



**ЭКСПЕРТНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ
№ 19/01-002/ЭЗ/77/50/45 от 03 июня 2021 г.**

на

Отчет № 40-044-П/ОЗФ от 03.06.2021 г.

«Об оценке рыночной стоимости нежилого помещения (подвал, помещение I, комнаты 4а, 5, 7-9, 9а, 9б, 10-17; помещение II, комнаты 1-5), общей площадью 201,2 кв. м, с кадастровым номером 77:01:0001066:2222, расположенного по адресу: г. Москва, пер. Вспольный, д. 16, стр. 2.»

**МОСКВА
2021**

1. ВВЕДЕНИЕ

1.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЗАДАНИЯ НА ЭКСПЕРТИЗУ

Основание для проведения экспертизы отчета об оценке:	Задание № 50 к Договору на оказание услуг по проведению экспертизы отчета об оценке № 19/01-002/ЭЗ/77 от 18 января 2019 года.
Заказчик экспертизы отчета об оценке или иной орган, инициировавший проведение экспертизы отчета об оценке:	Общество с ограниченной ответственностью «ОЗФ ГРУПП» Место нахождения: 101000, г. Москва, ул. Маросейка, д. 10/1, стр. 1 ОГРН: 1067746298531 Дата присвоения: 20.02.2006 г.
Понятие экспертизы отчета об оценке:	Под экспертизой отчета об оценке понимаются действия эксперта или экспертов саморегулируемой организации оценщиков в целях формирования мнения эксперта или экспертов в отношении отчета, подписанного оценщиком или оценщиками, о соответствии 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), а также о подтверждении рыночной и ликвидационной стоимости объекта оценки, определенной оценщиком в отчете.
Объект экспертизы:	Отчет № 40-044-П/ОЗФ от 03.06.2021 г. «Об оценке рыночной стоимости нежилого помещения (подвал, помещение I, комнаты 4а, 5, 7-9, 9а, 9б, 10-17; помещение II, комнаты 1-5), общей площадью 201,2 кв. м, с кадастровым номером 77:01:0001066:2222, расположенного по адресу: г. Москва, пер. Вспольный, д. 16, стр. 2.» Дата оценки: 03.06.2021 г.
Период проведения экспертизы:	с 03.06.2021 г. по 03.06.2021 г.
Сведения о допущениях и ограничительных условиях, с учетом которых проведена экспертиза отчета об оценке:	В соответствии с п. 4 ФСО № 5 в ходе проведения экспертизы отчета об оценке проводится исследование работы, выполненной оценщиком (оценщиками). При проведении экспертизы отчета об оценке экспертом (экспертами) не проводится повторная оценка. Согласно п. 3.7 Стандарта «СМАО» «Осуществление экспертизы отчетов об оценке» экспертиза отчета об оценке может осуществляться без осмотра объекта оценки Экспертом (Экспертами). Экспертиза осуществлялась с учетом допущений и ограничительных условий, принятых оценщиком в отчете.
Сведения об экспертах, подписавших экспертное заключение:	Руководитель экспертной группы Бодров Юрий Викторович Доверенность № 2021-10/Э от 24.12.2020 г. Диплом о высшем образовании БВС № 0431911 от 20.06.2001 г., специальность «Финансы и кредит», специализация «Оценка собственности», выдан Финансовой академией при Правительстве РФ Свидетельство о повышении квалификации № 364 от 28.05.2004 г. по программе «Оценочная деятельность», выдано Международной академией оценки и консалтинга Свидетельство о повышении квалификации № 5510 от 29.06.2007 г. по программе «Оценочная деятельность», выдано Государственной академией промышленного

**Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков
119311, г. Москва, проспект Вернадского, д. 8А, помещение XXIII**

