



105064, г. Москва,
ул. Садовая-Черногрозская,
д. 13/3, корпус 1, каб. 12
тел.: 8 (495) 788-14-00
e-mail: soosib@soosibir.ru
www.soosibir.ru

СОЮЗ СРО «СИБИРЬ»

Положительное экспертное заключение

№ 231/07/018 от 06.07.2018 г.

на Отчет № 17МГ-ДУ-2727/17

**об оценке рыночной стоимости единого объекта недвижимости,
состоящего из нежилого здания общей площадью 24,2 кв. м и
земельного участка общей площадью 40,0 кв. м, расположенного по
адресу: г. Москва, Докукина ул. д. 3, корп. 2, стр. 1**

Сведения о допущениях и ограничительных условиях, с учетом которых проведена экспертиза и составлено экспертное заключение (п.16е ФСО №5)

1. Действия Эксперта направлены на проверку Отчета об оценке, подписанного Оценщиком, являющимся членом СОЮЗ СРО «СИБИРЬ»
2. Исходной информацией для проведения Экспертизы отчета об оценке на подтверждение стоимости объекта оценки, включающей в себя также проверку отчета об оценке на соответствие требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе требованиям Федерального закона, федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, является текст Отчета об оценке.
3. Эксперт не имеет возможности гарантировать точность исходных данных, заявленных Оценщиком в Отчете, а также принятых Оценщиком допущений и ограничений и пределов применения, изложенных в соответствующих разделах Отчета.
4. Определенные Оценщиком значения искомой стоимости верны только с учетом наложенных Оценщиком ограничений и пределов применения, изложенных в соответствующих разделах отчета.
5. Выводы Эксперта верны только на дату оценки, независимо от даты поступления отчета на экспертизу. Возможность использования результатов Отчета об оценке после даты оценки определяется действующим законодательством и не входит в компетенцию Эксперта.
6. При проведении настоящей работы не учитывались события и факты, ставшие известными Эксперту после даты оценки (требование п.14 ФСО №5).
7. Поскольку рыночная стоимость объекта оценки носит вероятностный характер и находится в определенном диапазоне стоимости, Эксперт не может гарантировать, что при подтверждении стоимости, установленной в отчете, сделки будут проходить именно по цене, указанной в отчете.
8. Эксперт, участвующий в настоящей работе, не обязан давать никаких свидетельских показаний или выступать в суде, либо на иных разбирательствах, за исключением случаев, когда на этот счет имеется судебное решение или когда сделаны специальные предварительные согласования.
9. Эксперт, участвующий в настоящей работе, не несет никакой ответственности и не принимает никаких обязательств, связанных с издержками, ущербом, потерями или расходами, понесенные третьей стороной в связи с использованием настоящего Заключение.
10. В соответствии с требованием конфиденциальности Эксперт, участвующий в настоящей работе, накладывает следующие ограничения на использование данного Экспертного заключения:
 - запрет на копирование и любое распространение в средствах массовой информации и сети Интернет без письменного согласия автора или руководителей Экспертного совета СОЮЗ СРО «СИБИРЬ»

Исследовательская часть

1. Общие сведения об Экспертизе отчета об оценке

Номер и дата составления экспертного заключения	231/07/018 от 06.07.2018 г.
Основания для проведения экспертизы отчета об оценке	Договор на проведение экспертизы отчета об оценке от № 231Эд/07/018 от 04.07.2018
Сведения о Заказчике экспертизы отчета об оценке или ином органе, инициировавшем проведение проверки отчета об оценке	Наименование: ООО «ВАЛНЕТ-ЦЕНТР» Местонахождение: 115432, г. Москва, ул. Трофимова, дом № 2/1 пом.3 ОГРН: 1097746404733 от 27.07.09 г.
Вид проводимой Экспертизы отчета об оценке	Экспертиза на подтверждение стоимости объекта оценки, определенной оценщиком в отчете об оценке, включающая также проверку отчета об оценке на соответствие требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе требованиям Федерального закона, федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, и стандартов, и правил оценочной деятельности.
Период проведения экспертизы	04.07.2018 - 06.07.2018 гг.

