

**ПОЛОЖИТЕЛЬНОЕ ЭКСПЕРТНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

**№ 492/09/017 от 25.09.2017**

**На отчет №5617 от 21.09.2017 об оценке рыночной стоимости права пользования объектами недвижимости, расположенными по адресам: г. Москва, ул. Островная, д. 7 и г. Москва, ул. Островная, д. 7 стр.1**

**Сведения о допущениях и ограничительных условиях, с учетом которых проведено  
Заключение отчета об оценке (п.16е ФСО №5)**

1. Действия Эксперта направлены на проверку Отчета об оценке, подписанного Оценщиком, являющимся членом СОЮЗ СРО «СИБИРЬ».
2. Исходной информацией для проведения Экспертизы отчета об оценке на подтверждение стоимости объекта оценки, включающей в себя также проверку отчета об оценке на соответствие требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе требованиям Федерального закона, федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, является текст Отчета об оценке.
3. Эксперт не имеет возможности гарантировать точность исходных данных, заявленных Оценщиком в Отчете, а также принятых Оценщиком допущений и ограничений, и пределов применения, изложенных в соответствующих разделах Отчета.
4. Определенные Оценщиком значения искомой стоимости верны только с учетом наложенных Оценщиком ограничений и пределов применения, изложенных в соответствующих разделах отчета.
5. Выводы Эксперта верны только на дату оценки, независимо от даты поступления отчета на экспертизу. Возможность использования результатов Отчета об оценке после даты оценки определяется действующим законодательством и не входит в компетенцию Эксперта.
6. При проведении настоящей работы не учитывались события и факты, ставшие известными Эксперту после даты оценки (требование п.14 ФСО №5).
7. Поскольку рыночная стоимость объекта оценки носит вероятностный характер и находится в определенном диапазоне стоимости, Эксперт не может гарантировать, что при подтверждении стоимости, установленной в отчете, сделки будут проходить именно по цене, указанной в отчете.
8. Эксперт, участвующий в настоящей работе, не обязан давать никаких свидетельских показаний или выступать в суде, либо на иных разбирательствах, за исключением случаев, когда на этот счет имеется судебное решение или, когда сделаны специальные предварительные согласования.
9. Эксперт, участвующий в настоящей работе, не несет никакой ответственности и не принимает никаких обязательств, связанных с издержками, ущербом, потерями или расходами, понесенные третьей стороной в связи с использованием настоящего Заключение.
10. В соответствии с требованием конфиденциальности Эксперт, участвующий в настоящей работе, накладывает следующие ограничения на использование данного Экспертного заключения:
  - запрет на копирование и любое распространение в средствах массовой информации и сети Интернет без письменного согласия автора или руководителей Экспертного совета СОЮЗ СРО «СИБИРЬ»

## Исследовательская часть

### 1. Общие сведения об Экспертизе отчета об оценке

Номер и дата составления экспертного заключения	№ 492/09/017 от 25.09.2017
Основания для проведения экспертизы отчета об оценке	Договор на проведение экспертизы отчета об оценке №492Эд/09/017от 22.09.2017.
Сведения о Заказчике экспертизы отчета об оценке или ином органе, инициировавшем проведение проверки отчета об оценке	ООО «Северный Элемент Консалтинг» Место нахождения: 105005, Россия, г. Москва, пер. Старокирочный, д. 16/2, стр. 2, помещение 4Н, ком. 2 ОГРН: 1157746985428, дата присвоения 27.10.2015
Вид проводимой Экспертизы отчета об оценке	Экспертиза на подтверждение стоимости объекта оценки, определенной оценщиком в отчете об оценке, включающая также проверку отчета об оценке на соответствие требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе требованиям Федерального закона, федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, и стандартов и правил оценочной деятельности.
Период проведения экспертизы	22.09.2017-25.09.2017г.г.

### 2. Сведения об отчете об оценке

Дата составления отчета об оценке	21.09.2017
Порядковый номер отчета об оценке	№5617
Информация, идентифицирующая объект оценки	Нежилые помещения, расположенные по адресам: г. Москва, ул. Островная, д. 7 и г. Москва, ул. Островная, д. 7 стр.1
Дата определения стоимости объекта оценки	07.08.2017 г.
Сведения об иных документах и материалах, представленных для экспертизы отчета об оценке	Иные сведения не предоставлены
Основание для проведения оценки	Договор №5617 от 20 сентября 2017 года

Заказчик оценки объекта оценки	КП «Дворец спорта «Динамо» в Крылатском» Место нахождения: 121552, г. Москва, ул. Островная, д. 7 ОГРН 1067759847033 от 17.11.2006
Предполагаемое использование результатов оценки	для заключения договоров аренды
Исполнитель отчета	ООО «Северный Элемент Консалтинг» Место нахождения: 105005, Россия, г. Москва, пер. Старокирочный, д. 16/2, стр. 2, помещение 4Н, ком. 2 ОГРН: 1157746985428, дата присвоения 27.10.2015
Оценщики, подготовившие отчет	Фамилия, имя, отчество: Гайнетдинов Рамиль Маратович Сведения о членстве в саморегулируемой организации: Член СОЮЗ СРО «СИБИРЬ» (свидетельство №0891 от 13.03.2014 г., номер в реестре 1161) Иные оценщики не привлекались.
Применяемые стандарты оценки:	Оценка выполнена в соответствии с: Федеральным стандартом оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297, Федеральным стандартом оценки № 2 «Цель оценки и виды стоимости», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 298, Федеральным стандартом оценки № 3 «Требования к отчету об оценке», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 299, Федеральным стандартом оценки №7 «Оценка недвижимости», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611, Стандартами и правилами оценочной деятельности СОЮЗ СРО «СИБИРЬ».

### 3. Сведения об Эксперте (Экспертах), подписавшем (подписавших) Экспертное заключение

Фамилия, имя, отчество	Тумбаев Станислав Игоревич
Регистрационный номер согласно реестру членов саморегулируемой организации оценщиков, дата включения в реестр	№ 373 от 15.11.2007 г.

