



ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ

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

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

УТВЕРЖДАЮ

Заместитель председателя Экспертного
Совета МСНО-НП «ОПЭО»

В.С. Андрющенко



« 20 » октября 2017 г.

ЭКСПЕРТНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ № 1006/17-st

на ОТЧЕТ №АГ -1/17-28-1

Об оценке права пользования

на условиях договора аренды объектом

нежилого фонда

Дата составления экспертного заключения: 20 октября 2017 года.

Основание для проведения экспертизы: Договор № Р-170913/2 от 13.09.2017 г.

Заказчик экспертизы: Общество с ограниченной ответственностью «Центр Оценки собственности». Место нахождения: 123056, г. Москва, ул. Красина, д. 27, стр. 2. ОГРН 1027700560656 от 21.12.2002 г.

Сведения об эксперте:

Рябченко Жанна Николаевна, член Межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации – Некоммерческое партнерство «Общество профессиональных экспертов и оценщиков» (МСНО-НП «ОПЭО»), регистрационный номер 1064.77 от 10.02.2011 г. Стаж в оценочной деятельности с 2002 года.

Перечень материалов, представленных на экспертизу:

Отчет № АГ-1/17-28-1 «Об оценке права пользования на условиях договора аренды объектом нежилого фонда» (далее Отчет).

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

Исполнитель отчета об оценке: Общество с ограниченной ответственностью «Центр Оценки собственности». Место нахождения: 123056, г. Москва, ул. Красина, д. 27, стр. 2. ОГРН 1027700560656 от 21.12.2002 г.

Дата составления отчета об оценке: 16 октября 2017 г.

Объект оценки: Право пользования на условиях договора аренды объектом нежилого фонда общей площадью 78,8 кв. м, по адресу (местонахождение): г. Москва, ул. Лебедянская, д. 31 (этаж 1, пом. №1, комн. №13-20).

Заказчик оценки: Государственное унитарное предприятие «Мосгортранс». Место нахождения: 115035, г. Москва, Раушская набережная, д. 22/21, стр. 1. ОГРН 1037739376223 от 03.02.2003 г.

Основание для проведения оценки: Договор №АГ-1/17 от 20.02.2017 г., Задание на оценку №28 от 02.10.2017 г.

Цель и задача оценки: Определение рыночной стоимости права пользования в виде годовой арендной платы за 1 кв. м в год с учетом НДС / без учета НДС (без учета коммунальных платежей и эксплуатационных расходов) с целью передачи нежилых помещений в аренду и принятия управленческих решений.

Дата оценки: 04 октября 2017 г.

Оценщик:

Антонова Ирина Сергеевна, является членом некоммерческого партнерства «Общество профессиональных экспертов и оценщиков» (место нахождения: г. Москва, 4-я ул. 8-го Марта, д. 6а), свидетельство № 01479 от 20.12.2016 г. Местонахождение оценщика: г.Москва, ул. Красина, д. 27, стр. 2, Контактный телефон: +7 (499) 250-00-70. Адрес электронной почты сс@valcenter.ru.

Допущения и ограничительные условия, с учетом которых проведена экспертиза отчета об оценке

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

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

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

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

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

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

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

Результаты проверки отчета об оценке на соответствие требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности

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

Объект оценки представляет собой право пользования на условиях договора аренды объектом нежилого фонда общей площадью 78,8 кв. м. Встроенное нежилое помещение расположено на первом этаже (этаж 1, пом. №I, комн.№13-20) одноэтажного нежилого здания 1992 года постройки, здание находится внутри квартала по адресу: г. Москва, ул. Лебедянская, д. 31, Южного округа, район - Бирюлево-Восточное. Вход в помещение со двора общий. На дату проведения оценки помещение не эксплуатируется и требует косметического ремонта. Функциональное назначение – общественное питание или помещения торгового назначения. Объект оценки является собственностью города Москвы, право хозяйственного ведения принадлежит ГУП "Мосгортранс".

Для определения рыночной стоимости объекта оценки применен сравнительный подход. На основе принятой в Отчете методологии итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки составила 5 344 руб. за кв. м в год (без учета НДС, коммунальных и эксплуатационных расходов) или 6 306 руб. за кв. м в год (с учетом НДС, без учета коммунальных и эксплуатационных расходов).

