



МЕЖРЕГИОНАЛЬНАЯ САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ НЕКОММЕРЧЕСКАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ - НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО  
**«ОБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ ЭКСПЕРТОВ И ОЦЕНЩИКОВ»**

125167 г. Москва, 4-я ул. 8-го марта, д. 6а, e-mail: post@opzo.ru, www.opzo.ru  
Тел.: (495) 797-55-96, 223-69-50, факс: (495) 223-68-99

**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»



К.В. Орлов

«29» марта 2018 года.

**ЭКСПЕРТНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ № ГК/871/18-176**

**на ОТЧЕТ № Д-871-1552/18**

**Об оценке рыночной стоимости права пользования на  
условиях договора аренды объектом нежилого фонда общей  
площадью 771,0 кв. м, расположенным по адресу:  
г. Москва, Казарменный пер., д. 10, стр. 3**

Дата составления экспертного заключения: «29» марта 2018 года.

Основание для проведения экспертизы: Договор № Р-170109/3 от 09.01.2017 г.

Заказчик экспертизы: ЗАО «Международный Бизнес Центр: консультации,  
инвестиции, оценка» (ЗАО «МБЦ»), ОГРН 1037743018576 от 10 апреля 2003 года,  
адрес: 125167, г. Москва, 4-ая улица 8 марта, д. 6а.

**Сведения об эксперте:**

Шедловский Ростислав Валерьевич, член Межрегиональной саморегулируемой  
некоммерческой организации – Некоммерческое партнерство «Общество  
профессиональных экспертов и оценщиков» (МСНО-НП «ОПЭО»), регистрационный  
номер 754.77 от 15.09.2008 года.

Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 000387-1 от «20»  
октября 2017 г. по направлению оценочной деятельности «ОЦЕНКА  
НЕДВИЖИМОСТИ» на основании решения Федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров».

Стаж в оценочной деятельности 15 лет.

**Перечень материалов, представленных на экспертизу:**

Отчет № Д-871-1552/18 об оценке рыночной стоимости права пользования на условиях  
договора аренды объектом нежилого фонда общей площадью 771,0 кв. м,  
расположенным по адресу: г. Москва, Казарменный пер., д. 10, стр. 3 (далее Отчет).

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

**Назначение отчета об оценке:** ЗАО «Международный Бизнес Центр» (инвестиция, заказчик) ЗАО «МБЦ», ОГРН 1037743018576 от 10 апреля 2003 года, адрес: 125167, г. Москва, 4-я улица Марта, д. 6а.

**Дата составления отчета об оценке:** 15 марта 2018 года

**Объект оценки:** Право пользования на условиях договора аренды объектов нежилого фонда, расположенного по адресу: г. Москва, Каширская пер., д. 16, стр. 3, общей площадью 771,0 кв. м.

**Заказчик оценки:** Департамент экономической политики и развития города Москвы. Место нахождения: 125032, г. Москва, Волгоградский перекресток, д.21, ИНН/ОГРН 7710188515/7710100100, ОГРН 1027739030185.

**Основание для проведения оценки:** Государственный контракт от 26 декабря 2016 года № 871/ на оказание услуг по оценке права пользования на условиях договора аренды объектов нежилой собственности для целей постановки на баланс объектов нежилого фонда, находящийся в собственности города Москвы и/или предоставления в аренду и включение в муниципальную базу города Москвы. Для составления №1 от 15.03.2017 г. к Государственному контракту от 26.12.2016 г. №871/; Заказы на оказание № 1552.

**Цель и задачи оценки:** Определение рыночной стоимости права пользования на условиях договора аренды объектов нежилого фонда (без учета коммунальных и эксплуатационных расходов, платы за пользование коммунальными услугами).

**Дата окончания стоимости объекта оценки (дата окончания):** 07 марта 2018 года.

**Оценщик:**

**Иванович Мария Александровна**

Информация о членстве в саморегулируемой организации. Оценка составлена в Межрегиональной саморегулируемой оценочной организации – Инженерного партнерства «Общество профессиональных оценщиков и оценщиков», регистрационный номер 11.77 от 15.10.2007 г. Номер Оценщика и реестра 01.77 от 15.10.2007 г.

