

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 методов, 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 соответствуют 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

№	Наименование	Величина годовой арендной ставки, руб./кв.м в год общую площадь (вкл. НДС и не вкл. ЭР и КУ)						Итоговая величина рыночной стоимости (вкл. НДС и не вкл. ЭР и КУ), руб.
		сравнительным подходом, руб.	весовой коэф.	доходным подходом, руб.	весовой коэф.	затратным подходом, руб.	весовой коэф.	
1	Нежилое здание общей площадью 85,8 кв. м, расположенное по адресу: г. Москвы, ул. Автомоторная, д. 3А, стр. 8	4 372	1,0	Не применялся	0,0	Не применялся	0,0	4 372

Рыночная стоимость объекта оценки, в соответствии с отчетом об оценке, составила: 4 372 (Четыре тысячи триста семьдесят два) руб./кв. м/год, вкл. НДС и не вкл. эксплуатационные расходы (ЭР) и коммунальные платежи (КП).

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 саморегулируемых организаций, членами которых являются оценщики, подписавшие отчет.
- 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/

« 22 » 09 2017г.

ООО СРО «СИБИРЬ»
приниматель и организатор

19.06
14.09 2011

Генеральный директор _____



**СРО «СИБИРЬ»
ЭКСПЕРТНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ**