



Некоммерческое партнерство
саморегулируемая организация
«Деловой Союз Оценщиков»

ДЕЛОВОЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ



ПОЛОЖИТЕЛЬНОЕ ЭКСПЕРТНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

№ 10904 от 18.12.2017 г.

**на Отчет № МС7-17
Об оценке рыночной стоимости права владения
и пользования, выраженного в виде годовой
арендной платы объектами недвижимого
имущества: здание по адресу: г. Москва, ул.
Душинская, д. 5, стр.1, общей площадью 722,3
кв.м.**

Цель экспертизы:

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
саморегулируемой организации оценщиков –
Некоммерческого партнерства «Деловой Союз
Оценщиков».

Период проведения экспертизы:
с 13.12.2017 г. по 18.12.2017 г.

**МОСКВА
2017**

1. ВВЕДЕНИЕ

1.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЗАДАНИЯ НА ЭКСПЕРТИЗУ

Основание проведения экспертизы:	Договор на оказание услуг по проведению экспертизы отчета об оценке № 10904 от 13 декабря 2017 года
Заказчик экспертизы:	Общество с ограниченной ответственностью «Оценка и Консалтинг» ОГРН 1057747948158 от 24.08.2005 г. ИНН 7701613417 /КПП 166001001 420140, Россия, Республика Татарстан, Казань г., Ю.Фучика ул., д.90а, оф.814
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, 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 Саморегулируемой организации оценщиков – Некоммерческого партнерства саморегулируемой организации «Деловой Союз Оценщиков».
Объект экспертизы:	Отчет № МС7-17 Об оценке рыночной стоимости права владения и пользования, выраженного в виде годовой арендной платы объектами недвижимого имущества: здание по адресу: г. Москва, ул. Душинская, д. 5, стр.1, общей площадью 722,3 кв.м
Сведения об иных документах и материалах, представленных для экспертизы отчета об оценке:	Не представлены
Дата составления отчета об оценке	08.12.2017 г.
Период проведения экспертизы:	с 13.12.2017 г. по 18.12.2017 г.
Эксперты:	Мозговой Игорь Васильевич – член Экспертного совета Саморегулируемой организации оценщиков – Некоммерческое партнерство саморегулируемая организация «Деловой Союз Оценщиков». Регистрационный номер реестра членов саморегулируемой организации оценщиков № 0775. Дата включения в реестр 10.09.2014 г. Квалификационный аттестат № 000004-007 (Протокол о сдаче ЕКЭ №002/13 от 01.11.2013 г. Автономная некоммерческая образовательная организация высшего профессионального образования "Институт экономики и антикризисного управления" (ИЭАУ)). Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» № 000225-1 (на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров» от 28.09.2017 г. № 11).
Сведения о допущениях и ограничительных условиях, с учетом	Авторы данного заключения выступают в роли независимых экспертов. Они принимают на себя обязательства произвести экспертизу предложенного Отчета объективно.

<p>которых проведена экспертиза отчета об оценке</p>	<p>Гонорар экспертов не зависит от содержания заключения. Его величина определяется объемом и сложностью работы.</p> <p>В соответствии с требованиями конфиденциальности автор накладывает следующие ограничения на использование данного экспертного заключения:</p> <ul style="list-style-type: none"> • использование результатов экспертизы для любых целей, кроме указанной в данном заключении; • копирование и любое распространение экспертного заключения, использование в средствах массовой информации без письменного согласия авторов. <p>Авторы не обязаны участвовать в различных спорах, разбирательствах в судах, связанных с последствиями оценки, а также не несут ответственности за последствия событий, наступивших в результате законного или незаконного использования данного заключения.</p> <p>Экспертное заключение определяет соответствие или несоответствие отчета действующим документам 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.</p> <p>Исходя из задач экспертизы – проанализировать отчет об оценке, 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.</p> <p>Эксперт должен проверить правильность примененных методов и методик, и правильность вычислений посредством анализа текста Отчета. Эксперт не имеет возможности гарантировать точность исходных данных, заявленных оценщиком в отчете. Вышеуказанные объемы работ эксперт выполняет в случае поручения ему проведения повторной оценки объекта.</p>
--	--