	<p>менеджмента им. Н.П. Пастухова Свидетельство о повышении квалификации: № 1036/2010 от 23.07.2010 г. по программе «Оценочная деятельность», выдано Московским государственным техническим университетом «МАМИ» Стаж работы в оценочной деятельности: с июня 2000 г. Регистрационный номер согласно реестру СМАО № 003823 от 11.12.2015 г. № и дата квалификационного аттестата о сдаче Квалификационного экзамена - № 000105-1 от 14.09.2017 г. Направление оценочной деятельности – «Оценка недвижимости» № и дата квалификационного аттестата о сдаче квалификационного экзамена в области оценочной деятельности №000342-2 от 17.10.2017, направление «Оценка движимого имущества».</p> <p>Эксперт Петренко Алексей Юрьевич Московский государственный университет им. М.В. Ломоносова "Геолог". Диплом № ВСВ 0496633 от 25.06.2005 г. Проф. переподготовка по программе "Оценка стоимости предприятия (бизнеса)". (Диплом № ПП-I 233312 от 27.03.2008 г. НОУ "Институт профессиональной оценки") Стаж работы в оценочной деятельности с 2008 г. Регистрационный номер согласно реестру СМАО №002386 от 30.05.2008 г. № и дата квалификационного аттестата о сдаче Квалификационного экзамена в области оценочной деятельности - № 000398-1 от 20.10.2017 г. Направление оценочной деятельности – «Оценка недвижимости». № и дата квалификационного аттестата о сдаче Квалификационного экзамена в области оценочной деятельности - № 011863-2 от 10.05.2018 г. Направление оценочной деятельности – «Оценка движимого имущества».</p>
--	---

1.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЗАДАНИЯ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки	Нежилое помещение (подвал, помещение I, комнаты 4а, 5, 7-9, 9а, 9б, 10-17; помещение II, комнаты 1-5), общей площадью 201,2 кв.м., с кадастровым номером: 77:01:0001066:2222, расположенное по адресу: г. Москва, пер. Вспольный, д. 16, стр. 2
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из их частей (при наличии)	Нежилое помещение (подвал, помещение I, комнаты 4а, 5, 7-9, 9а, 9б, 10-17; помещение II, комнаты 1-5), общей площадью 201,2 кв.м., с кадастровым номером: 77:01:0001066:2222, расположенное по адресу: г. Москва, пер. Вспольный, д. 16, стр. 2
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Право собственности Ограничения (обременения) не зарегистрированы
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта
Предполагаемое использование результатов	Установление начальной цены аукциона на право заключения договора купли-продажи объектов оценки.

**Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков
119311, г. Москва, проспект Вернадского, д. 8А, помещение XXIII**

оценки	
Вид (определяемой) стоимости	Рыночная стоимость.
Дата оценки (дата определения стоимости, дата проведения оценки)	03.06.2021 г.
Допущения, на которых должна основываться оценка	<p>1. Выводы оценщика о величине стоимости объекта оценки будут ограничены изложенными в отчёте допущениями и условиями.</p> <p>2. Информация о титуле объекта оценки, правах на объекты оценки, а также техническая и финансовая документация по объектам оценки должна быть предоставлена Заказчиком.</p> <p>3. Оценщик и Исполнитель не принимают на себя обязательств по проверке предоставляемых документов и информации на предмет подлинности и соответствия законодательству, исходя из достоверности всех предоставленных Заказчиком документов и информации.</p> <p>4. Исполнитель производит осмотр помещений.</p> <p>5. При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых внешних и внутренних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. На оценщике не лежит ответственность ни по обнаружению подобных факторов, ни в случае их последующего обнаружения.</p> <p>6. Итоговая величина стоимости объекта оценки может являться рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета.</p> <p>7. Итоговая величина стоимости должна быть представлена в виде конкретного числа, с округлением по математическим правилам округления в рублях, результат рыночной стоимости указывать без указания границ интервала. Рыночная стоимость должна быть указана на объект недвижимости целиком и пообъектно.</p> <p>8. Все результаты работ по определению рыночной стоимости объекта оценки могут быть выражены в одном отчете об оценке. На отчет об оценке рыночной стоимости необходимо представить положительное экспертное заключение саморегулируемой организации оценщиков (СРО).</p> <p>Прочие допущения, возникающие в процессе оценки, будут приведены в Отчете об оценке</p>

1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ, ОЦЕНЩИКАХ И ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

Заказчик:	<p>Государственное унитарное предприятие г. Москвы «Центр управления городским имуществом» Место нахождения: 111024, г. Москва, 5-я Кабельная ул., д. 12, стр. 6. ОГРН: 1037700022975 Дата присвоения ОГРН: 14.01.2003 г.</p>
Оценщик: Ф.И.О.:	Немова Юлия Александровна
Номер контактного телефона:	Является членом некоммерческого партнерства «Общество профессиональных экспертов и оценщиков» (место нахождения: г. Москва, 4-я ул. 8-го Марта, д. ба), регистрационный номер

**Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков
119311, г. Москва, проспект Вернадского, д. 8А, помещение XXIII**

<p>Адрес электронной почты:</p> <p>Местонахождение и почтовый адрес оценщика:</p> <p>Сведения о членстве в СРО:</p> <p>Реквизиты документа об образовании, подтверждающего получение профессиональных знаний</p> <p>Направление, номер и дата выдачи квалификационного аттестата:</p> <p>Реквизиты документа, подтверждающего факт обязательного страхования ответственности, страховая сумма</p>	<p>№ 00925 от 16.12.2009</p> <p>Сведения об образовании: Диплом № ВСВ 0900064 от 05.06.20016 г Московской финансово-экономического института, присуждена квалификация экономист по специальности «Бухгалтерский учет, анализ и аудит». Диплом № 0297953 от 24.04.2007 г. Негосударственного образовательного учреждения «Институт профессиональной оценки», присуждена квалификация Экономист по специальности «Финансы и кредит». Свидетельство о повышении квалификации от 15.06.2010 г., регистрационный № НМ-379, в Государственном университете управления по программе «Современные технологии организация оценки и управления недвижимостью, предприятием (бизнесом)». Свидетельство о повышении квалификации от 17.07.2013 г., в НОУ ВПО «Московский финансово-промышленный университет «Синергия» по программе «Оценочная деятельность.» Свидетельство о повышении квалификации от 15.09.2016 г., в НОУ ВПО «Московский финансово-промышленный университет «Синергия» по программе «Оценочная деятельность.»</p> <p>Сведения о квалификационном аттестате Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №006766-1 от 26 марта 2018 года (указанный аттестат продлен согласно Постановлению Правительства Российской Федерации от 03.04.2020 г. №440 (ред. от 27.06.2020) «О продлении действия разрешений и иных особенностях в отношении разрешительной деятельности в 2020 году»; Постановлением Правительства Российской Федерации №109 от 04.02.2021 «О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 03.04.2020 №440» (п.10 Приложения 1)).</p> <p>Страхование гражданской ответственности Оценщика: Гражданская ответственность застрахована ООО «Абсолют Страхование», страховая сумма – 30 000 000 руб., срок действия договора с 09.12.2020 года по 08.12.2021 года, полис № 022-073-006021/20 от 19.11.2020 г.</p> <p>Стаж работы в области оценочной деятельности: с 03.03.2008 г. Телефон оценщика: +7 (495) 624-07-78. Почтовый адрес оценщика: 101000, г. Москва, а/я 505 Адрес электронной почты оценщика: info@ozf.ru</p>
<p>Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор:</p>	<p>Общество с ограниченной ответственностью «ОЗФ ГРУПП» Адрес (место нахождения): 101000, г. Москва, ул. Маросейка, д. 10/1, стр. 1 Почтовый адрес: 101000, г. Москва, ул. Маросейка, д. 10/1, стр.1 Тел. (495) 624-07-78 e-mail: info@ozf.ru ИНН 7732507360, КПП 770901001, ОГРН 1067746298531, дата присвоения 20.02.2014 г. Полис № 022-073-006717/21 от 19 апреля 2021 г. обязательного страхования оценщиков, ООО Страховая компания «Абсолют страхование», страховая сумма – 550 000 000 руб., срок действия договора с 21 мая 2021 года по 20 мая 2022 года</p>
<p>Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика</p>	<p>Требование о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Закона об оценке – выполнено.</p>

**Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков
119311, г. Москва, проспект Вернадского, д. 8А, помещение XXIII**

<p>в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.</p>	
<p>Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени участия в проведении оценки объекта оценки:</p>	<p>Не привлекались</p>