Диплом серии ПЭ №323445 от 18.12.2003г. Института профессиональной оценки, выданное серии ПЭ №408510 от 25.12.2003г. Института повышения квалификации Федеральной службы при Правительстве РФ.

Свидетельство о присвоении квалификации Московского финансово-промышленного университета «Синергия» от 18.06.2015 г., регистрационный номер 0157.

Полое страхования гражданской ответственности оценщика №094918/770700867 от 31 января 2017г., период страхования с 20 февраля 2017г. по 19 февраля 2018г., страховая сумма 20 000 000 руб.

Стаж работы в оценочной деятельности – 16 лет.

Контактный телефон: 8-495-223-60-10, e-mail: [rom@mbc-center.ru](mailto:rom@mbc-center.ru)

Почтовый адрес: 125167, г. Москва, 4-я ул. 8-го Марта, д.6А, офис 507.

Сведения о законности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, в отношении соблюдения с требованиями статьи 16 Федерального закона «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» №360-ФЗ от 03 июля 2016 года (в действующей на дату составления отчета редакции) – требования о законности выполнены.

Лицо Мария Александровна – член Межрегиональной саморегулируемой оценочной организации – Инженерного партнерства «Общество профессиональных оценщиков и оценщиков», регистрационный номер 11.77.

Государственный заказчик – профессиональный переподготовитель ПП № 540976 по программе «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности, Свидетельство «Общая стоимость имущества (Общая), Индекс Межрегиональной оценочной организации (общественная квалификация) и аккредитованная экспертная группа в соответствии Российской законодательной акциями по. Г.В. Иванов, 2003 год. Свидетельство о присвоении квалификации, регистрационный № 0172 от 18.06.2015г., ИОУ ИОО «Московский финансово-промышленный университет «Синергия» по программе «Оценочная деятельность».

Полое добровольного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности ОАО «АльфаСтрахование» №094918/770700867, срок действия с 20 февраля 2018 года по 31 января 2019 года. Страховая сумма 20 000 000,00 (двадцать миллионов рублей 00 копеек).

Стаж работы в оценочной деятельности: 19 лет.

Контактный телефон: 8-495-223-60-10, e-mail: [rom@mbc-center.ru](mailto:rom@mbc-center.ru)

Почтовый адрес: 125167, г. Москва, 4-я ул. 8-го Марта, д.6А, офис 507.

Сведения о законности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, в отношении соблюдения с требованиями статьи 16 Федерального закона «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» №360-ФЗ от 03 июля 2016 года (в действующей на дату составления отчета редакции) – требования о законности выполнены.

Наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: Закрытое акционерное общество «Межрегиональный Бизнес Центр» (инвестиция, заказчик) ЗАО «МБЦ», ОГРН 1037743018576 от 10 апреля 2003 года, адрес: 125167, г. Москва, 4-я улица Марта, д. 6а.

Полое добровольного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности ОАО «АльфаСтрахование» № 094918/770700867 от 31 января 2017 года по 19 февраля 2018 года. Страховая сумма 20 000 000,00 (двадцать миллионов рублей 00 копеек).

Контактный телефон: 8-495-223-60-10, e-mail: [rom@mbc-center.ru](mailto:rom@mbc-center.ru)

Почтовый адрес: 125167, г. Москва, 4-я ул. 8-го Марта, д.6А, офис 507.

Сведения о законности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, в отношении соблюдения с требованиями статьи 16 Федерального закона «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» №360-ФЗ от 03 июля 2016 года (в действующей на дату составления отчета редакции) – требования о законности выполнены.

К проведению оценки и подготовке отчета об оценке другие организации и специалисты в проведении оценки объекта оценки не привлекались.

**Достоинства и ограничения/условия, с учетом которых проведена экспертиза отчета об оценке:**

Автор данного экспертного заключения выступает в роли независимого эксперта и принимает на себя ответственность провести экспертизу подготовленного отчета об оценке объекту.

Генерал эксперт не зависит от заказчиков экспертизы. Его задача заключается объектно и справедливо работать.

Экспертные заключения определяются совместно для исполнения отчета экспертами на основании предоставленных документов и достоверности результатов оценки только на

дану оценки, независимо от даты поступления отчета на экспертизу. Полнота исследования результатов отчета после даты приема экспертом оценщиком в не полную и исключительную экспертизу, если это специально не оговорено в заказе на экспертизу.