1.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОТЧЕТЕ ОБ ОЦЕНКЕ

<p>Наименование объекта оценки:</p>	<p>Объектом оценки является арендная плата для отдельно стоящего здания по адресу: г. Москва, ул. Душинская, д. 5, стр. 1, общей площадью 722,3 кв.м.</p>
<p>Имущественные права на объект оценки:</p>	<p>Право хозяйственного ведения</p>
<p>Арендная плата, руб. годовая без НДС:</p>	<p>5 460 588.00</p>
<p>Арендная плата, руб. годовая с НДС:</p>	<p>6 443 493.84</p>
<p>Арендная ставка за 1 кв.м в год, руб. без НДС:</p>	<p>7 560.00</p>
<p>Арендная ставка за 1 кв.м в год, руб. с НДС:</p>	<p>8 920.80</p>
<p>Балансовая стоимость, руб.:</p>	<p>Отсутствует</p>
<p>Причина отсутствия балансовой стоимости:</p>	<p>Не предоставлена</p>
<p>Адрес</p>	<p>г. Москва, ул. Душинская, д. 5, стр. 1</p>
<p>Общая площадь объекта, м2</p>	<p>722,3</p>
<p>Назначение</p>	<p>Нежилое</p>

<p>Цель оценки:</p>	<p>Определение рыночной стоимости права владения и пользования, выраженного в виде годовой арендной платы объектами недвижимого имущества</p>
<p>Предполагаемое использование</p>	<p>Результат оценки будет использован для заключения договора аренды. Ограничение – отчет не может быть использован для иных целей.</p>

результатов оценки и связанные с этим ограничения:	
Дата оценки:	07.12.2017 г.
Срок проведения оценки:	В соответствии с контрактом на оценку
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:	Особых допущений и ограничений не предусмотрено.

1.3. Основные факты и выводы

Исполнитель:	Общество с ограниченной ответственностью «Оценка и Консалтинг» ОГРН 1057747948158 от 24.08.2005 г. 420140, Россия, Республика Татарстан, Казань г., Ю.Фучика ул., д.90а, оф.814
Оценщик (и), подписавший (ие) отчет об оценке, наименование СРОО, в которой состоит оценщик (и):	Оценщик: Сабиров Наиль Рустемович, Стаж в оценке: с января 2014 г., Документ о переподготовке: 162400613563, Дата документа: 13.02.2014, Образовательное учреждение: Институт экономики, управления и права (г. Казань), Наименование СРО: НП СРО "ДСО", Дата вступления в СРО: 09.11.2017, Реестровый номер оценщика: 1015, Номер договора страхования: 17490В4000110, Сумма страховки: 3 000 000,00, Период страховки: 04.12.2017 - 03.12.2018, Страховая компания: САО "ВСК" (Страховое акционерное общество "ВСК") (Лицензия СЛ №0621 от 11.09.2015 г.);
Местоположение Оценщика (ов):	Оценщик Сабиров Наиль Рустемович: 420140, г.Казань, ул.Ю.Фучика, д. 90А оф.814
Номер контактного телефона оценщика (ов), почтовый адрес оценщика (ов), адрес электронной почты оценщика (ов):	Оценщик Сабиров Наиль Рустемович: Телефон: 8 (843) 209-20-09, Почтовый адрес: 420140, г.Казань, ул.Ю.Фучика, д. 90А оф.814, E-mail: oik7@list.ru
Заказчик:	Государственное унитарное предприятие города Москвы «Моссвет» ОГРН 1027700073081 от 29.07.2002 г. 123104, Россия, Москва г., Большая Бронная ул., д.14
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика	Требования статьи 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" соблюдены.
Основание для проведения работ:	Контракт № 0573200000617000098 от 07 ноября 2017г.