1.4. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

<p>Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки:</p>	<p>Задание на оценку к Контракту от 29.04.2021 № 044.2021-32110097967</p>
<p>Объект оценки:</p>	<p>Нежилое помещение (подвал, помещение I, комнаты 4а, 5, 7-9, 9а, 9б, 10-17; помещение II, комнаты 1-5), общей площадью 201,2 кв.м., с кадастровым номером: 77:01:0001066:2222, расположенное по адресу: г. Москва, пер. Вспольный, д. 16, стр. 2</p>
<p>Балансовая стоимость объекта оценки:</p>	<p>3 348 019,27</p>
<p>Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, и итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки:</p>	<p>Рыночная стоимость Объекта оценки была определена сравнительным подходом. Итоговая величина рыночной стоимости нежилого помещения (подвал, помещение I, комнаты 4а, 5, 7-9, 9а, 9б, 10-17; помещение II, комнаты 1-5), общей площадью 201,2 кв.м., с кадастровым номером: 77:01:0001066:2222, расположенного по адресу: г. Москва, пер. Вспольный, д. 16, стр. 2, по состоянию на дату оценки с учетом ограничительных условий и сделанных допущений составляет: – 20 581 000 (Двадцать миллионов пятьсот восемьдесят одна тысяча) рублей или 102 291 руб./кв.м.</p>
<p>Используемые стандарты оценки:</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Федеральный стандарт оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297. – Федеральный стандарт оценки № 2 «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298. – Федеральный стандарт оценки № 3 «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299. – Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611. – Также Оценщик использовал стандарты саморегулируемой организации МСНО-НП «ОБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ ЭКСПЕРТОВ И ОЦЕНЩИКОВ», утвержденные протоколом № 28/08 от 04.07.2008 г.: СТ/4-ССПОД.ОПЭО «Общие положения о порядке проведения оценки», СТ/1-ССПОД. ОПЭО «Положение о системе стандартизации профессиональной оценочной деятельности»,

	СТ/2-ССПОД. ОПЭО «Кодекс профессиональной этики». Данные стандарты и правила являются обязательными к использованию (в соответствии с положениями ст. 15 Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года №135-ФЗ. – Дополнительная Нормативная база, для проведения оценки: Гражданский кодекс РФ.
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:	Установление начальной цены аукциона на право заключения договора купли-продажи объектов оценки.

1.5. ДОКУМЕНТЫ И МАТЕРИАЛЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ДЛЯ ЭКСПЕРТИЗЫ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ:

Отчет № 40-044-П/ОЗФ от 03.06.2021 г. «Об оценке рыночной стоимости нежилого помещения (подвал, помещение I, комнаты 4а, 5, 7-9, 9а, 9б, 10-17; помещение II, комнаты 1-5), общей площадью 201,2 кв. м, с кадастровым номером 77:01:0001066:2222, расположенного по адресу: г. Москва, пер. Вспольный, д. 16, стр. 2».

1.6. МАТЕРИАЛЫ, ИСПОЛЬЗОВАВШИЕСЯ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ЭКСПЕРТИЗЫ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ:

1. Федеральный закон от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей на дату составления отчета редакции).
2. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297 (в действующей на дату составления отчета редакции).
3. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298 (в действующей на дату составления отчета редакции).
4. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299 (в действующей на дату составления отчета редакции).
5. Федеральный стандарт оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО №5)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 4 июля 2011 года №328 (в действующей на дату составления отчета редакции).
6. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611 (в действующей на дату составления отчета редакции).
7. Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации.

2. ПРОВЕРКА 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

Цель: определить соответствие представленного на экспертизу отчета 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 (или) стандартов и правил оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков.

**Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков
119311, г. Москва, проспект Вернадского, д. 8А, помещение XXIII**