Несколько из выше изложенных, перед экспертом не ставится задача отнесения отчета об оценке к объекту оценки и документальной базе, выданной заказчиком, проведения проверки и анализа и, наоборот, предоставления каких-либо сведений на основании.

Эксперт должен проверить правильность применяемых методов и методики, а также правильность изложенной информации анализа текста отчета об оценке. Эксперт не имеет возможности перепроверять точность исходных данных, задекларированных в отчете.

При проведении экспертизы отчета об оценке эксперт не проводит повторную оценку.

Экспертиза отчета об оценке проводится в соответствии с Федеральными стандартами оценки «Порядок проведения экспертизы, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО N 5)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 4 июля 2017 года № 328.

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

1. Оценка проведена 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. №6 287, 288, 289 (соответственно), ФСО № 7, утвержденными приказом Минэкономразвития России от 25.08.2014 г. № 611.

**Описание объекта оценки**

Для определения рыночной стоимости объекта оценки применены сравнительный подход. Оценка от доводилось и затронуло наличие обременения.

Объект оценки	Право пользования на условиях договора аренды
Адрес	г. Москва, Каширская пер., д. 16, стр. 3
Площадь, кв. м	771,0
Тип недвижимости	ОСЭ
Функциональное назначение	Земельный участок нежилого назначения (промышленный, офисный)
Условно использованные	Земельный участок
Существование обременения для недвижимости	Объект культуры наследия
Оценщик	Иванович
Рейтинг	Высокий
Штатная роль	Менеджер (СЭ и СД)
Квалификационный центр, дата окончания его действия эксперта	Человек (ОСЭ кв. м.)
Удостоверение от государственного	07 мая 2007г.
Результаты исследования эксперта оценки	Внутригородской
Тип кадастра	Оценочный кадастр
Этап исследования объекта нежилого фонда	Кадастр, 1 этап, человек
Высота потолка, м	2,75, 2-2,3
Состояние помещений	Требуется капитальный ремонт
Валовая нагрузка	Есть

Наименование критерия	Цель
Наименование критерия	Выполнение, документация, соблюдение, соответствие, наличие
Важность стоимости, руб.	Степень в балансовой оценке при предоставлении, отсутствие данных, требующих ее учета на дату оценки
Тип оценки	кадастровый
Тип проверки	Статусная
Тип экспертной оценки	ИИ
Объем экспертной оценки, кв. м	771,0
Известность объекта, в котором রয়েছে объект нежилого фонда	1
Назначение объекта в здании, в котором রয়েছে объект нежилого фонда	1
Метрическая оценка	составлена
Техническая оценка здания	выполнена/невыполнена
Документальная информация	объект нежилого фонда оценен в объектно документальном виде

На основе принятой методологии и с учетом изложенных допущений итоговая величина рыночной стоимости права аренды (платной аренды) объекта недвижимости в отчете об оценке равной 5 444, 00 руб., в том числе НДС, коммуналки и эксплуатационных расходов, платы за пользование земельным участком).

II. Эксперт провел анализ представленных отчета об оценке с точки зрения соответствия требованиям основным нормативным документам, регламентирующим оценочную деятельность в РФ. Федеральным Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года (в редакции, действующей на дату составления отчета); Федеральным стандартом оценки ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, утвержденными приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №6 287, 288, 289 (соответственно), ФСО № 7, утвержденными приказом Минэкономразвития России от 25.08.2014 г. № 611.

**Результаты анализа соответствия на экспертизу отчета об оценке**

№ п/п	Требования к отчету об оценке	Наличие проблем	Выполнение требований (да/нет)
1	Отчет не должен содержать недостоверные сведения или сведения, вводящие в заблуждение. В отчете и обоснованном расчете эксперта должна быть указана дата проведения оценки объектов недвижимости, наличие эксперта оценки, дата и содержание экспертизы объекта оценки, а также иные сведения, необходимые для полного и надлежащего понимания результатов проведения оценки объекта оценки, требований к отчету.	от 11 ФФ М 11	Да
2	В отчете об оценке должны быть указаны: дата составления и подписания отчета отчета; сведения (не приводятся сведения о лице объекту оценки); сведения об оценщике или оценщиках, присвоивших отчету, номер квалификационного центра, дата окончания действия, номер квалификационного центра, личный адрес, адрес электронной почты оценщика и оценщиков и отчеты.	от 11 ФФ М 12	Да

