



ЭКСПЕРТНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ
№ 19/01-002/ЭЗ/77/42/12 от 29 сентября 2020 г.

на

Отчет № 125-Н от 16.07.2020 г.
«Об определении рыночной стоимости объектов
нежилого фонда (машино-мест),
расположенных по адресу: г. Москва,
ул. Покрышкина, д. 1, к. 1, в количестве 14 шт.»

Период проведения экспертизы:
с 28.09.2020 г. по 29.09.2020 г.

МОСКВА
2020

1. ВВЕДЕНИЕ

1.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЗАДАНИЯ НА ЭКСПЕРТИЗУ

Основание для проведения экспертизы отчета об оценке:	Задание № 42 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 «Финансы-Оценка-Консалтинг» Место нахождения: 125315, г. Москва, ул. Часовая д. 28, корп. 4, эт. 2, комн. 6 и ОГРН: 1027739090147 Дата присвоения: 20.08.2002 г.
Вид проводимой 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 № 125-Н от 16.07.2020 г. «Об определении рыночной стоимости объектов нежилого фонда (машино-мест), расположенных по адресу: г. Москва, ул. Покрышкина, д. 1, к. 1, в количестве 14 шт.» Дата оценки: 15.07.2020 г.
Период проведения экспертизы:	с 28.09.2020 г. по 29.09.2020 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 № 2020-11/Э от 26.12.2019 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 менеджмента им. Н.П. Пастухова

	<p>Свидетельство о повышении квалификации: № 1036/2010 от 23.07.2010 г. по программе «Оценочная деятельность», выдано Московским государственным техническим университетом «МАМИ»</p> <p>Стаж работы в оценочной деятельности: с июня 2000 г.</p> <p>Регистрационный номер согласно реестру СМАО № 003823 от 11.12.2015 г.</p> <p>№ и дата квалификационного аттестата о сдаче Квалификационного экзамена - № 000105-1 от 14.09.2017 г. Направление оценочной деятельности – «Оценка недвижимости»</p> <p>№ 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 Мартынов Антон Сергеевич</p> <p>Диплом с отличием о высшем образовании, выданный Государственным образовательным учреждением высшего профессионального образования «Владимирский государственный университет» по специальности «Прикладная математика и информатика» ВСА 0272369 от 21.05.2007 г.</p> <p>Кандидат экономических наук, диплом кандидата наук серии ДНК № 123266, решение Высшей аттестационной комиссии Министерства образования и науки Российской Федерации о выдаче диплома от 26.11.2010 г. №42к/238.</p> <p>Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» ПП № 983393 от 24.11.2006 г. выдан НОУ ВПО «Московская финансово-промышленная академия».</p> <p>Свидетельство НОУ «Институт профессиональной оценки» о повышении квалификации по программе «Оценочная деятельность» регистрационный номер 1140/2009 от 25 ноября 2009 г.</p> <p>Свидетельство НОУ ДПО «Институт профессионального образования» о повышении квалификации по программе «Оценка предметов залога» регистрационный номер 0142/2012 от 24 сентября 2012 г.</p> <p>Стаж работы в оценочной деятельности с 2008 г.</p> <p>Регистрационный номер согласно реестру СМАО №002387 от 30.05.2008 г.</p> <p>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №000397-1 от 20.10.2017 по направлению «Оценка недвижимости».</p> <p>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №001970-2 от 16.01.2018 по направлению «Оценка движимого имущества».</p> <p>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №004948-3 от 15.03.2018 по направлению «Оценка бизнеса».</p>
--	---