2. Сведения об отчете об оценке

Дата составления отчета об оценке	30.03.2018 г.
Порядковый номер отчета об оценке	№ 17МГ-ДУ-2727/17
Информация, идентифицирующая объект оценки	Единый объект недвижимости, состоящий из нежилого здания общей площадью 24,2 кв. м и земельного участка общей площадью 40,0 кв. м, расположенный по адресу: г. Москва, Докукина ул., д. 3, корп. 2, стр. 1 Кадастровый номер здания: 77:02:0018008:1014 Кадастровый номер земельного участка: 77:02:0018008:1001
Дата определения стоимости объекта оценки	17.11.2017 г.
Сведения об иных документах и материалах, представленных для экспертизы отчета об оценке	Иные сведения не предоставлены
Основание для проведения оценки	Договор № 17МГ-ДУ-2727 от 05.10.2017г., заключенный между ООО «ВАЛНЕТ-ЦЕНТР» и АО «МОСГАЗ» и

	Дополнительное соглашение № 17 к Договору
Заказчик оценки объекта оценки	<p>Наименование: Акционерное общество «МОСГАЗ»</p> <p>Местонахождения: 105120, г. Москва, Мрузовский пер, д.11, стр. 1</p> <p>ОГРН 1127747295686 от 28. 12. 2012г.</p>
Предполагаемое использование результатов оценки	Для целей принятия управленческих решений
Исполнитель отчета	<p>Наименование: ООО «ВАЛНЕТ-ЦЕНТР»</p> <p>Местонахождение: 115432, г. Москва, ул. Трофимова, дом № 2/1 пом.3</p> <p>ОГРН: 1097746404733 от 27.07.09 г.</p>
Оценщики, подготовившие отчет	<p>Фамилия, имя, отчество: Цыпкин Юрий Анатольевич</p> <p>Сведения о членстве в саморегулируемой организации: Член НП СОО «СИБИРЬ» (свидетельство № 494 от 21.01.2010г).</p> <p>Иные оценщики не привлекались.</p>
Применяемые стандарты оценки:	<p>Оценка выполнена в соответствии с:</p> <p>Федеральным стандартом оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297,</p> <p>Федеральным стандартом оценки № 2 «Цель оценки и виды стоимости», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 298,</p> <p>Федеральным стандартом оценки № 3 «Требования к отчету об оценке», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 299,</p> <p>Федеральным стандартом оценки № 7 «Оценка недвижимости», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611,</p> <p>Стандартами и правилами оценочной деятельности СОЮЗ СРО «СИБИРЬ»</p>

3. Сведения об Эксперте (Экспертах), подписавшем (подписавших) Экспертное заключение

Фамилия, имя, отчество	Мороков Владимир Пантелеевич
Регистрационный номер согласно реестру членов саморегулируемой организации оценщиков, дата включения в реестр	381 от 04.05.2008 г.

Сведения о сдаче единого квалификационного экзамена эксперта СРО	<p>номер 000147-001, выдан на основании Протокола № 0158 от 25.09.2013 г. результатов сдачи единого квалификационного экзамена, проведенного Негосударственным образовательным учреждением высшего профессионального образования «Московский финансово-промышленный университет «Синергия»</p> <p>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №00306-1 от 10.10.2017 г.</p> <p>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка движимого имущества» №009655-2 от 12.04.2018 г.</p> <p>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка бизнеса» № 002102-3 от 18.01.2018 г.</p>
--	---

4. Результаты проверки отчета об оценке на соответствие требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе требованиям Федерального закона, федеральным стандартам оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, и стандартов и правил оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков

№ п/п	Источник требования	Содержание требования	Проверка на соответствие
Требования к оформлению Отчета и приложений к Отчету			
1	ст. 11 ФЗ-135 п. 6 ФСО №3	Отчет, составлен на бумажном носителе:	Да
	ст. 11 ФЗ-135 п. 6 ФСО №3	- Отчет прошит	Соответствует
	ст. 11 ФЗ-135 п. 6 ФСО №3	- Отчет пронумерован постранично	Соответствует
	ст. 11 ФЗ-135 п. 6 ФСО №3	- Отчет подписан Оценщиком (-ами), который (-ые) проводил (-и) оценку	Соответствует
	ст. 11 ФЗ-135 п. 6 ФСО №3	- Отчет скреплен печатью юридического лица, с которым оценщики заключили трудовой договор	Соответствует
2	ст. 11 ФЗ-135 п. 6 ФСО №3	Отчет составлен в форме электронного документа	Нет
3	п. 10 ФСО №3	В приложении к отчету об оценке содержатся копии документов, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и	Соответствует