Сведения о сдаче единого квалификационного экзамена эксперта СРО	номер №000225-001, выдан на основании Протокола №0248 от 12.11.2013 г. результатов сдачи единого квалификационного экзамена проведенного Негосударственным образовательным учреждением высшего профессионального образования «Московский финансово-промышленный университет «Синергия» (№Р/91 от 15.08.2013 г.)
--	---

**4. Результаты проверки отчета об оценке на соответствие требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе требованиям Федерального закона, федеральным стандартам оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, и стандартов и правил оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков**

№ п/п	Источник требования	Содержание требования	Проверка на соответствие
<b>Требования к оформлению Отчета и приложений к Отчету</b>			
1	ст. 11 ФЗ-135 п. 6 ФСО №3	<b>Отчет, составлен на бумажном носителе:</b>	Да
	ст. 11 ФЗ-135 п. 6 ФСО №3	- Отчет прошит	Соответствует
	ст. 11 ФЗ-135 п. 6 ФСО №3	- Отчет пронумерован постранично	Соответствует
	ст. 11 ФЗ-135 п. 6 ФСО №3	- Отчет подписан Оценщиком (-ами), который (-ые) проводил (-и) оценку	Соответствует
	ст. 11 ФЗ-135 п. 6 ФСО №3	- Отчет скреплен печатью юридического лица, с которым оценщики заключили трудовой договор	Соответствует
2	ст. 11 ФЗ-135 п. 6 ФСО №3	<b>Отчет составлен в форме электронного документа</b>	Нет
	п. 6 ФСО №3	- пронумерован постранично	-
	ст. 11 ФЗ-135 п. 6 ФСО №3	- подписан усиленной квалифицированной электронной подписью в соответствии с законодательством РФ, в том числе:	-
	п. 6 ФСО №3	оценщиком (-ами), которые провели оценку	-
	п. 6 ФСО №3	руководителем юридического лица, с которым оценщик (-и) заключили трудовой договор	-

№ п/п	Источник требования	Содержание требования	Проверка на соответствие
3	п. 10 ФСО №3	В приложении к отчету об оценке содержатся копии документов, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, в том числе: -правоустанавливающие документы; -правоподтверждающие документы; -документы технической инвентаризации; -заключения экспертиз; -другие документы по объекту оценки (при их наличии).	Соответствует
4	п. 11 ФСО №3	В тексте отчета об оценке имеются ссылки на источники информации либо копии материалов и распечаток, используемых в отчете, позволяющие делать выводы об источнике получения соответствующей информации и дате ее подготовки. При необходимости к отчету об оценке приложены копии соответствующих материалов.	Соответствует
5	п. 12 ФСО №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.	Соответствует
6	п. 14 ФСО №3	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.	Соответствует
7	п. 27 ФСО №1	Итоговая величина стоимости объекта оценки выражена в рублях Российской Федерации.	Соответствует
8	п. 4 ФСО №3	Отчет выполнен в соответствии с заданием на оценку	Соответствует
<b>Сведения, обязательные к включению Отчет</b>			
9	п. 8 а ФСО №3	Раздел «Задание на оценку»	Соответствует
10	п. 8 б ФСО №3 ст. 11 ФЗ-135	Применяемые стандарты оценки, обоснование их использования в отношении объекта оценки	Соответствует

<b>№ п/п</b>	<b>Источник требования</b>	<b>Содержание требования</b>	<b>Проверка на соответствие</b>
11	п. 8 в ФСО №3 ст. 11 ФЗ-135	Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	Соответствует
12	п. 8 г ФСО №3	Сведения о заказчике оценки	Соответствует
13	п. 8 г ФСО №3 ст. 11 ФЗ-135	Сведения об оценщике (-ах), подписавшем (-их) отчет (в том числе фамилия, имя и (при наличии) отчество, место нахождения оценщика и сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков)	Соответствует
14	п. 8 г ФСО №3	Сведения о юридическом лице, с которым оценщик (оценщики) заключил (заключили) трудовой договор	Соответствует
15	п. 8 д ФСО №3	Сведения 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	Соответствует
16	п. 8 е ФСО №3	Раздел «Основные факты и выводы».	Соответствует
17	п. 8 ж ФСО №3 ст. 11 ФЗ-135	Точное описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	Соответствует
18	ст. 11 ФЗ-135 п. 8 ж ФСО №3	В отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу - реквизиты юридического лица (в том числе полное и (в случае, если имеется) сокращенное наименование, дата государственной регистрации, ОГРН)	Соответствует
19	ст. 11 ФЗ-135	В отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу - балансовая стоимость данного объекта оценки	Соответствует
20	ст. 11 ФЗ-135 п. 8 ФСО №3	Указан порядковый номер отчета	Соответствует
21	ст. 11 ФЗ-135 п. 8 ФСО №3	Указана дата составления отчета	Соответствует
22	ст. 11 ФЗ-135	Указаны задачи оценки	Соответствует

№ п/п	Источник требования	Содержание требования	Проверка на соответствие
23	п.5 ФСО №7	В отчете приведены сведения об осмотре, либо указаны причины непроведения осмотра, а также допущения и ограничения, связанные с непроведением осмотра	Соответствует
24	ст. 11 ФЗ-135	Имеется перечень используемых при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения и перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающий количественные и качественные характеристики объекта оценки	Соответствует
<b>Требования к содержанию Задания на оценку. В Задании на оценку указаны:</b>			
25	п. 21 ФСО №1 п. 4 ФСО №7 п. 8 ФСО №7	Объект оценки, состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии) Объект оценки идентифицирован в качестве объекта недвижимости	Соответствует
26	п. 8 ФСО №7	Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Соответствует
27	п. 21 ФСО №1 п. 8 ФСО №7	Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки.	Соответствует
28	п. 21 ФСО №1 ст. 11 ФЗ-135	Цель оценки	Соответствует
29	п. 21 ФСО №1	Предполагаемое использование результатов оценки	Соответствует
30	п. 21 ФСО №1	Вид стоимости	Соответствует
31	п. 21 ФСО №1 ст. 11 ФЗ-135	Дата оценки (дата определения стоимости объекта оценки, дата проведения оценки объекта оценки)	Соответствует
32	п. 21 ФСО №1	Допущения, на которых должна основываться оценка	Соответствует
33	п. 21 ФСО №1	Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки.	Соответствует



