий эксперта при проведении экспертизы

Иные действия не проводились.

7. ВЫВОД ПО ИТОГАМ ПРОВЕДЕНИЯ ЭКСПЕРТИЗЫ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ

7.1. Проведенная экспертиза Отчета № 812г-752 от 17.03.2016 г. об оценке объекта нежилого фонда и права пользования на условиях договора аренды объектом нежилого фонда, выполненного ООО «ЦОС», подтверждает итоговую рыночную стоимость объекта оценки, определенную оценщиком в Отчете на дату оценки 14.03.2016 г., в размере:



Наименование	без учета НДС, без стоимости прав на земельный участок	с учетом НДС, без стоимости прав на земельный участок
Объект нежилого фонда, руб.	4 700 165	5 546 195
Наименование	без учета НДС коммунальных и эксплуатационных расходов, платы за пользование земельным участком	с учетом НДС, без учета коммунальных и эксплуатационных расходов, платы за пользование земельным участком
Рыночная стоимость права пользования на условиях договора аренды объектом нежилого фонда, (руб. в год), округл.	1 291 254	1 523 638
Рыночная стоимость права пользования на условиях договора аренды объектов нежилого фонда (руб. за кв. м в год), округл.	5 651	6 668

Проверкой установлено, что Отчет № 812г-752 от 17.03.2016 г. об оценке объекта нежилого фонда и права пользования на условиях договора аренды объектом нежилого фонда, выполненный ООО «ЦОС», 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, требованиям федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, и стандартов и правил оценочной деятельности.

Данный вывод обоснован результатами проведенных исследований вышеуказанного отчета об оценке.

Составленное экспертное заключение является положительным.

7.2 Сведения о допущениях и ограничительных условиях, с учетом которых проведена экспертиза отчета об оценке

Данное экспертное заключение не является отчетом об оценке и не подменяет его.

Экспертиза отчета об оценке не предполагает проведения повторной оценки объекта оценки.

Подтверждение стоимости объекта оценки, определенной оценщиком в отчете об оценке, не является установленной экспертом стоимостью, и основано исключительно на подходах и методах, использованных оценщиком при проведении оценки, а также, на проведенных оценщиком расчетах и его результатах.

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

Юридическая экспертиза документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки отраженного в проверяемом отчете, в том числе, правоустанавливающих и правоподтверждающих документов, не проводилась.

При экспертизе отчета об оценке не требуется проведение осмотра объекта оценки, если иное не предусмотрено договором на экспертизу или должностной инструкцией эксперта-оценщика, осуществляющего экспертизу в силу исполнения должностных обязанностей.

Эксперт не принимает на себя обязательства по определению юридической правомерности учёта обременений различного характера, связанных с объектом оценки в проверяемом отчёте, так как это не предусмотрено действующим законодательством по оценочной деятельности и федеральными стандартами оценочной деятельности и выходит

за рамки компетенции и должностных инструкций эксперта саморегулируемой организации.

Эксперт саморегулируемой организации исходит из предположения о соответствии данных характеризующих качественные и количественные показатели объекта оценки, а также о передаваемых правах в отношении объекта оценки в проверяемом отчёте – данным указанным в договоре на проведение оценки.

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

Выбор экспертов Ассоциации «МСО», осуществляющих экспертизу отчёта об оценке, проводился в порядке, установленном внутренними документами Ассоциации «МСО».

Порядок действий эксперта установлен внутренними документами Ассоциации «МСО».

Эксперт, проводивший экспертизу



Г.Г. Окуневич

«Утверждаю»

Председатель Экспертного совета СРО

Ассоциация «Межрегиональный союз оценщиков»

Г.Г. Окуневич

и сиренливо печатно

Промитро
Промитро