№ п/п	Источник требования	Содержание требования	Проверка на соответствие
		качественные характеристики объекта оценки, в том числе: -правоустанавливающие документы; -правоподтверждающие документы; -документы технической инвентаризации; -заключения экспертиз; -другие документы по объекту оценки (при их наличии).	
4	п. 11 ФСО №3	В тексте отчета об оценке имеются ссылки на источники информации либо копии материалов и распечаток, используемых в отчете, позволяющие делать выводы об источнике получения соответствующей информации и дате ее подготовки. При необходимости к отчету об оценке приложены копии соответствующих материалов.	Соответствует
5	п. 12 ФСО №3	Документы, предоставленные заказчиком (в том числе справки, таблицы, бухгалтерские балансы), подписаны уполномоченным на то лицом и заверены в установленном порядке, и к отчету приложены их копии.	Соответствует
6	п. 14 ФСО №3	Итоговая величина стоимости представлена в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам округления либо в виде интервала значений, если такое представление предусмотрено законодательством Российской Федерации или заданием на оценку.	Соответствует
7	п. 27 ФСО №1	Итоговая величина стоимости объекта оценки выражена в рублях Российской Федерации.	Соответствует
8	п. 4 ФСО №3	Отчет выполнен в соответствии с заданием на оценку	Соответствует
Сведения, обязательные к включению Отчет			
9	п. 8 а ФСО №3	Раздел «Задание на оценку»	Соответствует
10	п. 8 б ФСО №3 ст. 11 ФЗ-135	Применяемые стандарты оценки	Соответствует
11	п. 8 в ФСО №3 ст. 11 ФЗ-135	Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	Соответствует
12	п. 8 г ФСО №3	Сведения о заказчике оценки	Соответствует

№ п/п	Источник требования	Содержание требования	Проверка на соответствие
13	п. 8 г ФСО №3 ст. 11 ФЗ-135	Сведения об оценщике (-ах), подписавшем (-их) отчет (в том числе фамилия, имя и (при наличии) отчество, номер контактного телефона, почтовый адрес, адрес электронной почты оценщика и сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков)	Соответствует
14	п. 8 г ФСО №3	Сведения о юридическом лице, с которым оценщик (оценщики) заключил (заключили) трудовой договор	Соответствует
15	п. 8 д ФСО №3	Сведения обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	Соответствует
16	п. 8 е ФСО №3	Раздел «Основные факты и выводы».	Соответствует
17	п. 8 ж ФСО №3 ст. 11 ФЗ-135	Точное описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	Соответствует
18	ст. 11 ФЗ-135 п. 8 ж ФСО №3	В отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу - реквизиты юридического лица (в том числе полное и (в случае, если имеется) сокращенное наименование, дата государственной регистрации, ОГРН)	Соответствует
19	ст. 11 ФЗ-135	В отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу - балансовая стоимость данного объекта оценки (при наличии)	Соответствует
20	ст. 11 ФЗ-135 п. 8 ФСО №3	Указан порядковый номер отчета	Соответствует
21	ст. 11 ФЗ-135 п. 8 ФСО №3	Указана дата составления отчета	Соответствует
22	ст. 11 ФЗ-135	Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика	Соответствует
23	п.5 ФСО №7	В отчете приведены сведения об осмотре, либо указаны причины непроведения осмотра, а также допущения и ограничения,	Соответствует

