



**СРО «СИБИРЬ»
ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ**

05062, г. Москва, Фурманский пер., д. 9/12
тел.: 8 (495) 461-67-10
e-mail: soosib@soosibir.ru
www.soosibir.ru

Экспертный отдел
тел.: 8 (495) 461-67-11
e-mail: expert@soosibir.ru

ПОЛОЖИТЕЛЬНОЕ ЭКСПЕРТНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

№ 490/09/017 от 22.09.2017

**на Отчет об оценке № НЕ-07/АВЗ/17 Об оценке рыночной стоимости
права пользования объектом недвижимости, расположенным по
адресу: г. Москва, ул. Автомоторная, д. 3А, стр.8**

Сведения о допущениях и ограничительных условиях, с учетом которых проведена экспертиза и составлено экспертное заключение (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	№ 490/09/017 от 22.09.2017
Основания для проведения экспертизы отчета об оценке	Договор на проведение экспертизы отчета об оценке №490Эд/09/017 от 21.09.2017
Сведения о Заказчике экспертизы отчета об оценке или ином органе, инициировавшем проведение проверки отчета об оценке	Наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Северный Элемент Консалтинг» Местонахождения: 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	21.09.2017-22.09.2017

2. Сведения об отчете об оценке

Дата составления отчета об оценке	15.09.2017
Порядковый номер отчета об оценке	№ НЕ-07/АВЗ/17
Информация, идентифицирующая объект оценки	право пользования нежилым зданием, общей площадью 85,8 кв. м, расположенным по адресу: г. Москва, ул. Автомоторная, д. 3А, стр.8
Оцениваемые имущественные права	право пользования
Дата определения стоимости объекта оценки	10.07.2017
Сведения об иных документах и материалах, представленных для экспертизы отчета об	Иные сведения не предоставлены

оценке	
Основание для проведения оценки	Договор №23/12 от 27 декабря 2016 года
Заказчик оценки объекта оценки	Государственное унитарное предприятие города Москвы «Медицинский центр Управления делами Мэра и Правительства Москвы» Место нахождения: 119071, г. Москва, Ленинский пр-т, д. 20, корп. 1 ОГРН 1037739462562, Дата присвоения: 06 февраля 2003 года
Предполагаемое использование результатов оценки	Оценка производится для сдачи имущества в аренду
Исполнитель отчета	Наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Северный Элемент Консалтинг» Местонахождения: 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 по реестру 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, Типовые правила профессиональной этики оценщиков (утверждены Приказом Минэкономразвития РФ № 708 от 30 сентября 2015 года) 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
Требования к оформлению Отчета и приложений к Отчету			
1	ст. 11 ФЗ-135 п. 6 ФСО №3	Отчет, составлен на бумажном носителе:	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	Отчет составлен в форме электронного документа	Нет

№ п/п	Источник требования	Содержание требования	Проверка на соответствие
	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	-
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

№ п/п	Источник требования	Содержание требования	Проверка на соответствие
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
Сведения, обязательные к включению Отчет			
9	п. 8 а ФСО №3	Раздел «Задание на оценку»	Соответствует
10	п. 8 б ФСО №3 ст. 11 ФЗ-135	Применяемые стандарты оценки	Соответствует
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, номер контактного телефона, почтовый адрес, адрес электронной почты 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	Соответствует