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

Результаты анализа представленного на экспертизу отчета об оценке

№ п/п	Требования к отчету об оценке	Источник требований	Выполнение требований (да /нет)
	Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ		
1	Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение. В отчете в обязательном порядке указываются дата проведения оценки объекта оценки, используемые стандарты оценки, цели и задачи проведения оценки объекта оценки, а также иные сведения, необходимые для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки, отраженных в отчете.	ст.11 ФЗ №135	Да
2	В отчете об оценке должны быть указаны: дата составления и порядковый номер отчета; основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки; сведения об оценщике или оценщиках, проводивших оценку, в том числе фамилия, имя и (при наличии) отчество, номер контактного телефона, почтовый адрес, адрес электронной почты оценщика и сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков; сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 настоящего Федерального закона; цель оценки; точное описание объекта оценки, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу, - реквизиты юридического лица и при наличии балансовая стоимость данного объекта оценки;	ст.11 ФЗ №135	Да

	<p>стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки, перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения, принятые при проведении оценки объекта оценки допущения;</p> <p>последовательность определения стоимости объекта оценки и ее итоговая величина, ограничения и пределы применения полученного результата;</p> <p>дата определения стоимости объекта оценки;</p> <p>перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.</p>		
3	<p>Отчет должен быть пронумерован постранично, прошит (за исключением случаев составления отчета в форме электронного документа), подписан оценщиком или оценщиками, которые провели оценку, а также скреплен личной печатью оценщика или оценщиков либо печатью юридического лица, с которым оценщик или оценщики заключили трудовой договор.</p>	ст.11 ФЗ №135	Да
	<p>ФСО № 1. Приказ МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ РОССИИ от 20 мая 2015 г. № 297</p>		
4	<p>Задание на оценку должно содержать следующую информацию:</p> <p>а) объект оценки;</p> <p>б) права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки;</p> <p>в) цель оценки;</p> <p>г) предполагаемое использование результатов оценки;</p> <p>д) вид стоимости;</p> <p>е) дату оценки;</p> <p>ж) допущения, на которых должна основываться оценка;</p> <p>з) иную информацию, предусмотренную федеральными стандартами оценки.</p>	п.21 ФСО №1	Да
5	<p>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.</p>	п.8 ФСО №1	Да
6	<p>Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.</p>	п.11 ФСО №1	Да
7	<p>В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом.</p> <p>При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо</p>	п.25 ФСО № 1	Да

	отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений.		
8	Итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях Российской Федерации	п.27 ФСО № 1	Да
	ФСО № 2. Приказ МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ РОССИИ от 20 мая 2015 г. № 298		
9	При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки: рыночная стоимость; инвестиционная стоимость; ликвидационная стоимость; кадастровая стоимость. Данный перечень видов стоимости не является исчерпывающим. Оценщик вправе использовать другие виды стоимости в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, а также международными стандартами оценки.	п.5 ФСО № 2	Да
	ФСО № 3. Приказ МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ РОССИИ от 20 мая 2015 г. № 299		
10	При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов: в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки; информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена; содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов.	п.5 ФСО № 3	Да
11	Отчет на бумажном носителе должен быть пронумерован постранично, прошит, подписан оценщиком или оценщиками, которые провели оценку, а также скреплен личной печатью оценщика или оценщиков либо печатью юридического лица, с которым оценщик или оценщики заключили трудовой договор. Отчет, составленный в форме электронного документа, должен быть пронумерован постранично, подписан усиленной квалифицированной электронной подписью в соответствии с законодательством Российской Федерации оценщиком или оценщиками, которые провели оценку, а также подписью руководителя юридического лица, с которым оценщик или оценщики заключили трудовой договор.	п.6 ФСО № 3	Да
12	В отчете об оценке должны быть указаны дата составления отчета и его номер	п.8 ФСО № 3	Да
13	Вне зависимости от вида объекта оценки в отчете об оценке должны содержаться следующие сведения: а) задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки; б) применяемые стандарты оценки; в) принятые при проведении оценки объекта оценки допущения;	п.8 ФСО № 3	Да

	<p>г) сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке (в том числе фамилия, имя и (при наличии) отчество, номер контактного телефона, почтовый адрес, адрес электронной почты оценщика и сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков), а также о юридическом лице, с которым оценщик (оценщики) заключил (заключили) трудовой договор, в том числе о независимости такого юридического лица и оценщика (оценщиков) в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности;</p> <p>д) информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки;</p> <p>е) основные факты и выводы;</p> <p>ж) описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу, – также реквизиты юридического лица (в том числе полное и (в случае, если имеется) сокращенное наименование, дата государственной регистрации, основной государственный регистрационный номер) и балансовая стоимость данного объекта оценки (при наличии);</p> <p>з) анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость;</p> <p>и) описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке;</p> <p>к) описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам, а также при использовании разных методов в рамках применения каждого подхода, с целью определения итоговой величины стоимости, либо признание в качестве итоговой величины стоимости результата одного из подходов.</p>		
14	<p>В разделе основных фактов и выводов должны содержаться:</p> <p>основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки;</p> <p>общая информация, идентифицирующая объект оценки;</p> <p>результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке;</p> <p>итоговая величина стоимости объекта оценки;</p> <p>ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости.</p>	п.8е ФСО № 3	Да
15	<p>В отчете должно быть описано обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов, приведена последовательность определения стоимости объекта оценки, а также приведены соответствующие расчеты. При этом такое описание должно позволять пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки.</p>	п.8и ФСО № 3	Да
16	<p>В приложении к отчету об оценке должны содержаться копии документов, используемые оценщиком и</p>	п.10 ФСО № 3	Да

	устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, в том числе правоустанавливающие и правоподтверждающие документы, а также документы технической инвентаризации, заключения экспертиз, а также другие документы по объекту оценки (при их наличии).		
17	<p>В тексте отчета об оценке должны присутствовать ссылки на источники информации либо копии материалов и распечаток, используемых в отчете, позволяющие делать выводы об источнике получения соответствующей информации и дате ее подготовки.</p> <p>В случае, если информация при опубликовании на сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» не обеспечена свободным доступом на дату проведения оценки или после даты проведения оценки либо в будущем возможно изменение этой информации или адреса страницы, на которой она опубликована, либо используется информация, опубликованная не в общедоступном печатном издании, то к отчету об оценке должны быть приложены копии соответствующих материалов.</p>	п.11 ФСО № 3	Да
18	Документы, предоставленные заказчиком (в том числе справки, таблицы, бухгалтерские балансы), должны быть подписаны уполномоченным на то лицом и заверены в установленном порядке, и к отчету прикладываются их копии.	п.12 ФСО № 3	Да
19	В случае, если в качестве информации, существенной для величины определяемой стоимости объекта оценки, используется значение, определяемое экспертным мнением, в отчете об оценке должен быть проведен анализ данного значения на соответствие рыночным данным (при наличии рыночной информации).	п.13 ФСО № 3	Да
20	Итоговая величина стоимости может быть представлена в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам округления либо в виде интервала значений, если такое представление предусмотрено законодательством Российской Федерации или заданием на оценку.	п.14 ФСО № 3	Да
	ФСО № 7. Приказ МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ РОССИИ от 25 сентября 2014 г. № 611		
21	Совместная оценка земельного участка и находящихся на нем объектов капитального строительства при отсутствии правоустанавливающих и правоподтверждающих документов на земельный участок проводится с учетом установленных действующим законодательством прав и обязанностей собственника объектов капитального строительства в отношении земельного участка, а также типичного на рассматриваемом рынке поведения собственников в отношении аналогичного земельного участка (выкуп или аренда).	п.6 ФСО № 7	Да
22	В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное.	п.7 ФСО № 7	Да
23	Для определения стоимости недвижимости оценщик	п.10 ФСО № 7	Да

	исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости.		
24	После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное.	п.30 ФСО № 7	Да

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

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

В Отчете приведено описание (идентификация) объекта оценки. Проведен анализ рынка объекта оценки, в том числе, обзор рынка коммерческой недвижимости города Москвы, сделано заключение о наиболее эффективном использовании объекта оценки. При выборе и обосновании применения подходов к проведению оценки оценщик отказался от использования затратного и доходного подходов. Оценка выполнена в отчете с применением сравнительного подхода. По мнению эксперта, учитывая достаточно развитый рынок недвижимости в г. Москве, выбор оценщиком сравнительного подхода к оценке и отказ от использования затратного и доходного подходов обоснованы.

На основании приложенных к Отчету документов идентификация объекта оценки проведена в полном объеме. Методология определения рыночной стоимости (выбор подходов и методов в рамках подходов) обоснована и соответствует конъюнктуре рынка объекта оценки на дату определения стоимости. Проведя анализ информации по рынку недвижимости г. Москвы, эксперт считает обоснованным применение объектов-аналогов, на основании которых оценщиком строился расчет рыночной стоимости объекта оценки. Выбор ценообразующих факторов и расчет соответствующих корректировок цен аналогов обоснован и подтвержден ссылками на источники информации.

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

Эксперт не выявил в рассматриваемом отчете об оценке нарушений и технических ошибок, которые способны ввести в заблуждение пользователей отчета об оценке, а также приводят к неоднозначному толкованию.

Вывод по итогам проведения экспертизы отчета об оценке

По результатам проведенной экспертизы Отчет № АГ -1/17-22-1 «Об оценке права пользования на условиях договора аренды объектом нежилого фонда», выполненный ООО «Центр Оценки собственности», соответствует требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе требованиям Федерального закона, федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, и стандартов и правил оценочной деятельности.

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

Отчет может быть использован для целей заключения договора аренды и принятия управленческих решений.

Эксперт  Ж.Н. Рябченко

Пронумеровано, прошнуровано,
скреплено печатью,

9

листов.

Исполнительный директор
МСНО-ИП «ОПЭС»

В.И. Самойленко

м.п. "Общество
профессиональных
экспертов и
оценщиков"