№ п/п	Источник требования	Содержание требования	Проверка на соответствие
		связанные с непроведением осмотра	
24	ст. 11 ФЗ-135	Имеется перечень используемых при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения и перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающий количественные и качественные характеристики объекта оценки	Соответствует
Требования к содержанию Задания на оценку. В Задании на оценку указаны:			
25	п. 21 ФСО №1 п. 4 ФСО №7 п. 8 ФСО №7	Объект оценки, состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии) Объект оценки идентифицирован в качестве объекта недвижимости	Соответствует
26	п. 8 ФСО №7	Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Соответствует
27	п. 21 ФСО №1 п. 8 ФСО №7	Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки.	Соответствует
28	п. 21 ФСО №1 ст. 11 ФЗ-135	Цель оценки	Соответствует
29	п. 21 ФСО №1	Предполагаемое использование результатов оценки	Соответствует
30	п. 21 ФСО №1	Вид стоимости	Соответствует
31	п. 21 ФСО №1 ст. 11 ФЗ-135	Дата оценки (дата определения стоимости объекта оценки, дата проведения оценки объекта оценки)	Соответствует
32	п. 21 ФСО №1	Допущения, на которых должна основываться оценка	Соответствует
33	п. 21 ФСО №1	Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки.	Соответствует
Требования к содержанию раздела «Основные факты и выводы»			
34	ст. 9,11 ФЗ-135 п. 8 е ФСО №3	Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Соответствует
35	п. 8 е ФСО №3	Общая информация, идентифицирующая	Соответствует

№ п/п	Источник требования	Содержание требования	Проверка на соответствие
		объект оценки	
36	п. 8 е ФСО №3	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	Соответствует
37	п. 8 е ФСО №3	Итоговая величина стоимости объекта оценки	Соответствует
38	п. 8 е ФСО №3 ст. 11 ФЗ-135	Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Соответствует
Требования анализу рынка объекта оценки в Отчете			
39	п. 8 з ФСО №3	В Отчете имеется анализ рынка объекта оценки, в том числе: -анализ ценообразующих факторов, -анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки	Соответствует
40	п. 10 ФСО №7	Исследование рынка выполнено в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости.	Соответствует
41	п. 11 ФСО №7	Соблюдена последовательности анализа рынка, в том числе:	Соответствует
42	п. 11а ФСО №7	- выполнен 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;	Соответствует
43	п. 11б ФСО №7	-определен сегмент рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.	Соответствует
44	п. 11в ФСО №7	-выполнен 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;	Соответствует
45	п. 11г ФСО №7	-выполнен анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости,	Соответствует

№ п/п	Источник требования	Содержание требования	Проверка на соответствие
		например, ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов;	
46	п. 11д ФСО №7	-сделаны основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например, динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и - продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы.	Соответствует
47	п. 11 ФСО №7	Выводы оценщика, представленные в Отчете в разделе «Анализ рынка», достаточны.	Соответствует
Требования проведению анализа наиболее эффективного использования			
48	р. VI ФСО №7	Выполнен анализ наиболее эффективного использования объекта оценки (и его составных частей, при наличии).	Соответствует
49	п. 12 ФСО №7	В основе проведения оценки объекта оценки лежит принцип наиболее эффективного использования	Соответствует
Требования применению подходов к оценке			
50	п. 11 ФСО №1	При выборе используемых при проведении оценки подходов учтены не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полнота и достоверность исходной информации.	Соответствует
51	п. 8 и ФСО №3 ст. 11 ФЗ-135 п. 25 ФСО №7	В Отчете имеется описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке. В отчете описано обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов, приведена последовательность определения стоимости объекта оценки, а также приведены соответствующие расчеты. Выполненное описание позволяет пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому	Соответствует

№ п/п	Источник требования	Содержание требования	Проверка на соответствие
		использованию результатов оценки	
52	п. 6,7 ФСО №7	Учет имущественных прав соответствует требованиям пунктов 6 и 7 ФСО №7.	Соответствует
53	п. 22 ФСО №7	При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости учтены следующие положения:	Соответствует
54	п. 22а ФСО №7	-для проведения расчетов выбрано достаточное количество объектов аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений	Соответствует
55	п. 22б ФСО №7	-в качестве объектов-аналогов использованы объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом ценообразование по каждому из указанных факторов единообразно.	Соответствует
56	п. 22в ФСО №7	-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 обосновано в отчете	Соответствует
57	п. 22г ФСО №7	-для выполнения расчетов использованы типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема.	Соответствует
58	п. 23 ФСО №7	При применении доходного подхода учтены следующие положения:	Обоснован отказ от использования
59	п. 23 ФСО №7	Соблюдена методология при применении выбранного метода применения доходного подхода, метод доходного подхода выбран с учетом специфики оцениваемого недвижимого имущества	Обоснован отказ от использования
60	п. 24 ФСО №7	При применении затратного подхода учтены следующие положения:	Соответствует
61	п. 24 ФСО №7	Применение затратного подхода обосновано	Соответствует