Используемые стандарты оценки:	<ol style="list-style-type: none">1. Федеральный закон от 29.07.98 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с последними изменениями и дополнениями).2. Федеральным стандартом оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20.05.15 г. №297.3. Федеральным стандартом оценки № 2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20.05.15 г. №298.4. Федеральным стандартом оценки № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20.05.15 г. №299.5. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7). Утвержден приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611.6. Стандарты и Правила оценочной деятельности НП СРО «Деловой Союз оценщиков».
--------------------------------	---

1.4. МАТЕРИАЛЫ, ИСПОЛЬЗОВАВШИЕСЯ ПРИ ПРОИЗВОДСТВЕ ЭКСПЕРТИЗЫ:

1. Заверенная копия Отчета №МС7-17 от 08.12.2017 г.
2. Федеральный закон от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями).
3. Федеральным стандартом оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20.05.15 г. №297.
4. Федеральным стандартом оценки № 2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20.05.15 г. №298.
5. Федеральным стандартом оценки № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20.05.15 г. №299.
6. Федеральный стандарт оценки «Порядок проведения экспертизы, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения» (ФСО №5), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 04 июля 2011 г. № 328.
7. Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО №7)", утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611;
8. Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков - Некоммерческое партнерство Саморегулируемая организация «Деловой Союз оценщиков» (некоммерческая организация по законодательству Российской Федерации, с местом нахождения по адресу: 119180, г. Москва, улица Большая Якиманка, д.31, офис 322, зарегистрированная в Едином государственной реестре саморегулируемых организаций оценщиков за номером 0012).

**2. ПРОВЕРКА ОТЧЕТА НА СООТВЕТСТВИЕ ТРЕБОВАНИЯМ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ОБ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
ПО СОДЕРЖАНИЮ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ**

Цель: определить соответствие представленного на экспертизу Отчета требованиям действующего законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе требованиям Федерального закона, а также требованиям федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, и стандартам, а также правилам оценочной деятельности Некоммерческого партнерства саморегулируемой организации «Деловой Союз Оценщиков».

№	Содержание требований законодательства	Источник требования	Наличие (+) Отсутствие (-) параметра
01	Общие обязательные требования к отчету об оценке		+
01.01	Дата составления отчета	ФЗ-135 ст.11, ФСО-3 п.8, ОСТ ДСО	+
01.02	Порядковый номер отчета (номер отчета)	ФЗ-135 ст.11, ФСО-3 п.8, ОСТ ДСО	+
01.03	Отчет на бумажном носителе пронумерован постранично, прошит, подписан оценщиками, которые проводили оценку, скреплен личной печатью оценщиков или печатью юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	ФЗ-135 ст.11, ФСО-3, п.6	+
01.04	Отчет, составленный в форме электронного документа, 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	ФЗ-135 ст.11, ФСО-3, п.6	+
01.05	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.	ФСО-3, п. 11	+
01.06	В случае, если информация при опубликовании на сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» не обеспечена свободным доступом на дату проведения оценки 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	ФСО-3, п. 11	+

	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.		
01.07	В отчете об оценке проведен анализ значения, определяемого экспертным мнением, существенного для величины определяемой стоимости объекта оценки, на соответствие рыночным данным (при наличии рыночной информации).	ФСО-3, п. 13	+
01.08	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.	ФСО-3, п.12	+
01.09	В отчете изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки	ФСО-3, п.5	+
01.10	Информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, подтверждена	ФСО-3, п.5	+
01.11	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.	ФСО-3, п.5	+
01.12	Информация о событиях, произошедших после даты оценки, 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.	ФСО-1, п.8	
02	Обязательные требования к содержанию отчета об оценке		+
02.01	Раздел отчета: Основные факты и выводы:	ФСО-3, п.8е	+
02.01.01	Основание для проведения оценки		+
02.01.02	Общая информация, идентифицирующая объект оценки		+
02.01.03	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке		+
02.01.04	Итоговая величина стоимости объекта оценки (руб.)	ФЗ-135 ст.11	+
02.01.05	Ограничения и пределы применения полученного результата	ФЗ-135 ст.11	+
02.02	Задание на оценку:	ФСО-1, п.21, ФСО-3, п.8а, ФСО-7, п.8	+
02.02.01	Объект оценки		+
02.02.02	Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)		+
02.02.03	Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на		+

	доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики		
02.02.04	Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки		+
02.02.05	Предполагаемое использование результатов оценки (цели и задачи проведение оценки)	ФЗ-135 ст.11	+
02.02.06	Цель оценки		+
02.02.07	Вид стоимости		+
02.02.08	Дата оценки		+
02.02.09	Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка		+
02.03	Сведения о заказчике оценки и об оценщике:	ФСО-3, п.8г, ОСТ ДСО	+
02.03.01	Сведения о заказчике (если заказчик физическое лицо. Фамилия, Имя, Отчество, Паспортные данные)		
02.03.02	Сведения о заказчике (если заказчик юридическое лицо)		+
02.03.02.01	Полное наименование		+
02.03.02.02	Сокращенное наименование (при наличии)		+
02.03.02.03	Основной государственный регистрационный номер		+
02.03.03	Сведения об оценщике		+
02.03.03.01	Фамилия, имя, отчество оценщика		+
02.03.03.02	Местонахождение оценщика		+
02.03.03.03	Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков		+
02.03.03.04	Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор		+
02.03.03.05	Номер контактного телефона, почтовый адрес, адрес электронной почты оценщика		+
02.03.03.06	Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика		+
02.03.04	Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	ФСО-3, п.8д	+
02.03.05	Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	ФСО-3, п.8в, ОСТ ДСО	+
02.03.06	Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения	ФЗ-135 ст.11	+
02.03.07	Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их применения:	ФЗ-135 ст.11, ФСО-3 п.8б	+
02.03.07.01	ФСО-1, 2, 3, 7		+
02.03.07.02	Стандарты и правила осуществления оценочной деятельности ДСО		+
02.03.08	. Описание объекта оценки		+
02.03.08.01	Перечень документов используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	ФЗ-135 ст.11, ФСО-3 п.8ж	+
02.03.08.02	Точное описание объекта оценки, в т.ч.	ФЗ-135	+

		ст.11, ФСО-3 п.8ж	
02.03.08.02.01	Сведения об имущественных правах		
02.03.08.02.01.01	Права на земельный участок		+
02.03.08.02.01.02	Права на улучшения, расположенные на земельном участке		
02.03.08.02.02	Сведения о физических свойствах объекта оценки:		+
02.03.08.02.02.01	Дата осмотра объекта оценки (В случае непроведения осмотра оценщик указывает в отчете об оценке причины, по которым объект оценки не осмотрен, а также допущения и ограничения, связанные с непроведением осмотра)	ФСО-7, п.5	+
02.03.08.02.02.02	Тип объекта		
02.03.08.02.02.03	Адрес		+
02.03.08.02.02.04	Год постройки		+
02.03.08.02.02.05	Общая площадь		+
02.03.08.02.02.06	Строительный объем		+
02.03.08.02.02.07	Тип конструктивной системы (группа капитальности)		+
02.03.08.02.02.08	Этажность		
02.03.08.02.02.09	Конструктивные элементы здания и их состояние		+
02.03.08.02.02.10	Техническое состояние		+
02.03.08.02.02.11	Наличие инженерных коммуникаций		+
02.03.08.02.02.12	Текущее использование		+
02.03.08.02.02.13	Информация об износе и устареваниях		+
02.03.08.02.02.14	Описание земельного участка:		+
02.03.08.02.02.14.01	Адрес		
02.03.08.02.02.14.02	Площадь земельного участка		
02.03.08.02.02.14.03	Кадастровый номер		
02.03.08.02.02.14.04	Категория земель		
02.03.08.02.02.14.05	Вид разрешенного использования		
02.03.08.02.02.14.06	Сервитуты и ограничения прав (обременения)		
02.03.08.02.02.14.07	Кадастровая стоимость		
02.03.08.02.02.15	Фотографии объекта:		
02.03.08.02.02.15.01	зона (промышленная, жилая, общественная и т.д.)		+
02.03.08.02.02.15.02	расположение согласно территориальному зонированию по ПЗЗ или ГП (при наличии)		+
02.03.08.02.02.15.03	описание местоположения с точки зрения типа объекта (наличие пешеходных и транспортных потоков, транспортная доступность личным, грузовым и общественным транспортом и т.д.)		+
02.03.08.02.02.15.04	описание социально-бытовой инфраструктуры (для жилой и коммерческой недвижимости)		+
02.03.08.02.02.15.05	описание населенного пункта, если населенный пункт крупный (более 500 тыс. чел.), то района расположения объекта		+
02.03.08.02.02.16	Снимок карты в крупном (глобальном) масштабе и масштабе города с указанием местоположения здания, а также карта расположения объекта в квартале застройки с привязкой к знаковым местам (метро, центральная улица и т.п.)		+