№ п/п	Содержание требований законодательства	Выполнение требований в отчете
<i>Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.</i>		
1	Дата составления и порядковый номер отчета	Выполнено
2	Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Выполнено
3	Сведения об оценщике или оценщиках, проводивших оценку, в том числе фамилия, имя и (при наличии) отчество,	Выполнено
4	Место нахождения оценщика	Выполнено
5	Сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Выполнено
6	Цель и задачи проведения оценки объекта оценки	Выполнено
7	Точное описание объекта оценки, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу, реквизиты юридического лица и балансовая стоимость данного объекта оценки	Выполнено
8	Используемые стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки, обоснование их использования при проведении оценки данного объекта оценки	Выполнено
9	Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения	Выполнено
10	Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	Выполнено
11	Последовательность определения стоимости объекта оценки и ее итоговая величина, ограничения и пределы применения полученного результата	Выполнено
12	Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки объекта оценки, дата оценки)	Выполнено
13	Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	Выполнено
14	Иные сведения, являющиеся, по мнению оценщика, существенно важными для полноты отражения примененного им метода расчета стоимости конкретного объекта оценки	Выполнено
15	Иные сведения, необходимые для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки, отраженных в отчете	Выполнено
16	Отчет 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	Выполнено
17	Отчет, составленный в форме электронного документа, подписан усиленной квалифицированной электронной подписью в соответствии с законодательством Российской Федерации	Не применимо
18	Допускает ли отчет неоднозначное толкование или вводит в заблуждение.	Не допускает
<i>Федеральный стандарт оценки Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1) п.21 Задание на оценку должно содержать следующую информацию</i>		
19	Объект оценки	Выполнено
20	Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Выполнено
21	Цель оценки	Выполнено
22	Предполагаемое использование результатов оценки	Выполнено
23	Вид стоимости	Выполнено
24	Дата оценки	Выполнено
25	Допущения, на которых должна основываться оценка	Выполнено

Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков
119311, г. Москва, проспект Вернадского, д. 8А, помещение XXIII

№ п/п	Содержание требований законодательства	Выполнение требований в отчете
<i>Федеральный стандарт оценки Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)</i>		
26	Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	Выполнено
27	Применяемые стандарты оценки	Выполнено
28	Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	Выполнено
29	Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках)	Выполнено
30	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	Выполнено
31	Основные факты и выводы, в том числе:	Выполнено
32	Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Выполнено
33	Общая информация, идентифицирующая объект оценки	Выполнено
34	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	Выполнено
35	Итоговая величина стоимости объекта оценки	Выполнено
36	Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Выполнено
37	Описание объекта оценки	Выполнено
38	Анализ рынка объекта оценки	Выполнено
39	Описание процесса оценки объекта оценки	Выполнено
40	Описание процедуры согласования результатов оценки	Выполнено
41	В приложении к отчету об оценке должны содержаться копии документов, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, в том числе правоустанавливающих и правоподтверждающих документов, а также документов технической инвентаризации, заключений специальных экспертиз и другие документы по объекту оценки (при их наличии)	Выполнено
<i>Иная информация, предусмотренная Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7)</i>		
42	Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Выполнено
43	Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Выполнено
44	Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Выполнено
45	В случае не проведения осмотра оценщик указывает в отчете об оценке причины, по которым объект оценки не осмотрен, а также допущения и ограничения, связанные с не проведением осмотра	Осмотр Объекта оценки проводился представителями Заказчика, описание имущества проводится согласно информации и сделанным в ходе осмотра фотографиям, предоставленным Заказчиком.

№ п/п	Содержание требований законодательства	Выполнение требований в отчете
46	Анализ наиболее эффективного использования	Выполнено

2.1. ПРОВЕРКА СОБЛЮДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОБЯЗАТЕЛЬНЫХ ТРЕБОВАНИЙ К ДОГОВОРУ НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ И СОБЛЮДЕНИЯ ТРЕБОВАНИЙ СООТВЕТСТВУЮЩЕГО ДОГОВОРА ОБ ОЦЕНКЕ

Цель: *определить соответствие договора на проведение оценки обязательным требованиям законодательства об оценочной деятельности и соответствие отчета об оценке требованиям соответствующего договора на проведение оценки*

В распоряжение Экспертов не была предоставлена копия Договора, в связи с чем, соответствующий анализ не проводился.

Вывод: *Определение соответствия отчета об оценке и требований соответствующего договора на оценку на предмет обоснованности заключения договора, вида объекта оценки, вида определяемой стоимости объекта оценки, сведения о страховании гражданской ответственности, точное указание на объект оценки и его описание не было выполнено в силу отсутствия Договора (или его копии) у Экспертов.*

2.2. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Цель: *определить полноту описания объекта оценки, указания перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки. Определить наличие и полноту анализа рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость*

Следует отметить, что Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ и ФСО не содержат детализированных требований к описанию объекта.

Согласно п. 5 ФСО № 3, «в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки».

Согласно п. 8е ФСО № 3, в отчете должно быть приведено «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)».

Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ содержит требование п. 11 к описанию: «точное описание объекта оценки, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу, - реквизиты юридического лица и балансовая стоимость данного объекта оценки».