№ п/п	Источник требования	Содержание требования	Проверка на соответствие
		с точки зрения специфики оцениваемого недвижимого имущества	
62	п. 24 ФСО №7	Соблюдена последовательность применения затратного подхода к оценке недвижимости либо обосновано применение иной методологии	Соответствует
Требования к информации, используемой при проведении оценки и составлении Отчета			
63	п. 8 ФСО №1	Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть 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	Соответствует
64	п. 5 ФСО №3	В отчете изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки	Соответствует
65	п. 5 ФСО №3	Информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, подтверждена	Соответствует
66	п. 5 ФСО №3 ст.11 ФЗ-135	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.	Соответствует
67	ст.11 ФЗ-135	В Отчете содержатся иные сведения, необходимые для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки, отраженных в отчете	Соответствует
68	п. 13 ФСО №3	В случае, если в качестве информации, существенной для величины определяемой стоимости объекта оценки, используется значение, определяемое экспертным мнением, в отчете об оценке должен быть проведен анализ данного значения на соответствие рыночным данным (при наличии рыночной информации).	Соответствует
Требования к согласованию результатов оценки			

№ п/п	Источник требования	Содержание требования	Проверка на соответствие
69	п. 25 ФСО №1	В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполнено предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом	Соответствует
70	п. 25 ФСО №1	При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете отражен проведенный анализ и установлена причина расхождений.	Соответствует
71	п. 8 к ФСО №3	В отчете приведено описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам, а также при использовании разных методов в рамках применения каждого подхода, с целью определения итоговой величины стоимости, либо признание в качестве итоговой величины стоимости результата одного из подходов.	Соответствует
72	п. 30 ФСО №7	Приведено суждение оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться итоговая стоимость объекта оценки.	Не требуется в соответствии с техническим заданием

Вывод: Отчет об оценке в целом соответствует требованиям федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.98г., федеральным стандартам оценки (ФСО) №1–3, утвержденным приказами Минэкономразвития России №№297, 298, 299 от 20.05.2015г.), ФСО №7, утвержденного приказом Минэкономразвития России №611 от 25.09.2014г., обязательным к применению субъектами оценочной деятельности, а также стандартам и правилам оценочной деятельности СОЮЗ СРО «СИБИРЬ».

5. Результаты проверки обоснованности выбранных оценщиком методов оценки в рамках каждого из использованных оценщиком подходов к оценке и проверки соответствия выполненного в отчете расчета стоимости объекта оценки соответствующим подходам и методам

Оценщиком реализованы сравнительный, доходный и затратный подходы. Эксперт считает реализацию выбранных Оценщиком подходов возможной при описанных в отчете условиях.

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Затратный подход преимущественно применяется при оценке специализированного имущества, а также в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

При выборе подходов Оценщик учел полноту и достоверность доступной информации. Выбранные подходы соответствуют цели оценки, предполагаемому использованию результатов оценки. Допущения, связанные с подходами к оценке, могут быть приняты как верные.

В итоговом согласовании Оценщик принял решение не использовать результаты затратного и доходного подходов. Объект оценки – единый объект недвижимости, состоящий из нежилого здания бывшего газорегуляторного пункта, планируемого к продаже на открытом рынке, и земельного участка. В связи с этим, результат затратного подхода недостоверно отражает рыночную стоимость.

Поскольку на дату оценки объект оценки представлял собой специализированное имущество и отсутствовала достоверная информация для определения будущих доходов, результат, полученный в рамках доходного подхода, оказался значительно ниже результата, полученного в рамках сравнительного подхода. Кроме того, Оценщик отмечает, что подобные объекты часто подвергаются сносу либо реконструкции для большей эффективности использования земельного участка, входящего в состав единого объекта недвижимости.

Таким образом, Эксперт считает верным назначение сравнительному подходу веса «1», затратному подходу – «0», доходному подходу – «0».