02.03.08.02.02.17	Снимок кадастровой карты земельного участка (кроме встроенных помещений, если права на землю не оформлены)		
02.03.08.02.02.18	Описание местоположения:		+
02.03.08.02.02.19	Балансовая стоимость объекта (при наличии)		
02.04	Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	ФСО-3 п.8з	+
02.04.01	Обзор экономики России по данным МЭР РФ в рамках основных показателей. 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	ФСО-7 п.11а	+
02.04.02	Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.	ФСО-7 п.11б	+
02.04.03	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		+
02.04.04	Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости		+
02.04.05	Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта		+
02.05	Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки	п. 10, ФСО-7, раздел 6	+
02.05.01	Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано		+
02.06	Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке	ФСО-3 п. 8и и ФСО 1 п.11	+
02.06.01	Выбор подходов на основе анализа возможности применения каждого из подходов, цели и задачи оценки, предполагаемого использования результатов оценки, допущений, полноты и достоверности исходной информации.	ФСО-1 п.11	+
02.06.02	Обоснование выбора метода в рамках подхода	ФСО-3 п. 8и	+
02.06.03	Приведена последовательность определения стоимости объекта оценки	ФСО-3 п. 8и	+
02.06.04	Приведены соответствующие расчеты	ФСО-3 п. 8и	+
02.06.05	Описание процесса оценки позволяет пользователю отчета об оценке понять	ФСО-3 п. 8и	+

	логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки		
02.06.06	Доходный подход	ФСО-1 п.15-17, ФСО-7 п.23	не применялся, отказ обоснован
02.06.06.01	Использованный метод		
02.06.06.01.01	метод прямой капитализации		
02.06.06.01.02	метод дисконтирования денежных потоков		
02.06.06.01.03	иной метод		
02.06.06.02	Установление периода прогнозирования		
02.06.06.03	Исследование способности объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования и в период после периода прогнозирования		
02.06.06.04	Определение ставки дисконтирования (капитализации)		
02.06.06.04.01	структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода	ФСО-7, п. 23	
02.06.06.05	Осуществление процедуры приведения потока ожидаемых доходов за период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки		
02.06.07	Затратный подход	ФСО 1 пп. 18-20, ФСО-7 п.24	не применялся, отказ обоснован
02.06.07.01	Расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства с учетом прибыли предпринимателя		
02.06.07.02	Определение износа и устареваний		
02.06.07.03	Определение стоимости объектов капитального строительства с учетом износов и устареваний		
02.06.07.04	Определение стоимости прав на земельный участок		
02.06.07.05	Определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства		
02.06.08	Сравнительный подход	ФСО-1 пп. 12-14, ФСО-7 п.22	+
02.06.08.01.01	Использованный метод		+
02.06.08.01.02	метод распределения		
02.06.08.01.03	метод выделения		
02.06.08.01.04	метод сравнения продаж		+
02.06.08.01.05	иной метод		
02.06.08.02	При проведении оценки должны быть	ФСО-7 п.22	+

