



ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ

Межрегиональной саморегулируемой
некоммерческой организации -
Некоммерческое партнерство
«ОБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ
ЭКСПЕРТОВ И ОЦЕНЩИКОВ»

125167 г. Москва, 4-я ул. 8 Марта, д.6а,
тел.: (495)797-55-96

УТВЕРЖДАЮ

Заместитель председателя Экспертного
Совета МСНО-НП «ОПЭО»

_____ В.С. Андриющенко

«31» мая 2018 г.

ЭКСПЕРТНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ № 656/18

на ОТЧЕТ №13388490-7-4

Об оценке права пользования

на условиях договора аренды объектом

нежилого фонда

Дата составления экспертного заключения: 31 мая 2018 года.

Основание для проведения экспертизы: Договор № Р-180110/3 от 10.01.2018 г.

Заказчик экспертизы: Общество с ограниченной ответственностью «Центр Оценки собственности». Место нахождения: 123056, г. Москва, ул. Красина, д. 27, стр. 2. ОГРН 1027700560656 от 21.12.2002 г.

Сведения об эксперте:

Рябченюк Жанна Николаевна, член Межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации – Некоммерческое партнерство «Общество профессиональных экспертов и оценщиков» (МСНО-НП «ОПЭО»), регистрационный номер 1064.77 от 10.02.2011 г. Стаж в оценочной деятельности с 2002 года.

Перечень материалов, представленных на экспертизу:

Отчет № 13388490-7-4 «Об оценке права пользования на условиях договора аренды объектом нежилого фонда» (далее Отчет).

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

Исполнитель отчета об оценке: Общество с ограниченной ответственностью «Центр Оценки собственности». Место нахождения: 123056, г. Москва, ул. Красина, д. 27, стр. 2. ОГРН 1027700560656 от 21.12.2002 г.

Дата составления отчета об оценке: 29 мая 2018 г.

Объект оценки: Право пользования на условиях договора аренды объектом нежилого фонда общей площадью 967,2 кв. м, по адресу (местонахождение): г. Москва, ул. Проходчиков, д. 17А

Заказчик оценки: Государственное унитарное предприятие города Москвы «Специальное предприятие при Правительстве Москвы». Место нахождения: 127576, г. Москва, ул. Новгородская, д. 14А. ОГРН 1037739468909 от 06.02.2003 г.

Основание для проведения оценки: Договор №13388490 от 09.01.2018 г.; Задание на оценку №7 от 21.05.2018 г.

Цель и задача оценки: Определение рыночной стоимости права пользования в виде годовой арендной платы за 1 кв. м в год с целью передачи нежилых помещений в аренду.

Дата оценки: 21 мая 2018 г.

Оценщик:

Шарапова Анна Юрьевна, является членом некоммерческого партнерства Ассоциация саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» (Ассоциация СРО «НКСО»). Адрес: 119017, РФ, г. Москва, ул. Малая Ордынка, д.13, стр.3. Дата включения в реестр: 26.02.2008 г. Регистрационный номер оценщика: № 01381. Квалификационный аттестат по направлению «Оценка недвижимости» №003001-1 от 07.02.2018 г. Гражданская ответственность Оценщика застрахована в ООО «Альфа Страхование», срок действия с 30.10.2017 по 31.012.2018 г. Полис: № 0991R/776/90152/7 от 30.10.2017г. Страховая сумма 30 000 000 рублей. Местонахождение оценщика: г. Москва, ул. Красина, д. 27, стр. 2, Контактный телефон: +7 (499) 250-00-70. Адрес электронной почты cc@valcenter.ru.

Допущения и ограничительные условия, с учетом которых проведена экспертиза отчета об оценке

Автор данного экспертного заключения выступает в роли независимого эксперта и принимает на себя обязательства произвести экспертизу предложенного отчета об оценке объективно.

Гонорар эксперта не зависит от содержания экспертизы. Его величина определяется объемом и сложностью работы.

Экспертное заключение определяет соответствие или несоответствие отчета действующим нормативным документам и достоверность результатов оценки только на дату оценки, независимо от даты поступления отчета на экспертизу. Возможность использования результатов отчета после даты оценки определяется оценщиком и не входит в компетенцию эксперта, если это специально не оговорено в задании на экспертизу.