№ п/п	Источник требования	Содержание требования	Проверка на соответствие
<b>Требования к содержанию раздела «Основные факты и выводы»</b>			
34	ст. 9,11 ФЗ-135 п. 8 е ФСО №3	Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Соответствует
35	п. 8 е ФСО №3	Общая информация, идентифицирующая объект оценки	Соответствует
36	п. 8 е ФСО №3	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	Соответствует
37	п. 8 е ФСО №3	Итоговая величина стоимости объекта оценки	Соответствует
38	п. 8 е ФСО №3 ст. 11 ФЗ-135	Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Соответствует
<b>Требования анализу рынка объекта оценки в Отчете</b>			
39	п. 8 з ФСО №3	В Отчете имеется анализ рынка объекта оценки, в том числе: -анализ ценообразующих факторов, -анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки	Соответствует
40	п. 10 ФСО №7	Исследование рынка выполнено в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости.	Соответствует
41	п. 11 ФСО №7	Соблюдена последовательности анализа рынка, в том числе:	Соответствует
42	п. 11а ФСО №7	- выполнен 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;	Соответствует
43	п. 11б ФСО №7	-определен сегмент рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.	Соответствует
44	п. 11в ФСО №7	-выполнен 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;	Соответствует

№ п/п	Источник требования	Содержание требования	Проверка на соответствие
45	п. 11г ФСО №7	-выполнен 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;	Соответствует
46	п. 11д ФСО №7	-сделаны основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например, динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и - продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы.	Соответствует
47	п. 11 ФСО №7	Выводы оценщика, представленные в Отчете в разделе «Анализ рынка», достаточны.	Соответствует
<b>Требования проведению анализа наиболее эффективного использования</b>			
48	р. VI ФСО №7	Выполнен анализ наиболее эффективного использования объекта оценки (и его составных частей, при наличии).	Соответствует
49	п. 12 ФСО №7	В основе проведения оценки объекта оценки лежит принцип наиболее эффективного использования	Соответствует
<b>Требования применению подходов к оценке</b>			
50	п. 11 ФСО №1	При выборе используемых при проведении оценки подходов учтены не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полнота и достоверность исходной информации.	Соответствует

№ п/п	Источник требования	Содержание требования	Проверка на соответствие
51	п. 8 и ФСО №3 ст. 11 ФЗ-135 п. 25 ФСО №7	<p>В Отчете имеется описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке.</p> <p>В отчете 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.</p> <p>Выполненное описание позволяет пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки</p>	Соответствует
52	п. 6,7 ФСО №7	Учет имущественных прав соответствует требованиям пунктов 6 и 7 ФСО №7.	Соответствует
53	п. 22 ФСО №7	При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости учтены следующие положения:	Соответствует
54	п. 22а ФСО №7	-для проведения расчетов выбрано достаточное количество объектов аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений	Соответствует
55	п. 22б ФСО №7	-в качестве объектов-аналогов использованы объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом ценообразование по каждому из указанных факторов единообразно.	Соответствует
56	п. 22в ФСО №7	-описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов обосновано в отчете	Соответствует

№ п/п	Источник требования	Содержание требования	Проверка на соответствие
57	п. 22г ФСО №7	-для выполнения расчетов использованы типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема.	Соответствует
58	п. 23 ФСО №7	При применении доходного подхода учтены следующие положения:	Не требуется, обоснован отказ от использования подхода
59	п. 23 ФСО №7	Соблюдена методология при применении выбранного метода применения доходного подхода, метод доходного подхода выбран с учетом специфики оцениваемого недвижимого имущества	-
60	п. 24 ФСО №7	При применении затратного подхода учтены следующие положения:	Не требуется, обоснован отказ от использования подхода
61	п. 24 ФСО №7	Применение затратного подхода обосновано с точки зрения специфики оцениваемого недвижимого имущества	-
62	п. 24 ФСО №7	Соблюдена последовательность применения затратного подхода к оценке недвижимости либо обосновано применение иной методологии	-
<b>Требования к информации, используемой при проведении оценки и составлении Отчета</b>			
63	п. 8 ФСО №1	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	Соответствует
64	п. 5 ФСО №3	В отчете изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки	Соответствует

№ п/п	Источник требования	Содержание требования	Проверка на соответствие
65	п. 5 ФСО №3	Информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, подтверждена	Соответствует
66	п. 5 ФСО №3 ст.11 ФЗ-135	Содержание отчета об оценке не вводит в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не допускает неоднозначного толкования полученных результатов.	Соответствует
67	ст.11 ФЗ-135	В Отчете содержатся иные сведения, необходимые для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки, отраженных в отчете	Соответствует
68	п. 13 ФСО №3	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).	Соответствует
<b>Требования к согласованию результатов оценки</b>			
69	п. 25 ФСО №1	В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполнено предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом	Соответствует
70	п. 25 ФСО №1	При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете отражен проведенный анализ и установлена причина расхождений.	Соответствует
71	п. 8 к ФСО №3	В отчете приведено 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.	Соответствует

№ п/п	Источник требования	Содержание требования	Проверка на соответствие
72	п. 30 ФСО №7	Приведено суждение оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться итоговая стоимость объекта оценки.	Соответствует

***Вывод:*** Отчет об оценке в целом соответствует требованиям федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.98г., федеральным стандартам оценки (ФСО) №1–3, утвержденным приказами Минэкономразвития России №№297, 298, 299 от 20.05.2015г.), ФСО №7, утвержденного приказом Минэкономразвития России №611 от 25.09.2014г., обязательным к применению субъектами оценочной деятельности, а также стандартам и правилам оценочной деятельности СОЮЗ СРО «СИБИРЬ».

**5. Результаты проверки обоснованности выбранных оценщиком методов оценки в рамках каждого из использованных оценщиком подходов к оценке и проверки соответствия выполненного в отчете расчета стоимости объекта оценки соответствующим подходам и методам**

Оценщиком реализован сравнительный подход. Эксперт считает реализацию выбранных Оценщиком подходов возможной при описанных в отчете условиях.