	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 должно быть обосновано в отчете об оценке		
02.06.08.03	Описание сопоставимых объектов-аналогов, с приведением карты взаимного расположения аналогов		+
02.06.08.04	Аналогов должно быть не менее 3		+
02.06.08.05	Аналоги должны относиться к тому же сегменту рынка, что и оцениваемый объект и иметь ВРИ участка как у оцениваемого		+
02.06.08.06	Аналоги должны быть расположены в том же населенном пункте, что и объект, в крайнем случае в том же регионе в сопоставимом населенном пункте		+
02.06.08.07	Описание, обоснование и расчет вносимых корректировок при корректировании значения единицы сравнения для объектов-аналогов		+
02.06.08.07.01	по итогам внесения корректировок, суммарная величина относительных корректировок по модулю (за исключением корректировки на торг) (абсолютные перевести в относительные) не должна превышать 60% (рекомендуется)		+
02.06.08.07.02	коэффициент вариации скорректированных значений цен не должен превышать 30%		+
02.06.08.07.03	Корректировка на наличие обременений - при их наличии (сервитут, аренда и проч.)		+
02.06.08.08	Согласование результатов корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам		+
02.06.08.08.01	обоснование выбора весов - если прямо не следует из методологии		+
02.06.08.08.02	проверка полученного результата на сопоставимость с рыночными данными, приведенными в обзоре рынка		+
02.06.08.09	Если в рамках применения какого-либо подхода оценщиком использовано более одного метода оценки, результаты применения методов оценки должны быть согласованы с целью определения стоимости объекта оценки, установленной в результате применения подхода	ФСО-3, п.8к	
02.07	Согласование результатов	ФСО-1 пп.25, 26, ФСО-3 п. 8к, ФСО 7 пп. 28, 29 и 30	не применялся, отказ обоснован
02.07.01	Описание процедуры согласования		
02.07.01.01	проведение анализа качества результатов оценки в каждом подходе (следует проанализировать достоинства и недостатки этих подходов)		
02.07.01.02	объяснение расхождения промежуточных результатов. При согласовании		

	существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете отражен проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии).		
02.07.01.03	обоснование выбора методологии взвешивания		
02.07.01.04	Обоснование (расчет) весовых коэффициентов		
02.07.02	При недостаточности рыночных данных, необходимых для реализации какого-либо из подходов к оценке недвижимости, в рамках выбранного подхода на основе имеющихся данных рекомендуется указать ориентировочные значения (значение) оцениваемой величины, которые не учитываются при итоговом согласовании, но могут быть использованы в качестве поверочных к итоговому результату оценки недвижимости		
02.07.03	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		
02.08	Раздел отчета: Приложение	ФСО 3 п.10	+
02.08.01	Копии документов:		+
02.08.01.01	Документов технической инвентаризации		+
02.08.01.01	Правоустанавливающих и правоподтверждающих документов		+
02.08.01.01	Заключений специальных экспертиз		
02.08.01.01	Устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки		+
02.08.02	Другие документы по объекту оценки		+
02.08.03	Копии источников ценовой и прочей информации, ссылки на которые есть в отчете		+

Вывод:

Содержание отчета соответствует требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе требованиям Федерального закона об оценочной деятельности, а также требованиям федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а также стандартам и правилам оценочной деятельности Некоммерческого партнерства саморегулируемой организации «Деловой Союз Оценщиков».

3. МЕТОДИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ

Цель: *определить полноту изложения методических основ определения стоимости объекта оценки и обоснованность применяемых методов оценки при определении стоимости указанного в Отчете объекта оценки (или отказ от их использования).*

Для целей оценки объекта в Отчете использован сравнительный подход.

1. Расчет стоимости объекта оценки с использованием затратного подхода.
В рамках данного отчета затратный подход не использовался. Отказ от применения затратного подхода обоснован.
2. Расчет стоимости объекта оценки с использованием доходного подхода.
В рамках данного отчета доходный подход не использовался. Отказ от применения доходного подхода обоснован.
3. Расчет стоимости объекта оценки с использованием сравнительного подхода.
В рамках данного отчета использовался сравнительный подход, метод сравнения продаж.

Вывод:

Методические основы оценки рыночной стоимости объектов имущества изложены в достаточном объеме. Замечаний по обоснованию, применению метода и произведенным расчетам нет.

4. РЕЗУЛЬТАТЫ ЭКСПЕРТИЗЫ НА ПОДТВЕРЖДЕНИЕ СТОИМОСТИ, ОПРЕДЕЛЕННОЙ ОЦЕНЩИКОМ

Цель: определить полноту и достоверность проведенных расчетов при определении стоимости объекта оценки и соответствие полученных результатов рыночным условиям.

Комментарии:

Экспертом были проведены:

- анализ соответствия используемых Оценщиком для расчета стоимости данных на соответствие состоянию рынка;
- проверочные расчеты стоимости объекта оценки на основании используемых Оценщиком в Отчете подходов и методов. Расчет стоимости объекта оценки, проведенный Оценщиком, соответствует выбранным и обоснованным Оценщиком подходам и методам;
- проверка соответствия результатов расчета рыночной стоимости, полученных Экспертом, результатам расчетов Оценщика, отраженных в Отчете.