Шкала профессиональной компетенции в управлении

	<p>наличие в собственности организации помещений, земельных участков и объектов недвижимости, в том числе объектов недвижимого имущества, в соответствии с требованиями статьи 10 настоящего Федерального закона;</p> <p>лица, имеющие право собственности на объекты недвижимости, принадлежащие организации, в том числе на объекты недвижимости, принадлежащие организации на праве собственности;</p> <p>сведения о составе для определения стоимости объектов недвижимости, перечень помещений при продаже объектов недвижимости, перечень помещений, принадлежащих организации, перечень помещений, принадлежащих организации, перечень помещений, принадлежащих организации;</p> <p>данные о составе для определения стоимости объектов недвижимости, перечень помещений при продаже объектов недвижимости, перечень помещений, принадлежащих организации, перечень помещений, принадлежащих организации;</p> <p>данные о составе для определения стоимости объектов недвижимости, перечень помещений при продаже объектов недвижимости, перечень помещений, принадлежащих организации, перечень помещений, принадлежащих организации;</p>			
3	<p>Отчет должен быть подготовлен по форме, утвержденной организацией, в которой осуществляется деятельность, и содержать сведения о составе для определения стоимости объектов недвижимости, перечень помещений при продаже объектов недвижимости, перечень помещений, принадлежащих организации, перечень помещений, принадлежащих организации;</p>	6.11.40.М.13	Да	
4	<p>Задача по оценке должна содержать следующие требования:</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) предполагаемые источники информации;</p> <p>д) вид стоимости;</p> <p>е) дату оценки;</p> <p>ж) дату отчета, на который должна составляться оценка;</p> <p>з) дату информации, использованной для подготовки отчета.</p>	6.11.40.М.14	Да	
5	<p>Информация в отчете, подготовленном по форме отчета, должна быть достоверной для определения стоимости объекта оценки либо для определения стоимости объекта оценки на дату отчета, в том числе, если информация подготовлена с использованием данных рынка на дату отчета.</p>	6.11.40.М.15	Да	
6	<p>Основным методом оценки, использованным при подготовке отчета, является метод сравнения, который применяется для определения стоимости объекта оценки на дату отчета, в том числе, если информация подготовлена с использованием данных рынка на дату отчета.</p>	6.11.40.М.16	Да	

6

Шкала профессиональной компетенции в управлении

	<p>применение профессиональных методов оценки, доступных, доступ и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обоснованность выбора методов, использованных оценщиком;</p>			
7	<p>В отчете должны быть указаны обоснование выбора методов, в том числе обоснование в отчете выбора методов и обоснование выбора методов, использованных оценщиком при определении стоимости объектов недвижимости, перечень помещений при продаже объектов недвижимости, перечень помещений, принадлежащих организации, перечень помещений, принадлежащих организации;</p>	6.11.40.М.17	Да	
8	<p>Источники информации стоимости объектов оценки должны быть указаны в отчете оценщика.</p>	6.11.40.М.18	Да	
9	<p>При осуществлении оценщиком деятельности на территории Российской Федерации оценщик должен:</p> <p>а) соблюдать требования к форме отчета об оценке;</p> <p>б) соблюдать требования к содержанию отчета об оценке;</p> <p>в) соблюдать требования к срокам подготовки отчета об оценке;</p> <p>г) соблюдать требования к срокам подготовки отчета об оценке;</p> <p>д) соблюдать требования к срокам подготовки отчета об оценке;</p>	6.11.40.М.19	Да	
10	<p>Данные о составе для определения стоимости объектов недвижимости, перечень помещений при продаже объектов недвижимости, перечень помещений, принадлежащих организации, перечень помещений, принадлежащих организации;</p> <p>Данные о составе для определения стоимости объектов недвижимости, перечень помещений при продаже объектов недвижимости, перечень помещений, принадлежащих организации, перечень помещений, принадлежащих организации;</p>	6.11.40.М.20	Да	
11	<p>Отчет на основании данных оценки должен быть подготовлен по форме, утвержденной организацией, в которой осуществляется деятельность, и содержать сведения о составе для определения стоимости объектов недвижимости, перечень помещений при продаже объектов недвижимости, перечень помещений, принадлежащих организации, перечень помещений, принадлежащих организации;</p>	6.11.40.М.21	Да	