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

При выборе подхода Оценщик учел полноту и достоверность доступной информации. Выбранный подход соответствует цели оценки, предполагаемому использованию результатов оценки. Допущения, связанные с подходами к оценке, могут быть приняты как верные.

**5.1 Проверка соответствия расчета, выполненного в рамках сравнительного подхода к оценке недвижимости, требованиям пункта 22 ФСО №7**

Оценщиком принято решение о необходимости применения сравнительного подхода к оценке. Выбор использованного подхода к оценке оценщиком обоснован. Обоснование представляется эксперту достаточным.

Выбор использованного метода оценки в рамках сравнительного подхода обоснован оценщиком. Выполненный расчет стоимости объекта оценки в целом соответствует выбранному подходу и методу.

**5.2. Проверка соответствия расчета, выполненного в рамках доходного подхода к оценке недвижимости требованиям пункта 23 ФСО №7**

Доходный подход оценщиком не применялся. Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения подхода к оценке.

**5.3 Проверка соответствия расчета, выполненного в рамках затратного подхода к оценке недвижимости требованиям пункта 24 ФСО №7**

Затратный подход оценщиком не применялся. Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения подхода к оценке.

***Вывод:*** Выбор конкретных подходов и методов в рамках каждого из применяемых подходов обоснован в Отчете об оценке. Обоснование выбора подходов и методов,

*используемых оценщиком, представляется эксперту достаточным. Реализованная методология соответствует принятой в российской практике оценки. Последовательность применения метода, описанная в Отчете об оценке, соблюдена при выполнении расчетов.*

## **6. Результаты и обоснование иных действий эксперта при проведении экспертизы на подтверждение стоимости**

Экспертом проверено соответствие данных, представленных в использованной для проведения оценки рыночной информации, данным использованным при проведении расчетов. Существенные отклонения не найдены. Тенденциозность в подборе аналогов не выявлена.

В целях подтверждения стоимости дополнительно к описанной выше проверке Эксперт выборочно проверил правильность расчетов, проведенных оценщиком. Выбор операций для проверки проводился случайным образом по каждой расчетной формуле и таблице. Проверка проводилась методом пересчета с использованием описанного Оценщиком порядка расчета и представленных в Отчете об оценке числовых данных. Вычислительных ошибок, способных исказить полученный результат существенным образом, не найдено. Отклонения результата пересчета от результата, представленного в Отчете об оценке, не превышают значения, которые соответствует погрешности округления, возникающей при проведении расчетов с помощью персонального компьютера, когда на экране отображается округленное значение. Указанная погрешность не превышает общей возможной погрешности оценки, обусловленной естественным разбросом рыночных цен.

Проведено сопоставление величин, полученных в результате проведения промежуточных расчетов, диапазонам, указанным в разделе анализа рынка. Отклонений, способных повлиять на полученный результат существенным образом, не найдено, либо имеющиеся отклонения пояснены оценщиком. Пояснение представляется Эксперту достаточным.

### **Результаты оценки**

№п/п	Этаж, № помещений согласно экспликации	Общая площадь, кв. м.	Размерность определения рыночной стоимости права пользования	Величина рыночной стоимости права пользования, полученная при применении различных подходов						Итоговая величина рыночной стоимости права пользования
				сравнительным подходом, руб.	весовой коэф. ф.	доходным подходом, руб.	весовой коэф. ф.	затратным подходом, руб.	весовой коэф. ф.	
<b>Объекты оценки, находящиеся по адресу: ул. Островная д.7</b>										
1	Подвал 2, ком. 35, 36	18,3	руб./час вкл. НДС, ЭР и КП	1 500	1,0	Не применялся	0,0	Не применялся	0,0	1 500
			руб./месяц вкл. НДС, ЭР и КП	9 028	1,0	Не применялся	0,0	Не применялся	0,0	9 028
			руб./кв. м в год вкл. НДС, ЭР и КП	5 920	1,0	Не применялся	0,0	Не применялся	0,0	5 920

			руб./кв. м в год вкл. НДС и не вкл. ЭР и КП	5 038	1,0	Не применя лся	0,0	Не применя лся	0,0	5 038
2	Подвал 2, ком. 37, 38	20,5	руб./час вкл. НДС, ЭР и КП	1 500	1,0	Не применя лся	0,0	Не применя лся	0,0	1 500
			руб./месяц вкл. НДС, ЭР и КП	10 113	1,0	Не применя лся	0,0	Не применя лся	0,0	10 113
			руб./кв. м в год вкл. НДС, ЭР и КП	5 920	1,0	Не применя лся	0,0	Не применя лся	0,0	5 920
			руб./кв. м в год вкл. НДС и не вкл. ЭР и КП	5 038	1,0	Не применя лся	0,0	Не применя лся	0,0	5 038
3	Подвал 2, ком. 80, 81	19,0	руб./час вкл. НДС, ЭР и КП	1 500	1,0	Не применя лся	0,0	Не применя лся	0,0	1 500
			руб./месяц вкл. НДС, ЭР и КП	9 373	1,0	Не применя лся	0,0	Не применя лся	0,0	9 373
			руб./кв. м в год вкл. НДС, ЭР и КП	5 920	1,0	Не применя лся	0,0	Не применя лся	0,0	5 920
			руб./кв. м в год вкл. НДС и не вкл. ЭР и КП	5 038	1,0	Не применя лся	0,0	Не применя лся	0,0	5 038
4	Подвал 2, ком. 82, 83	20,6	руб./час вкл. НДС, ЭР и КП	1 500	1,0	Не применя лся	0,0	Не применя лся	0,0	1 500
			руб./месяц вкл. НДС, ЭР и КП	10 163	1,0	Не применя лся	0,0	Не применя лся	0,0	10 163
			руб./кв. м в год вкл. НДС, ЭР и КП	5 920	1,0	Не применя лся	0,0	Не применя лся	0,0	5 920
			руб./кв. м в год вкл. НДС и не вкл. ЭР и КП	5 038	1,0	Не применя лся	0,0	Не применя лся	0,0	5 038
5	Подвал 2, ком. 99	13,2	руб./месяц вкл. НДС, ЭР и КП	6 512	1,0	Не применя лся	0,0	Не применя лся	0,0	6 512
			руб./кв. м в год вкл. НДС, ЭР и КП	5 920	1,0	Не применя лся	0,0	Не применя лся	0,0	5 920
			руб./кв. м в год вкл. НДС и не вкл. ЭР и КП	5 038	1,0	Не применя лся	0,0	Не применя лся	0,0	5 038