В итоге величина рыночной стоимости объекта оценки по состоянию на 07.12.2017 г. составляет:

Объект	Арендная плата, руб. годовая без НДС	Арендная плата, руб. годовая с НДС	Арендная ставка за 1 кв.м в год, руб. без НДС	Арендная ставка за 1 кв.м в год, руб. с НДС
Объектом оценки является арендная плата для отдельно стоящего здания по адресу: г. Москва, ул. Душинская, д. 5, стр. 1, общей площадью 722,3 кв.м.	5 460 588.00	6 443 493.84	7 560.00	8 920.80

Вывод: Проведенные Экспертом проверка полноты и достоверности проведенных расчетов при определении стоимости объекта оценки не выявили некорректности и ошибочности. Расчет стоимости объекта оценки, проведенный Экспертом, соответствует выбранным и обоснованным Экспертом подходам и методам. Замечаний по обоснованию и произведенным расчетам нет. Расчет стоимости объекта оценки, проведенный Экспертом на основании данных, имеющихся в Отчете, примененных Экспертом подходов и методов, подтвердил величину стоимости объекта оценки, определенную Экспертом в Отчете.

**ДЕЛОВОЙ СОЮЗ
ОЦЕНЩИКОВ**

119180, г. Москва,
ул. Большая
Якиманка,
д. 31, офис 322

Тел.: +7 499 230-04-50
Факс: +7 499 230-04-50

е-mail: org@stodso.ru
web: www.stodso.ru

**5. РЕЗУЛЬТАТЫ И ОСНОВАНИЕ НИХ ДЕЙСТВИЙ ЭКСПЕРТА ПРИ ПРОВЕДЕНИИ
ЭКСПЕРТИЗЫ НА ПОДТВЕРЖДЕНИЕ СТОИМОСТИ**
Иных действий при проведении экспертизы на подтверждение стоимости объекта оценки
определенной оценщиком в Отчете, экспертом не проводилось.

Рекомендация Экспертного совета НП СРО «ДЦО»
Рекомендовать отчет как соответствующий статье 12 «Достоверность отчета как документа, содержащего сведения о деятельности в Российской Федерации».

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ПО ОТЧЕТУ:

Отчет признается как соответствующий статье 12 «Достоверность отчета как документа, содержащего сведения о деятельности в Российской Федерации» по следующим причинам:

1. Отчет соответствует требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе Федеральному закону № 135-ФЗ от 29.07.1998 г., Федеральным стандартам оценки и другим актам уполномоченного органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, и стандартам и правилам оценочной деятельности Саморегулируемой организации оценщиков Некоммерческого партнерства «Деловой союз оценщиков».

2. Методические основы оценки рыночной стоимости объектов имущества изложены в достаточном объеме. Замечаний по обоснованию, применению методов и произведенным расчетам нет.

3. Расчет стоимости объекта оценки, произведенный оценщиком, соответствующий выбранным и обоснованным оценщиком подходам и методам. Замечаний по обоснованию и произведенным расчетам нет. Расчет стоимости объекта оценки, произведенный Экспертом на основании данных, имеющихся в Отчете об оценке, примененных оценщиком подходов и методов, подтвердил величину стоимости объекта оценки, определенную оценщиком в Отчете об оценке.

Отчет соответствует требованиям закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. и Федеральным стандартам оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3), «Оценка недвижимости» (ФСО №7).

Вывод по Отчету

Расчет стоимости объекта оценки, произведенный Экспертом на основании данных, имеющихся в Отчете об оценке, примененных оценщиком подходов и методов, подтвердил величину стоимости объекта оценки, определенную оценщиком в Отчете об оценке. Отчет соответствует требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе Федеральному закону № 135-ФЗ от 29.07.1998 г., Федеральным стандартам оценки и другим актам уполномоченного органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, и стандартам и правилам оценочной деятельности Некоммерческого партнерства саморегулируемой организации «Деловой союз оценщиков».

Утверждаю
Председатель Президиума
Эксперт



Ворончихин Д.В.
Мозовой И. В.