Объект оценки представляет собой нежилое помещение (подвал, помещение I, комнаты 4а, 5, 7-9, 9а, 9б, 10-17; помещение II, комнаты 1-5), общей площадью 201,2 кв.м., с кадастровым номером: 77:01:0001066:2222, расположенное по адресу: г. Москва, пер. Вспольный, д. 16, стр. 2.

Полное описание объекта оценки представлено в разделе 4 Отчета.

Анализ рынка Объекта оценки представлен в разделе 6 Отчета. Представленный в Отчете обзор отвечает требованиям пп. 3) п. 8 ФСО №3 и п. 10 – п. 11 ФСО №7.

Вывод: *Объект оценки идентифицирован полно. В Отчете отражены все существенные стоимостные характеристики и факторы объекта оценки, которые впоследствии должны использоваться в расчетах его стоимости.*

2.3. ПРОВЕРКА СОБЛЮДЕНИЯ ТРЕБОВАНИЙ К ОПИСАНИЮ В ОТЧЕТЕ ОБ ОЦЕНКЕ ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Цель: *определить полноту отражения информации, существенной с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки; определить соблюдение требований к описанию в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки (наличие ссылок на источники информации с приведением копий материалов; наличие в отчете копий документов, предоставленных Заказчиком, подписанных уполномоченных на то лицом и заверенных в установленном порядке)*

При описании Объекта оценки Оценщик ссылается на документы, предоставленные Заказчиком. Реквизиты документов представлены, копии документов присутствуют в приложении к Отчету. Информация из интернет-источников подтверждена ссылками, принт-скрины страниц приведены в Отчете.

В ходе проверки достаточности и достоверности используемой в Отчете об оценке информации нарушения не выявлены.

Вывод: *с точки зрения экспертов количество источников информации достаточно, использованная Оценщиками информация позволяет делать правильные выводы о характеристиках объекта оценки.*

3. ПРОВЕРКА ОБОСНОВАННОСТИ ВЫБРАННЫХ ОЦЕНЩИКОМ МЕТОДОВ ОЦЕНКИ В РАМКАХ КАЖДОГО ИЗ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ОЦЕНЩИКОМ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ И ПРОВЕРКА СООТВЕТСТВИЯ ВЫПОЛНЕННОГО В ОТЧЕТЕ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СООТВЕТСТВУЮЩИМ ПОДХОДАМ И МЕТОДАМ

3.1. МЕТОДИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ

Цель: *определить обоснованность выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов, полноту описания последовательности определения стоимости объекта оценки.*

Методологические основы оценки объекта оценки в рамках реализации различных подходов изложены в разделе 3.3 Отчета в достаточном объеме.

Аргументация выбора подходов и методов оценки изложены в разделе 3.3 Отчета.

В ходе проверки полноты описания последовательности определения стоимости объекта оценки и обоснованности применяемых подходов и методов оценки при определении стоимости указанного в Отчете объекта оценки нарушения не выявлены.

Вывод: *Методические основы оценки изложены полно. Выбор подходов, использованных для оценки, обоснован*

3.2. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Цель: *определить соответствие выполненного в Отчете расчета стоимости объекта оценки приведенным в отчете методическим основам определения стоимости, наличие описания процедуры согласования результатов оценки*

Сравнительный подход

Основой применения данного подхода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с объектом оценки. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки (корректировки), отражающие существенные различия между ними.

**Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков
119311, г. Москва, проспект Вернадского, д. 8А, помещение XXIII**

При использовании сравнительного подхода обычная процедура оценки выглядит следующим образом:

- сбор данных, изучение рынка недвижимости, отбор аналогов из числа сделок купли-продажи и предложений на продажу;
- анализ и сравнение каждого аналога с объектом оценки по времени продажи (выставлению oferty), местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи;
- корректировка цен продаж или запрашиваемых цен по каждому аналогу в соответствии с имеющимися различиями между ними;
- согласование скорректированных цен аналогов и вывод показателя стоимости объекта оценки сравнительным подходом.