1.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЗАДАНИЯ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки	Объекты нежилого фонда (машино-места), расположенные по адресу: г. Москва, ул. Покрышкина, д. 1, к. 1, в количестве 14 шт. Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей приведен в разделе 1.2. Отчета.
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право собственности. Обременения не зарегистрированы.
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Выписки из ЕГРН. Распоряжение о закреплении ДГИ. Поэтажные планы. Фотоматериалы. В отчете могут быть использованы дополнительные документы, запрошенные Исполнителем у Заказчика в процессе проведения оценки.
Цель оценки	Определение рыночной стоимости Объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки	Результаты оценки предполагается использовать для установления цены на право заключения договора купли-продажи объектов оценки при реализации преимущественного права на основании п. 1.2.4 Постановления Правительства г. Москвы от 24 июля 2018 г. № 769-ПП с применением коэффициента 0,6 к величине рыночной стоимости.
Вид (определяемой) стоимости	Рыночная стоимость.
Дата оценки (дата определения стоимости, дата проведения оценки)	15.07.2020 г.
Допущения, на которых должна основываться оценка	<ul style="list-style-type: none"> – Выводы оценщика о величине стоимости объектов оценки будут ограничены изложенными в отчете допущениями и условиями. – Информация о титуле объектов оценки, правах на объекты оценки, а также техническая и финансовая документация по объектам оценки должна быть предоставлена Заказчиком. – 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. – Использование в отчете об оценке фотоматериалов, предоставленных Заказчиком. – При отсутствии фотоматериалов, предоставленных Заказчиком производить работы по оценке без осмотра помещения. – 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. – Итоговая величина стоимости объектов оценки может являться рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета.

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

	<ul style="list-style-type: none"> – 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 указана объект недвижимости целиком. – Все результаты работ по определению рыночной стоимости объектов оценки может быть выражена в одном отчете об оценке. – На отчет об оценке рыночной стоимости необходимо представить положительное экспертное заключение саморегулируемой организации оценщиков (СРО). – Прочие допущения, возникающие в процессе оценки, будут приведены в Отчете об оценке.
--	--

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.:	Тодышева Евгения Валерьевна
Номер контактного телефона:	+7 (495) 220-56-44
Адрес электронной почты:	e.todysheva@finfok.ru
Местонахождение и почтовый адрес оценщика:	125315, г. Москва, ул. Часовая, д. 28, корп. 4, этаж 2, ком. 6и
Сведения о членстве в СРО:	<p>Оценщик является действующим членом Саморегулируемой межрегиональной ассоциация оценщиков (СМАО), с местом нахождения по адресу: 119311, г. Москва, пр. Вернадского, д. 8А, помещение XXIII (7 этаж), зарегистрированная в Едином государственной реестре саморегулируемых организаций оценщиков за номером 0001. Свидетельство о членстве № 739 от 05.09.2007 г.</p>
Реквизиты документа об образовании, подтверждающего получение профессиональных знаний	<p>Диплом о высшем образовании, выданный Федеральным государственным учреждением высшего профессионального образования «Финансовая академия при Правительстве Российской Федерации» по специальности «Финансы и кредит» 3/2017-133 о высшем образовании от 12 декабря 2017 года. Квалификация «Экономист» по направлению «Финансы и кредит» специализации «Оценка собственности».</p>
Направление, номер и дата выдачи квалификационного аттестата:	<p>Квалификационный аттестат о сдаче Квалификационного экзамена в области оценочной деятельности - № 0041398-1 от 06.03.2018 г. по направлению оценочной деятельности – «Оценка недвижимости».</p>
Реквизиты документа, подтверждающего факт обязательного страхования	<p>Страховой полис СПАО «Ресо-Гарантия» № 922/1740282357 от 09.06.2020г., период действия: с 01.07.2020 г. по 30.06.2021 г., лимит ответственности: 30 000 000 рублей.</p>

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

ответственности, страховая сумма	
Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор:	Общество с ограниченной ответственностью «Финансы-Оценка-Консалтинг» Место нахождения: 125315, г. Москва, ул. Часовая д. 28, корп. 4, эт. 2, комн. 6 и ОГРН: 1027739090147. Дата присвоения: 20.08.2002 г. Страховой полис СПАО «Ресо-Гарантия» № 922/1551665159 от 10.06.2019г., период действия: с 27.07.2019 г. по 26.07.2020 г, лимит ответственности: 100 000 000 (Сто миллионов) рублей. Трудовой договор № 04 от 29.06.2007 г.
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.	Приведены в разделе 1.5 Отчета.
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:	Не привлекались