7

Шкала профессиональной компетенции в управлении

	<p>соответствие с требованиями Российской Федерации оценщик или оценщик, который имеет право, в том числе, на подготовку отчета об оценке, и который является или является членом рабочей группы;</p>			
12	<p>В отчете об оценке должны быть указаны данные составления отчета и его форма;</p>	6.11.40.М.22	Да	
13	<p>Все требования к форме отчета должны быть указаны в отчете об оценке, в том числе:</p> <p>а) название на русском и английском языках организации, осуществляющей деятельность;</p> <p>б) наименование отчета об оценке;</p> <p>в) ориентация при подготовке отчета об оценке (горизонтальная);</p> <p>г) сведения о дате отчета и об оценщике (оценщиках), осуществляющих подготовку отчета об оценке (в том числе фамилия, имя и отчество оценщика, номер контактного телефона, контактный адрес, адрес электронной почты оценщика и сведения о членстве оценщика в профессиональной организации (оценщиках)), в том числе о членстве оценщика (оценщиков) в Российской Федерации об оценщике (оценщиках);</p> <p>д) информация обо всех использованных при подготовке отчета об оценке источниках информации и о методах определения стоимости объектов оценки;</p> <p>е) основные факты об оценке;</p> <p>ж) описание объекта оценки с указанием территории, департамента, подразделения организации и подразделения организации, осуществляющей подготовку отчета об оценке, в том числе о членстве оценщика (оценщиков) в Российской Федерации об оценщике (оценщиках);</p> <p>з) описание рынка объектов оценки (при наличии);</p> <p>и) вид рынка объектов оценки (коммерческая недвижимость);</p> <p>к) описание процесса оценки объектов оценки в отчете об оценке (оценщиках) с оценкой;</p> <p>л) описание процедуры составления результатов оценки и вывода, достигнутого на основании проведенных расчетов по различным методам, в том числе по использованию рынка объектов оценки и рынка объектов оценки, в том числе по использованию методов оценки стоимости, либо применение в качестве основной методики оценки стоимости объектов оценки по оценкам;</p>	6.11.40.М.23	Да	
14	<p>В отчете должны быть указаны данные составления отчета на основании данных оценки объектов недвижимости, перечень помещений при продаже объектов недвижимости, перечень помещений, принадлежащих организации, перечень помещений, принадлежащих организации;</p>	6.11.40.М.24	Да	

8

Шкала профессиональной компетенции в управлении

	<p>рефераты, отчеты, подготовленные оценщиком на основании данных оценки, в том числе, на подготовку отчета об оценке, и который является или является членом рабочей группы;</p>			
15	<p>В отчете должны быть указаны обоснование выбора методов, в том числе обоснование в отчете выбора методов и обоснование выбора методов, использованных оценщиком при определении стоимости объектов недвижимости, перечень помещений при продаже объектов недвижимости, перечень помещений, принадлежащих организации, перечень помещений, принадлежащих организации;</p>	6.11.40.М.25	Да	
16	<p>В отчете об оценке должны быть указаны данные составления отчета и его форма;</p>	6.11.40.М.26	Да	
17	<p>В отчете об оценке должны быть указаны данные составления отчета и его форма;</p>	6.11.40.М.27	Да	
18	<p>Документы, подтверждающие членство оценщика в профессиональной организации, должны быть указаны в отчете об оценке и содержать сведения о членстве оценщика в профессиональной организации;</p>	6.11.40.М.28	Да	
19	<p>В отчете об оценке должны быть указаны данные составления отчета и его форма;</p>	6.11.40.М.29	Да	
20	<p>Источники информации стоимости объектов оценки должны быть указаны в отчете об оценке.</p>	6.11.40.М.30	Да	