6	1 этаж, ком. 12, 14, 15	20,6	руб./час вкл. НДС, ЭР и КП	1 500	1,0	Не применя ется	0,0	Не применя ется	0,0	1 500
			руб./месяц вкл. НДС, ЭР и КП	14 11 4	1,0	Не применя ется	0,0	Не применя ется	0,0	14 114
			руб./кв. м в год вкл. НДС, ЭР и КП	8 222	1,0	Не применя ется	0,0	Не применя ется	0,0	8 222
			руб./кв. м в год вкл. НДС и не вкл. ЭР и КП	6 997	1,0	Не применя ется	0,0	Не применя ется	0,0	6 997
7	3 этаж, ком. 28 и	24,9	руб./месяц вкл. НДС, ЭР и КП	14 67 2	1,0	Не применя ется	0,0	Не применя ется	0,0	14 672
			руб./кв. м в год вкл. НДС, ЭР и КП	7 071	1,0	Не применя ется	0,0	Не применя ется	0,0	7 071
			руб./кв. м в год вкл. НДС и не вкл. ЭР и КП	6 017	1,0	Не применя ется	0,0	Не применя ется	0,0	6 017
8	3 этаж, ком. 28 з	23,9	руб./месяц вкл. НДС, ЭР и КП	14 08 3	1,0	Не применя ется	0,0	Не применя ется	0,0	14 083
			руб./кв. м в год вкл. НДС, ЭР и КП	7 071	1,0	Не применя ется	0,0	Не применя ется	0,0	7 071
			руб./кв. м в год вкл. НДС и не вкл. ЭР и КП	6 017	1,0	Не применя ется	0,0	Не применя ется	0,0	6 017
9	3 этаж, ком. 28 ж	23,9	руб./месяц вкл. НДС, ЭР и КП	14 08 3	1,0	Не применя ется	0,0	Не применя ется	0,0	14 083
			руб./кв. м в год вкл. НДС, ЭР и КП	7 071	1,0	Не применя ется	0,0	Не применя ется	0,0	7 071
			руб./кв. м в год вкл. НДС и не вкл. ЭР и КП	6 017	1,0	Не применя ется	0,0	Не применя ется	0,0	6 017
10	3 этаж, ком. 28 е	25,9	руб./месяц вкл. НДС, ЭР и КП	15 26 2	1,0	Не применя ется	0,0	Не применя ется	0,0	15 262
			руб./кв. м в год вкл. НДС, ЭР и КП	7 071	1,0	Не применя ется	0,0	Не применя ется	0,0	7 071
			руб./кв. м в год вкл. НДС и не вкл. ЭР и КП	6 017	1,0	Не применя ется	0,0	Не применя ется	0,0	6 017

11	3 этаж, ком. 28 д	20,7	руб./месяц вкл. НДС, ЭР и КП	12 19 7	1,0	Не применя ется	0,0	Не применя ется	0,0	12 197
			руб./кв. м в год вкл. НДС, ЭР и КП	7 071	1,0	Не применя ется	0,0	Не применя ется	0,0	7 071
			руб./кв. м в год вкл. НДС и не вкл. ЭР и КП	6 017	1,0	Не применя ется	0,0	Не применя ется	0,0	6 017
12	3 этаж, ком. 28 г	30,1	руб./месяц вкл. НДС, ЭР и КП	17 73 6	1,0	Не применя ется	0,0	Не применя ется	0,0	17 736
			руб./кв. м в год вкл. НДС, ЭР и КП	7 071	1,0	Не применя ется	0,0	Не применя ется	0,0	7 071
			руб./кв. м в год вкл. НДС и не вкл. ЭР и КП	6 017	1,0	Не применя ется	0,0	Не применя ется	0,0	6 017
13	4 этаж, ком. 73	17,7	руб./месяц вкл. НДС, ЭР и КП	10 43 0	1,0	Не применя ется	0,0	Не применя ется	0,0	10 430
			руб./кв. м в год вкл. НДС, ЭР и КП	7 071	1,0	Не применя ется	0,0	Не применя ется	0,0	7 071
			руб./кв. м в год вкл. НДС и не вкл. ЭР и КП	6 017	1,0	Не применя ется	0,0	Не применя ется	0,0	6 017
14	4 этаж, ком. 75	16,1	руб./месяц вкл. НДС, ЭР и КП	9 487	1,0	Не применя ется	0,0	Не применя ется	0,0	9 487
			руб./кв. м в год вкл. НДС, ЭР и КП	7 071	1,0	Не применя ется	0,0	Не применя ется	0,0	7 071
			руб./кв. м в год вкл. НДС и не вкл. ЭР и КП	6 017	1,0	Не применя ется	0,0	Не применя ется	0,0	6 017
15	4 этаж, ком. 76	15,8	руб./месяц вкл. НДС, ЭР и КП	9 310	1,0	Не применя ется	0,0	Не применя ется	0,0	9 310
			руб./кв. м в год вкл. НДС, ЭР и КП	7 071	1,0	Не применя ется	0,0	Не применя ется	0,0	7 071
			руб./кв. м в год вкл. НДС и не вкл. ЭР и КП	6 017	1,0	Не применя ется	0,0	Не применя ется	0,0	6 017
16	Подвал 2, ком. 118	11,4	руб./месяц вкл. НДС, ЭР и КП	5 624	1,0	Не применя ется	0,0	Не применя ется	0,0	5 624