1.4. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки:	Контракт № 14/2020-32009070643 от 19.05.2020 г. между ГУП «ЦУГИ» (Заказчик) и ООО «Финансы-Оценка-Консалтинг» (Исполнитель).
Объект оценки:	Объектом оценки является следующий объект недвижимости: объекты нежилого фонда (машино-места), расположенные по адресу: г. Москва, ул. Покрышкина, д. 1, к. 1, в количестве 14 шт.
Балансовая стоимость объекта оценки:	Отсутствует
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, и итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки:	Рыночная стоимость Объекта оценки была определена сравнительным подходом. Применение затратного и доходного подхода признано невозможным. Таким образом, согласование результатов оценки, полученных при применении различных подходов к оценке, не требуется. Рыночная стоимость объектов нежилого фонда (машино-мест), расположенных по адресу: г. Москва, ул. Покрышкина, д. 1, к. 1, в количестве 14 шт., по состоянию на дату оценки, составляет:

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

№	Наименование	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Итоговая рыночная стоимость, руб. с учетом НДС	Стоимость при реализации преимущественного права на приобретение, руб. с учетом НДС
1	Машино-место, расположенное по адресу: Москва, ул. Покрышкина, д. 1, к. 1, помещ. I 57 (Гараж) - подвал	77:07:0014007:8414	14,7	1 357 574,40	814 544,64
2	Машино-место, расположенное по адресу: Москва, ул. Покрышкина, д. 1, к. 1, помещ. I 50 (Гараж) - подвал	77:07:0014007:8407	14,7	1 357 574,40	814 544,64
3	Машино-место, расположенное по адресу: Москва, ул. Покрышкина, д. 1, к. 1, помещ. I 58 (Гараж) - подвал	77:07:0014007:8415	14,7	1 357 574,40	814 544,64
4	Машино-место, расположенное по адресу: Москва, ул. Покрышкина, д. 1, к. 1, помещ. I 59 (Гараж) - подвал	77:07:0014007:8416	14,7	1 357 574,40	814 544,64
5	Машино-место, расположенное по адресу: Москва, ул. Покрышкина, д. 1, к. 1, помещ. I 48 (Гараж) - подвал	77:07:0014007:8405	13,8	1 274 457,60	764 674,56
6	Машино-место,	77:07:0014007:8359	12,7	1 172 870,40	703 722,24

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

		расположенное по адресу: Москва, ул. Покрышкина, д. 1, к. 1, помещ. I 2 (Гараж) - подвал				
	7	Машино-место, расположенное по адресу: Москва, ул. Покрышкина, д. 1, к. 1, помещ. I 23 (Гараж) - цок. этаж	77:07:0014007:8271	14,8	1 501 978,00	901 186,80
	8	Машино-место, расположенное по адресу: Москва, ул. Покрышкина, д. 1, к. 1, помещ. I 22 (Гараж) - цок. этаж	77:07:0014007:8270	14,7	1 491 829,50	895 097,70
	9	Машино-место, расположенное по адресу: Москва, ул. Покрышкина, д. 1, к. 1, помещ. I 36 (Гараж) - цок. этаж	77:07:0014007:8284	14,7	1 491 829,50	895 097,70
	10	Машино-место, расположенное по адресу: Москва, ул. Покрышкина, д. 1, к. 1, помещ. I 76 (Гараж) - цок. этаж	77:07:0014007:8324	14,7	1 491 829,50	895 097,70
	11	Машино-место, расположенное по адресу: Москва, ул. Покрышкина, д. 1, к. 1, помещ. I 77 (Гараж) - цок. этаж	77:07:0014007:8325	14,6	1 481 681,00	889 008,60
	12	Машино-место, расположенное по адресу:	77:07:0014007:8305	14,8	1 501 978,00	901 186,80