5.1 Проверка соответствия расчета, выполненного в рамках сравнительного подхода к оценке недвижимости, требованиям пункта 22 ФСО №7

Оценщиком принято решение о необходимости применения сравнительного подхода к оценке. Выбор использованного подхода к оценке оценщиком обоснован. Обоснование представляется эксперту достаточным.

Выбор использованного метода оценки в рамках сравнительного подхода обоснован оценщиком.

Подбор объектов-аналогов достаточно корректен – аналоги относятся к одному с оцениваемым объектов сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. Доступные рыночные данные об объектах аналогах использованы в полном объеме. Использованы типичные единицы сравнения. Применяемый оценщиком метод оценки является количественным, реализован достаточно корректно.

Элементы сравнения, по которым проведены корректировки, в целом соответствуют уровню развития рынка в регионе объекта оценки и факторам стоимости, выявленным в результате анализа рынка. Величины корректировок обоснованы и подтверждаются проведенным анализом рынка.

Выполненный расчет стоимости объекта оценки в целом соответствует выбранному подходу и методу.

5.2. Проверка соответствия расчета, выполненного в рамках доходного подхода к оценке недвижимости требованиям пункта 23 ФСО №7

Оценщик применил доходный подход к оценке. Выбор использованного подхода к оценке оценщиком обоснован. Обоснование представляется эксперту достаточным. Выбор использованного метода оценки в рамках доходного подхода обоснован оценщиком.

Подбор объектов-аналогов для определения величины арендной ставки достаточно корректен. Элементы сравнения, по которым проведены корректировки, в целом соответствуют уровню развития рынка в регионе объекта оценки и факторам стоимости, выявленным в результате анализа рынка. Величины корректировок обоснованы и подтверждаются проведенным анализом рынка.

Выполненный расчет стоимости объекта оценки в целом соответствует выбранному подходу и методу.

5.3 Проверка соответствия расчета, выполненного в рамках затратного подхода к оценке недвижимости требованиям пункта 24 ФСО №7.

Оценщиком принято решение о необходимости применения затратного подхода к оценке. Выбор использованного подхода к оценке оценщиком обоснован. Обоснование представляется эксперту достаточным.

Выбор использованного метода оценки в рамках затратного подхода обоснован оценщиком. Выполненный расчет стоимости объекта оценки в целом соответствует выбранному подходу и методу.

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 метода, 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.

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 соответствует погрешности округления, возникающей при проведении расчетов с помощью персонального компьютера, когда на экране отображается округленное значение.

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 и примененные методы

Объект оценки	Результат оценки стоимости ¹	
	в руб. РФ	
<p>Рыночная стоимость единого объекта недвижимости, состоящего из нежилого здания общей площадью 24,2 кв. м и земельного участка общей площадью 40,0 кв. м, расположенного по адресу: г. Москва, Докукина ул., д. 3, корп. 2, стр. 1</p> <p>Кадастровый номер здания: 77:02:0018008:1014</p> <p>Кадастровый номер земельного участка: 77:02:0018008:1001</p>	1 362 640,00	(Один миллион триста шестьдесят две тысячи шестьсот сорок)
ИТОГО	1 362 640,00	(Один миллион триста шестьдесят две тысячи шестьсот сорок)

Рыночная стоимость в соответствии с отчетом об оценке, составила (округленно) (без учета НДС): **1 362 640,00 (Один миллион триста шестьдесят две тысячи шестьсот сорок) рублей 00 копеек.**

¹ В соответствии с положениями ст. 146 НК РФ реализация земельных участков не подлежит налогообложению.

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 20.05.2015г. и приказом Минэкономразвития России №611 от 25.09.2014г., а также стандартам и правилам СОЮЗ СРО «СИБИРЬ».
- 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, определенная оценщиком в отчете об оценке, подтверждается.

Подписано:

Эксперт
СОЮЗ СРО
«СИБИРЬ»

Утверждено:

Уполномоченное лицо
Экспертного Совета
СОЮЗ СРО «СИБИРЬ»

Заверено:

Генеральный директор
СОЮЗ СРО «СИБИРЬ»

/В.П. Мороков/

/Н.В. Владимирова/

/И.П. ЗЫК/

«06» июля 2018г.

СОЮЗ СРО «СИБИРЬ»
протестировано и промаркировано

17 09
лист 20
2018

Генеральный директор _____