			руб./кв. м в год вкл. НДС, ЭР и КП	5 920	1,0	Не применя ется	0,0	Не применя ется	0,0	5 920
			руб./кв. м в год вкл. НДС и не вкл. ЭР и КП	5 038	1,0	Не применя ется	0,0	Не применя ется	0,0	5 038
<b>17</b>	2 этаж, ком. 15	1 452,5	руб./час вкл. НДС, ЭР и КП	4 000	1,0	Не применя ется	0,0	Не применя ется	0,0	4 000
<b>18</b>	3 этаж, ком. 28	1 054,5	руб./час вкл. НДС, ЭР и КП	4 000	1,0	Не применя ется	0,0	Не применя ется	0,0	4 000
<b>19</b>	4 этаж, ком. 50	99,5	руб./час вкл. НДС, ЭР и КП	1 500	1,0	Не применя ется	0,0	Не применя ется	0,0	1 500
<b>20</b>	4 этаж, ком. 54	71,2	руб./час вкл. НДС, ЭР и КП	2 733	1,0	Не применя ется	0,0	Не применя ется	0,0	2 733
<b>21</b>	Подвал 2, ком. 94б, 94в, 94г, 94д, 94е, 94ж, 94з, 94и, 94к, 94л, 94м, 94н, 94о, 94р	515,2	руб./час не вкл. НДС и вкл. ЭР и КП	5 503	1,0	Не применя ется	0,0	Не применя ется	0,0	5 503
<b>22</b>	Подвал 2, ком. 31-34, 34а	65,8	руб./час не вкл. НДС и вкл. ЭР и КП	2 000	1,0	Не применя ется	0,0	Не применя ется	0,0	2 000
			руб./месяц не вкл. НДС и вкл. ЭР и КП	23 441	1,0	Не применя ется	0,0	Не применя ется	0,0	23 441
			руб./кв. м в год не вкл. НДС и вкл. ЭР и КП	4 274	1,0	Не применя ется	0,0	Не применя ется	0,0	4 274
			руб./кв. м в год не вкл. НДС, ЭР и КП	3 637	1,0	Не применя ется	0,0	Не применя ется	0,0	3 637
<b>23</b>	Подвал 2, ком. 84-89	71,1	руб./час не вкл. НДС и вкл. ЭР и КП	2 000	1,0	Не применя ется	0,0	Не применя ется	0,0	2 000
			руб./месяц не вкл. НДС и вкл. ЭР и КП	25 329	1,0	Не применя ется	0,0	Не применя ется	0,0	25 329

			руб./кв. м в год не вкл. НДС и вкл. ЭР и КП	4 274	1,0	Не применя лся	0,0	Не применя лся	0,0	4 274
			руб./кв. м в год не вкл. НДС, ЭР и КП	3 637	1,0	Не применя лся	0,0	Не применя лся	0,0	3 637
24	Подвал 2, ком. 108-112	32,4	руб./час не вкл. НДС и вкл. ЭР и КП	1 500	1,0	Не применя лся	0,0	Не применя лся	0,0	1 500
			руб./месяц не вкл. НДС и вкл. ЭР и КП	11 543	1,0	Не применя лся	0,0	Не применя лся	0,0	11 543
			руб./кв. м в год не вкл. НДС и вкл. ЭР и КП	4 274	1,0	Не применя лся	0,0	Не применя лся	0,0	4 274
			руб./кв. м в год не вкл. НДС, ЭР и КП	3 637	1,0	Не применя лся	0,0	Не применя лся	0,0	3 637
25	Подвал 2, ком. 100-105	35,9	руб./час не вкл. НДС и вкл. ЭР и КП	1 500	1,0	Не применя лся	0,0	Не применя лся	0,0	1 500
			руб./месяц не вкл. НДС и вкл. ЭР и КП	12 789	1,0	Не применя лся	0,0	Не применя лся	0,0	12 789
			руб./кв. м в год не вкл. НДС и вкл. ЭР и КП	4 274	1,0	Не применя лся	0,0	Не применя лся	0,0	4 274
			руб./кв. м в год не вкл. НДС, ЭР и КП	3 637	1,0	Не применя лся	0,0	Не применя лся	0,0	3 637
<b>Объекты оценки, находящиеся по адресу: ул. Островная д.7, стр.1</b>										
26	Подвал , ком. 1 Подвал , ком. 8-10 Подвал , ком. 3-5 Подвал , ком. 6, 11, 12	245,2 - Зал 22,4 - Раздевалка 24,4 - Раздевалка 38,4 – Подсобные помеще ния	руб./час не вкл. НДС и вкл. ЭР и КП	1 833	1,0	Не применя лся	0,0	Не применя лся	0,0	1 833
			руб./месяц не вкл. НДС и вкл. ЭР и КП	81 243	1,0	Не применя лся	0,0	Не применя лся	0,0	81 243
			руб./кв. м в год не вкл. НДС и вкл. ЭР и КП	3 975	1,0	Не применя лся	0,0	Не применя лся	0,0	3 975
			руб./кв. м в год не вкл. НДС, ЭР и КП	3 383	1,0	Не применя лся	0,0	Не применя лся	0,0	3 383
27	1 этаж, пом. I ком. 1, пом. II, ком. 1-4	38,0	руб./час не вкл. НДС и вкл. ЭР и КП	1 271	1,0	Не применя лся	0,0	Не применя лся	0,0	1 271

Рыночная стоимость объекта оценки, в соответствии с отчетом об оценке, составила:

№	Этаж, помещений согласно экспликации	№	Общая площадь, кв. м.	Размерность определения рыночной стоимости права пользования	Значение
<b>Объекты оценки, находящиеся по адресу: ул. Островная д.7</b>					
1	Подвал 2, ком. 35, 36	18,3	руб./час вкл. НДС, ЭР и КП	1 500 (Одна тысяча пятьсот)	
			руб./месяц вкл. НДС, ЭР и КП	9 028 (Девять тысяч двадцать восемь)	
			руб./кв. м в год вкл. НДС, ЭР и КП	5 920 (Пять тысяч девятьсот двадцать)	
			руб./кв. м в год вкл. НДС и не вкл. ЭР и КП	5 038 (Пять тысяч тридцать восемь)	
2	Подвал 2, ком. 37, 38	20,5	руб./час вкл. НДС, ЭР и КП	1 500 (Одна тысяча пятьсот)	
			руб./месяц вкл. НДС, ЭР и КП	10 113 (Десять тысяч сто тринадцать)	
			руб./кв. м в год вкл. НДС, ЭР и КП	5 920 (Пять тысяч девятьсот двадцать)	
			руб./кв. м в год вкл. НДС и не вкл. ЭР и КП	5 038 (Пять тысяч тридцать восемь)	
3	Подвал 2, ком. 80, 81	19,0	руб./час вкл. НДС, ЭР и КП	1 500 (Одна тысяча пятьсот)	
			руб./месяц вкл. НДС, ЭР и КП	9 373 (Девять тысяч триста семьдесят три)	
			руб./кв. м в год вкл. НДС, ЭР и КП	5 920 (Пять тысяч девятьсот двадцать)	
			руб./кв. м в год вкл. НДС и не вкл. ЭР и КП	5 038 (Пять тысяч тридцать восемь)	
4	Подвал 2, ком. 82, 83	20,6	руб./час вкл. НДС, ЭР и КП	1 500 (Одна тысяча пятьсот)	
			руб./месяц вкл. НДС, ЭР и КП	10 163 (Десять тысяч сто шестьдесят три)	
			руб./кв. м в год вкл. НДС, ЭР и КП	5 920 (Пять тысяч девятьсот двадцать)	
			руб./кв. м в год вкл. НДС и не вкл. ЭР и КП	5 038 (Пять тысяч тридцать восемь)	
5	Подвал 2, ком. 99	13,2	руб./месяц вкл. НДС, ЭР и КП	6 512 (Шесть тысяч пятьсот двенадцать)	
			руб./кв. м в год вкл. НДС, ЭР и КП	5 920 (Пять тысяч девятьсот двадцать)	
			руб./кв. м в год вкл. НДС и не вкл. ЭР и КП	5 038 (Пять тысяч тридцать восемь)	
6	1 этаж, ком. 12, 14, 15	20,6	руб./час вкл. НДС, ЭР и КП	1 500 (Одна тысяча пятьсот)	
			руб./месяц вкл. НДС, ЭР и КП	14 114 (Четырнадцать тысяч сто четырнадцать)	
			руб./кв. м в год вкл. НДС, ЭР и КП	8 222 (Восемь тысяч двести двадцать два)	

			руб./кв. м в год вкл. НДС и не вкл. ЭР и КП	6 997 (Шесть тысяч девятьсот девяносто семь)
7	3 этаж, ком. 28и	24,9	руб./месяц вкл. НДС, ЭР и КП	14 672 (Четырнадцать тысяч шестьсот семьдесят два)
			руб./кв. м в год вкл. НДС, ЭР и КП	7 071 (Семь тысяч семьдесят один)
			руб./кв. м в год вкл. НДС и не вкл. ЭР и КП	6 017 (Шесть тысяч семнадцать)
8	3 этаж, ком. 28з	23,9	руб./месяц вкл. НДС, ЭР и КП	14 083 (Четырнадцать тысяч восемьдесят три)
			руб./кв. м в год вкл. НДС, ЭР и КП	7 071 (Семь тысяч семьдесят один)
			руб./кв. м в год вкл. НДС и не вкл. ЭР и КП	6 017 (Шесть тысяч семнадцать)
9	3 этаж, ком. 28ж	23,9	руб./месяц вкл. НДС, ЭР и КП	14 083 (Четырнадцать тысяч восемьдесят три)
			руб./кв. м в год вкл. НДС, ЭР и КП	7 071 (Семь тысяч семьдесят один)
			руб./кв. м в год вкл. НДС и не вкл. ЭР и КП	6 017 (Шесть тысяч семнадцать)
10	3 этаж, ком. 28е	25,9	руб./месяц вкл. НДС, ЭР и КП	15 262 (Пятнадцать тысяч двести шестьдесят два)
			руб./кв. м в год вкл. НДС, ЭР и КП	7 071 (Семь тысяч семьдесят один)
			руб./кв. м в год вкл. НДС и не вкл. ЭР и КП	6 017 (Шесть тысяч семнадцать)
11	3 этаж, ком. 28д	20,7	руб./месяц вкл. НДС, ЭР и КП	12 197 (Двенадцать тысяч сто девяносто семь)
			руб./кв. м в год вкл. НДС, ЭР и КП	7 071 (Семь тысяч семьдесят один)
			руб./кв. м в год вкл. НДС и не вкл. ЭР и КП	6 017 (Шесть тысяч семнадцать)
12	3 этаж, ком. 28г	30,1	руб./месяц вкл. НДС, ЭР и КП	17 736 (Семнадцать тысяч семьсот тридцать шесть)
			руб./кв. м в год вкл. НДС, ЭР и КП	7 071 (Семь тысяч семьдесят один)
			руб./кв. м в год вкл. НДС и не вкл. ЭР и КП	6 017 (Шесть тысяч семнадцать)
13	4 этаж, ком. 73	17,7	руб./месяц вкл. НДС, ЭР и КП	10 430 (Десять тысяч четыреста тридцать)
			руб./кв. м в год вкл. НДС, ЭР и КП	7 071 (Семь тысяч семьдесят один)
			руб./кв. м в год вкл. НДС и не вкл. ЭР и КП	6 017 (Шесть тысяч семнадцать)
14	4 этаж, ком. 75	16,1	руб./месяц вкл. НДС, ЭР и КП	9 487 (Девять тысяч четыреста восемьдесят семь)
			руб./кв. м в год вкл. НДС, ЭР и КП	7 071 (Семь тысяч семьдесят один)
			руб./кв. м в год вкл. НДС и не вкл. ЭР и КП	6 017 (Шесть тысяч семнадцать)
15	4 этаж, ком. 76	15,8	руб./месяц вкл. НДС, ЭР и КП	9 310 (Девять тысяч триста десять)