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

		Москва, ул. Покрышкина, д. 1, к. 1, помещ. I 57 (Гараж) - цок. этаж				
	13	Машино-место, расположенное по адресу: Москва, ул. Покрышкина, д. 1, к. 1, помещ. I 54 (Гараж) - цок. этаж	77:07:0014007:8302	14,4	1 461 384,00	876 830,40
Используемые стандарты оценки:	<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. – Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков, утвержденные решением Совета Партнерства «СМАО» в последней редакции. 					
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:	<p>Результаты оценки предполагается использовать для установления цены на право заключения договора купли-продажи объектов оценки при реализации преимущественного права на основании п. 1.2.4 Постановления Правительства г. Москвы от 24 июля 2018 г. № 769-ПП с применением коэффициента 0,6 к величине рыночной стоимости. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать настоящий Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором между Заказчиком и Исполнителем.</p>					

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

Отчет № 125-Н от 16.07.2020 г. «Об определении рыночной стоимости объектов нежилого фонда (машино-мест), расположенных по адресу: г. Москва, ул. Покрышкина, д. 1, к. 1, в количестве 14 шт.».

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).

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

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 №238 (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 оценщиков – Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (некоммерческая организация по законодательству Российской Федерации, с местом нахождения по адресу: 119311, г. Москва, проспект Вернадского, д. 8А, помещение XXIII, зарегистрированная в Едином государственной реестре саморегулируемых организаций оценщиков за номером 0001) / Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, подписавший отчет об оценке.

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.

№ 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

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

№ п/п	Содержание требований законодательства	Выполнение требований в отчете
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
<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

№ п/п	Содержание требований законодательства	Выполнение требований в отчете
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.
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)».

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

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».

Объектом оценки является объектов нежилого фонда (машино-мест), расположенных по адресу: г. Москва, ул. Покрышкина, д. 1, к. 1, в количестве 14 шт.

Полное описание объекта оценки представлено в разделе 2 Отчета.

Более детальные требования к описанию объекта оценки изложены в п. 5.2.9 стандартов и правил оценочной деятельности «Оценка недвижимости» Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков, членом которой является Оценщик, подписавший отчет:

№ п/п	Содержание требований законодательства	Выполнение требований в отчете
1	Состав объекта оценки (земельный участок и улучшения, входящие в состав объекта оценки)	Выполнено
2	Реквизиты собственника оцениваемого объекта недвижимости	Выполнено
3	Первоначальная и остаточная балансовая стоимость всех элементов оцениваемого объекта недвижимости, если он принадлежит юридическому лицу	Выполнено
4	Юридическое описание объекта – принадлежность и состав прав на объект недвижимости и на его части (земельный участок, Улучшения), обременения, ограничения, сервитуты, интересы третьих лиц	Выполнено
5	Описание земельного участка, включая его площадь и форму, инженерно-геологические, гидрогеологические, топографические характеристики, а также категорию земель, разрешенное использование, наличие и состав инженерных коммуникаций, наличие и состав элементов благоустройства, ограждения и т.п.	Неприменимо
6	Описание Улучшений (зданий, строений, сооружений), включая период застройки, объемно- планировочные и конструктивные характеристики, в том числе, строительный объем, состав площадей в разрезе функционального использования, этажность, описание основных конструктивных элементов (фундаментов, несущих и ограждающих конструкций, проемов, отделки, инженерных и сантехнических систем и т.п.), описание состояния основных конструктивных элементов и другие необходимые сведения. Если объектом оценки является помещение или часть здания, приводится описание здания в целом и оцениваемых помещений, включая их расположение в здании; иные сведения	Выполнено
7	Указание на принадлежность объекта оценки к объектам культурного наследия, если он таковым является, а также описание связанных с этим ограничений использования объекта и привлекательности на рынке, обусловленной культурно-историческим потенциалом объекта	Неприменимо
8	Назначение и текущее использование объекта оценки	Выполнено
9	Описание местоположения объекта оценки (транспортной доступности, уровня развития инфраструктуры, окружающей застройки, престижности либо депрессивности района, иных факторов, влияющих на привлекательность местоположения объекта оценки)	Выполнено

Анализ рынка Объекта оценки представлен в разделе 3 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 5.1 Отчета в достаточном объеме.

Аргументация выбора подходов и методов оценки изложены в разделе 5.2 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

В ходе применения сравнительного подхода к оценке Объекта оценки использовался метод сравнительного анализа продаж.