9

21	Синтетическая оценка ликвидности участка в соответствии со всем объемом оценочных данных при осуществлении преимущественной и преимущественной долей, долевых и иных прав, принадлежащих к участку, подлежащих государственной регистрации с учетом установленных действующим законодательством прав и обязанностей собственника объекта недвижимого имущества в отношении земельного участка, а также сведений об обременениях данного земельного участка, а также сведений о существовании аналогичных земельных участков (закрытых для сделок).	№ 18 ФСО № 7	Да
22	В отчете документально подтверждены результаты при анализе лиц в отношении собственников объекта недвижимости, организаций (образований), а также законодательно закрепленные сведения о наличии права, ограничений (обременений) и сведений о учредителях, акционерах и прочих лицах, если в законе не указано иное.	№ 7 ФСО № 7	Да
23	Для определения стоимости недвижимости выданы задания (заказ) на их выполнение, в которых указаны фактически используемые оценочные объекты в других видах использования, необходимые для определения их стоимости.	№ 18 ФСО № 7	Да
24	После проведения процедуры ознакомления с отчетом, выданы указания в отчете об оценке итоговых результатов оценки стоимости недвижимости, проведенной с использованием принципа аналогии, в отчете, до его подписания, указав на недостатки, если в законе не указано иное.	№ 18 ФСО № 7	Да

III Эксперт рассмотрел представленный отчет об оценке на предмет соответствия требованиям Закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральным стандартам оценки ФСО №1, №2, №3, №7 (утверждены приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 20.05.2015 г. №4 297, 298, 299, от 23 октября 2014 г. №610), соответствием о соответствии представленного отчета требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе требованиям Федерального закона, федеральных стандартов оценки.

Результаты проверки обоснованности выбранных оценочных методов оценки в рамках каждого из использованных оценочных методов и оценки и проверка соответствия выводов и отчетов расчета стоимости объекта оценки соответствующим нормам и методам.

В отчете правильно описаны (идентифицированы) объект оценки. Проведен анализ рынка объекта оценки, в том числе, обзор рынка коммерческой недвижимости города Москвы, сделан заключение о наиболее эффективном подходе к оценке объекта. При выборе и обосновании примененных подходов в проведении оценки оценщик ссылался на использование долового и затратного подходов. Оценка выполнена в отчете с применением сравнительного подхода. По мнению эксперта, указанные достояние рыночной оценки недвижимости в г. Москве, выбор оценочных сравнительных подходов и оценка в отчете обоснованно долового и затратного подходов обоснованы.

На основании приведенных в Отчете документально подтвержденных данных сделан вывод о том, что информация о рыночной стоимости (выбор оценочных методов и рыночных подходов) обоснована и достоверно идентифицирует рынок объекта оценки на дату определения стоимости. Проведен анализ информации по рыночной стоимости в Москве, эксперт считает обоснованным применение объективного подхода, на основании которого оценщиком сделан расчет рыночной стоимости объекта оценки. Выбор использованных факторов и расчет соответствующих корректировок для данных объектов и интерпретация данных на основании 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, обоснованностью и результатами расчетов достоверно можно пользоваться в Отчете и могут быть использованы для составления отчета.

Эксперт не выявил в рассмотренном отчете об оценке нарушений и технических ошибок, которые способны повлиять на обоснованность выводов отчета об оценке, а также привести к существенному искажению.

**Вывод по итогам проведения экспертизы отчета об оценке**

По результатам проведенной экспертизы Отчет № Д-871-1502/18 об оценке рыночной стоимости права пользования на условиях договора аренды объектом нежилого фонда общей площадью 371,0 кв. м, расположенным по адресу: г. Москва, Калининский пер., д. 10, стр. 3, принадлежащий ЗАО «Международный Бизнес Центр» консультационно, инвестиционно, соответствует требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе требованиям Федерального закона, федеральных стандартов оценки и другим актам законодательства федерального уровня, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, в стандартах и правилах оценочной деятельности.

Применение использованных оценочных подходов для определения рыночной стоимости Объекта оценки обосновано. Расчет стоимости Объекта оценки выполнен в соответствии с используемым методом определения стоимости. Достоверность, представленная в Отчете данных подтверждена экспертом на основании, что тем самым подтверждает рыночную стоимость Объекта оценки.

На основе принятой методологии и с учетом указанных данных итоговых расчетов рыночной стоимости права аренды (открытой аренды) земли определены в отчете об оценке рыночные значения, в том числе 1 кв.м 1560 руб. (используемых в сопоставимых расчетах, даты и использования земельных участков).

Отчет может быть использован для определения рыночной цены продажи, рентабельности объекта не может быть использован на любом из указанных.

Эксперт

 И. В. Шаловский