			руб./кв. м в год вкл. НДС, ЭР и КП	7 071 (Семь тысяч семьдесят один)
			руб./кв. м в год вкл. НДС и не вкл. ЭР и КП	6 017 (Шесть тысяч семнадцать)
16	Подвал 2, ком. 118	11,4	руб./месяц вкл. НДС, ЭР и КП	5 624 (Пять тысяч шестьсот двадцать четыре)
			руб./кв. м в год вкл. НДС, ЭР и КП	5 920 (Пять тысяч девятьсот двадцать)
			руб./кв. м в год вкл. НДС и не вкл. ЭР и КП	5 038 (Пять тысяч тридцать восемь)
17	2 этаж, ком. 15	1 452,5	руб./час вкл. НДС, ЭР и КП	4 000 (Четыре тысячи)
18	3 этаж, ком. 28	1 054,5	руб./час вкл. НДС, ЭР и КП	4 000 (Четыре тысячи)
19	4 этаж, ком. 50	99,5	руб./час вкл. НДС, ЭР и КП	1 500 (Одна тысяча пятьсот)
20	4 этаж, ком. 54	71,2	руб./час вкл. НДС, ЭР и КП	2 733 (Две тысячи семьсот тридцать три)
21	Подвал 2, ком. 94б, 94в, 94г, 94д, 94е, 94ж, 94з, 94и, 94к, 94л, 94м, 94н, 94о, 94р	515,2	руб./час не вкл. НДС и вкл. ЭР и КП	5 503 (Пять тысяч пятьсот три)
22	Подвал 2, ком. 31-34, 34а	65,8	руб./час не вкл. НДС и вкл. ЭР и КП	2 000 (Две тысячи)
			руб./месяц не вкл. НДС и вкл. ЭР и КП	23 436 (Двадцать три тысячи четыреста тридцать шесть)
			руб./кв. м в год не вкл. НДС и вкл. ЭР и КП	4 274 (Четыре тысячи двести семьдесят четыре)
			руб./кв. м в год не вкл. НДС, ЭР и КП	3 637 (Три тысячи шестьсот тридцать семь)
23	Подвал 2, ком. 84-89	71,1	руб./час не вкл. НДС и вкл. ЭР и КП	2 000 (Две тысячи)
			руб./месяц не вкл. НДС и вкл. ЭР и КП	25 323 (Двадцать пять тысяч триста двадцать три)
			руб./кв. м в год не вкл. НДС и вкл. ЭР и КП	4 274 (Четыре тысячи двести семьдесят четыре)
			руб./кв. м в год не вкл. НДС, ЭР и КП	3 637 (Три тысячи шестьсот тридцать семь)
24	Подвал 2, ком. 108-112	32,4	руб./час не вкл. НДС и вкл. ЭР и КП	1 500 (Одна тысяча пятьсот)
			руб./месяц не вкл. НДС и вкл. ЭР и КП	11 540 (Одиннадцать тысяч пятьсот сорок)
			руб./кв. м в год не вкл. НДС и вкл. ЭР и КП	4 274 (Четыре тысячи двести семьдесят четыре)
			руб./кв. м в год не вкл. НДС, ЭР и КП	3 637 (Три тысячи шестьсот тридцать семь)
24 5	Подвал 2, ком. 100-105	35,9	руб./час не вкл. НДС и вкл. ЭР и КП	1 500 (Одна тысяча пятьсот)
			руб./месяц не вкл. НДС и вкл. ЭР и КП	12 786 (Двенадцать тысяч семьсот восемьдесят шесть)
			руб./кв. м в год не вкл. НДС и вкл. ЭР и КП	4 274 (Четыре тысячи двести семьдесят четыре)
			руб./кв. м в год не вкл. НДС, ЭР и КП	3 637 (Три тысячи шестьсот тридцать семь)

<b>Объекты оценки, находящиеся по адресу: ул. Островная д.7, стр.1</b>				
<b>27</b>	Подвал, ком. 1	245,2 - Зал	руб./час не вкл. НДС и вкл. ЭР и КП	1 833 (Одна тысяча восемьсот тридцать три)
	Подвал, ком. 8-10	22,4 - Раздевалка	руб./месяц не вкл. НДС и вкл. ЭР и КП	81 223 (Восемьдесят одна тысяча двести двадцать три)
	Подвал, ком. 3-5	24,4 - Раздевалка	руб./кв. м в год не вкл. НДС и вкл. ЭР и КП	3 975 (Три тысячи девятьсот семьдесят пять)
	Подвал, ком. 6, 11, 12	38,4 – Подсобные помещения	руб./кв. м в год не вкл. НДС, ЭР и КП	3 383 (Три тысячи триста восемьдесят три)
<b>28</b>	1 этаж, пом. I ком. 1, пом. II, ком. 1-4	38,0	руб./час не вкл. НДС и вкл. ЭР и КП	1 271 (Одна тысяча двести семьдесят один)



## Общие выводы по итогам проведения экспертизы

По итогам проведения экспертизы Отчета об оценке Эксперт пришел к следующим выводам:

- Отчет об оценке в целом соответствует требованиям федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998г., федеральным стандартам оценки (ФСО №1–3, 7), обязательным к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденным приказами Минэкономразвития России №№297, 298, 299 от 20.05.2015 г. и приказом Минэкономразвития России №611 от 25.09.2014г., а также стандартам и правилам СОЮЗ СРО «СИБИРЬ».
- Отчет об оценке не допускает неоднозначного толкования и не вводит в заблуждение потребителей отчета об оценке.
- Определение рыночной стоимости объекта оценки соответствует приведенным в отчете методическим основам определения стоимости и сложившейся российской практике оценки. Эксперт проверил достаточность и достоверность используемой информации, обоснованность принятых Оценщиком ключевых допущений и предположений, обоснованность использования подходов и методов оценки, согласования (обобщения) результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки, полноту и правильность порядка расчета. Существенных методологических и методических ошибок не выявлено.
- Рыночная стоимость объекта оценки, определенная оценщиком в отчете об оценке, подтверждается.

Подписано:

Эксперт  
СОЮЗ СРО «СИБИРЬ»

\_\_\_\_\_  
/С.И. Тумбаев/

Утверждено:

Уполномоченное лицо  
Экспертного Совета  
СОЮЗ СРО «СИБИРЬ»

\_\_\_\_\_  
/Н.В. Владимирова/

Заверено:

Генеральный директор  
СОЮЗ СРО «СИБИРЬ»

\_\_\_\_\_  
/И.П. Зык/

«25» сентября 2017г.