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

Метод сравнительного анализа продаж – метод оценки рыночной стоимости Объекта оценки, основанный на анализе рыночных цен сделок или предложений по продаже объектов, сопоставимых с оцениваемым (объектов-аналогов).

Для определения стоимости объекта недвижимости методом сравнительного анализа продаж проводится поэтапный анализ согласно методологии оценки, а именно:

- Исследование рынка и сбор информации о сделках или предложениях по покупке или продаже объектов, аналогичных оцениваемому.
- Выбор типичных для рынка оцениваемого объекта единиц и элементов сравнения.
- Внесение корректировок в цену каждого сравниваемого объекта относительно оцениваемого объекта по каждому элементу сравнения.
- Согласование скорректированных значений цен объектов-аналогов, полученных в ходе их анализа, в единое значение или диапазон значений стоимости.

Основными критериями в ходе отбора объектов-аналогов служили:

- Тип объекта: нежилое помещение;
- Назначение объекта: машино-место;
- Местоположение:
 - Округ: Западный административный округ (ЗАО);
 - Территориальная зона: между ТТК и МКАД;
 - Метро: Юго-Западная.

При проведении оценки были использованы обязательные элементы сравнения, установленные п. 22е ФСО № 7, а также дополнительные элементы сравнения, выявленные в ходе анализа рынка объекта оценки. Далее приведен полный перечень элементов сравнения, использованных для сравнения объекта оценки с объектами-аналогами:

- Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
- Условия продажи (предложения);
- Различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг);
- Условия рынка;
- Тип и назначение объекта;
- Местоположение;
- Тип паркинга;
- Этаж расположения;
- Площадь и размер машино-места;
- Тип машино-места;
- Состояние отделки;
- Наличие отопления;
- Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

Единицы сравнения определяются из числа типичных для рынка объекта оценки удельных показателей (например, цена за единицу площади или объема, отношение единицы дохода к цене).

Единицей сравнения в данном сегменте рынка является стоимость за 1 кв. м общей площади объекта недвижимости. Далее приведена выборка объектов-аналогов и элементы сравнения, по которым будет осуществляться сопоставление единого объекта недвижимости и объектов-аналогов.

Все корректировки в рамках расчетов определены Оценщиком на базе среднестатистических рыночных данных.

Доходный подход

По тексту Отчета аргументирован отказ от использования доходного подхода.

Затратный подход

По тексту Отчета аргументирован отказ от использования затратного подхода.

Согласование результатов

Согласно ФСО №1 итоговая стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

Рыночная стоимость Объекта оценки была определена сравнительным подходом. Применение затратного и доходного подхода признано невозможным.

Таким образом, согласование результатов оценки, полученных при применении различных подходов к оценке, 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 1.6 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 № 125-Н от 16.07.2020 г. «Об определении рыночной стоимости объектов нежилого фонда (машино-мест), расположенных по адресу: г. Москва, ул. Покрышкина, д. 1, к. 1, в количестве 14 шт.», 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:

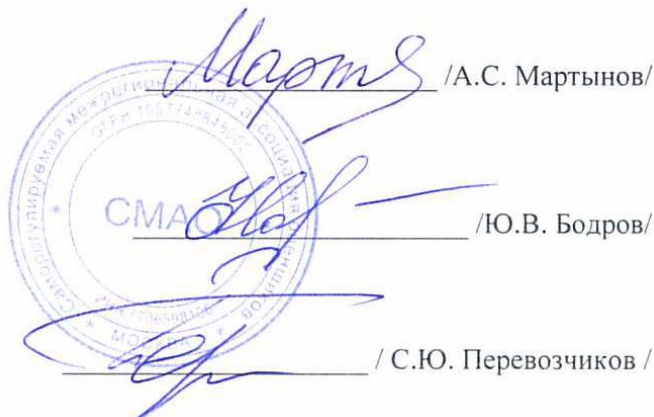
Эксперт

Утверждено:

Руководитель экспертной группы
(Доверенность № 2020-11/Э от 26.12.2019 г.)

Заверено:

Генеральный директор СМАО



/А.С. Мартынов/
/Ю.В. Бодров/
/С.Ю. Перевозчиков /