Единицей сравнения оцениваемого объекта и объектов-аналогов является квадратный метр, как общепринятая величина на рынке подобных объектов. Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на рынке недвижимости. Подтверждением этому являются тексты объявлений предложений о продаже коммерческой недвижимости в Москве, где в большинстве случаев указывается стоимость за квадратный метр либо стоимость всего объекта с указанием площади объекта в кв. м (по данным следующих источников: <http://zдание.info.ru/>, <http://avito.ru/>, <http://www.rosrealt.ru/>, <http://realty.dmir.ru/>, <http://www.cian.ru/>, а также аналитические материалы ведущих консалтинговых компаний). Другие единицы сравнения коммерческой недвижимости Оценщиком выявлены не были.

В качестве элементов сравнения используются следующие параметры:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
- условия продажи;
- условия рынка;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта;
- экономические характеристики;
- вид использования и (или) зонирование;
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

При согласовании результатов корректирования стоимости за единицу сравнения использовалась средневзвешенная величина.

Объекты подбирались с учётом основных характеристик, таких как назначение, местоположение, площадь.

Доходный подход

По тексту Отчета аргументирован отказ от использования доходного подхода.

Затратный подход

По тексту Отчета аргументирован отказ от использования затратного подхода.

Согласование результатов

Заключительным этапом определения рыночной стоимости оцениваемых объектов является итоговое согласование стоимостных показателей, полученных при помощи использованных

подходов оценки. Целью сведения результатов является определение наиболее вероятной стоимости оцениваемых объектов на дату оценки через взвешивание преимуществ и недостатков проведенных расчетов.

Рыночная стоимость объекта оценки была произведена одним подходом. Взвешивание результатов не требуется.

Вывод: *С точки зрения Экспертов расчет стоимости объекта оценки соответствует методическим основам определения стоимости, приведенным в Отчете об оценке.*

3.3. ПРОВЕРКА ОБОСНОВАННОСТИ ДОПУЩЕНИЙ, НА КОТОРЫХ ДОЛЖНА ОСНОВЫВАТЬСЯ ОЦЕНКА И ПРИНЯТЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЙ

Цель: *определить обоснованность допущений, использованных оценщиком при проведении оценки, в том числе специальных допущений*

Допущения, на которых должна основываться оценка, приведены в Задании на оценку, принятые при проведении оценки объекта оценки допущения содержатся в разделе 1.5 Отчета.

Отдельные частные допущения и ограничивающие условия при выборе наиболее приемлемых методов оценки, применении подходов к оценке и определении итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки приведены по тексту Отчета.

Вывод: *С точки зрения Экспертов допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении оценки, являются обоснованными.*

4. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЙ РАЗДЕЛ В ЧАСТИ АНАЛИЗА СТОИМОСТИ

Экспертами были проанализированы исходные данные для расчетов, правильность проведенных расчетов и соответствие полученного результата рыночным условиям, описанным в разделе анализа рынка.

Экспертом проанализированы общедоступные сайты размещения предложений по продаже аналогичных объектов <https://www.avito.ru/>, <http://www.cian.ru/> и пр.

Диапазон цен предложений аналогичных объектов в рассматриваемой локации, а также в сопоставимой удаленности находится в диапазоне, указанном в анализе рынка. Таким образом, стоимость объекта оценки соответствует среднерыночному диапазону и не противоречит рыночным данным.

Вывод: *С учетом вышеизложенного, стоимость, полученная в отчете, может быть подтверждена.*

5. ВЫВОД ПО ИТОГАМ ПРОВЕДЕНИЯ ЭКСПЕРТИЗЫ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ:

По итогам проведения экспертизы Отчета № 40-044-П/ОЗФ от 03.06.2021 г. «Об оценке рыночной стоимости нежилого помещения (подвал, помещение I, комнаты 4а, 5, 7-9, 9а, 9б, 10-17; помещение II, комнаты 1-5), общей площадью 201,2 кв. м, с кадастровым номером 77:01:0001066:2222, расположенного по адресу: г. Москва, пер. Вспольный, д. 16, стр. 2», Эксперты пришли к выводу:

- О соответствии отчета требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности (в том числе федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно правовому регулированию оценочной деятельности), и стандартов и правил оценочной деятельности;
- О подтверждении рыночной стоимости объекта оценки, определенной оценщиком в отчете.

Подписано:


Эксперт


Утверждено:


Руководитель экспертной группы

Заверено:

Генеральный директор СМАО


_____/ А.Ю. Петренко /


_____/ Ю.В. Бодров /


_____/ С.В. Сусллова /