Исходя из задач экспертизы, перед экспертом не ставятся задачи личного ознакомления с объектом оценки и документацией Заказчика, анализа исходных данных, проведения интервью с заказчиком и оценщиком, производства каких-нибудь измерений на местности.

Эксперт должен проверить правильность примененных методов и методик, а также правильность вычислений посредством анализа текста отчета об оценке. Эксперт не имеет возможности гарантировать точность исходных данных, заявленных оценщиком в отчете.

При проведении экспертизы отчета об оценке экспертом не проводится повторная оценка.

Экспертиза отчета об оценке проведена в соответствии с Федеральным стандартом оценки «Порядок проведения экспертизы, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО N 5)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 4 июля 2011 года № 328.

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

I. Оценка проводилась в соответствии с Федеральным Законом от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральными стандартами оценки ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, утвержденными приказами

Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №№ 297, 298, 299 (соответственно), ФСО № 7, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611.

Объект оценки является право пользования на условиях договора аренды объектом нежилого фонда общей площадью 967,20 кв. м, подвал, помещение №I, комн. №1, 7 - 11, 23, 33 - 37, по адресу (местонахождение): г. Москва ул. Проходчиков, д. 17А, Северо – Восточного округа, район Ярославский. На дату проведения оценки помещению имеет стандартную отделку. Текущее использование – автостоянка, пункт технического обслуживания.

Объект оценки является собственностью города Москвы, право хозяйственного ведения принадлежит ГУП «Специальное предприятие при Правительстве Москвы».

Для определения рыночной стоимости объекта оценки применен сравнительный подход. На основе принятой в Отчете методологии итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки составила 1 603,00 руб. за кв. м в год (без учета НДС, коммунальных и эксплуатационных расходов) или 1 891,54 руб. за кв. м в год (с учетом НДС, без учета коммунальных и эксплуатационных расходов).

II. Эксперт провел анализ представленного отчета об оценке с точки зрения его соответствия требованиям основных нормативных документов, регламентирующих оценочную деятельность в РФ: Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года (в редакции, действовавшей на дату составления Отчета); Федеральных стандартов оценки ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, утвержденных приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №№ 297, 298, 299 (соответственно), ФСО № 7, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611.

Результаты анализа представленного на экспертизу отчета об оценке

№ п/п	Требования к отчету об оценке	Источник требований	Выполнение требований (да /нет)
	Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ		
1	Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение. В отчете в обязательном порядке указываются дата проведения оценки объекта оценки, используемые стандарты оценки, цели и задачи проведения оценки объекта оценки, а также иные сведения, необходимые для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки, отраженных в отчете.	ст.11 ФЗ №135	Да
2	В отчете об оценке должны быть указаны: дата составления и порядковый номер отчета; основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки; сведения об оценщике или оценщиках, проводивших оценку, 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; сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 настоящего Федерального закона; цель оценки; точное описание объекта оценки, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу, - реквизиты	ст.11 ФЗ №135	Да

	<p>юридического лица и при наличии балансовая стоимость данного объекта оценки;</p> <p>стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки, перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения, принятые при проведении оценки объекта оценки допущения;</p> <p>последовательность определения стоимости объекта оценки и ее итоговая величина, ограничения и пределы применения полученного результата;</p> <p>дата определения стоимости объекта оценки;</p> <p>перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.</p>		
3	<p>Отчет должен быть 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.</p>	ст.11 ФЗ №135	Да
	<p>ФСО № 1. Приказ МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ РОССИИ от 20 мая 2015 г. № 297</p>		
4	<p>Задание на оценку должно содержать следующую информацию:</p> <p>а) объект оценки;</p> <p>б) права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки;</p> <p>в) цель оценки;</p> <p>г) предполагаемое использование результатов оценки;</p> <p>д) вид стоимости;</p> <p>е) дату оценки;</p> <p>ж) допущения, на которых должна основываться оценка;</p> <p>з) иную информацию, предусмотренную федеральными стандартами оценки.</p>	п.21 ФСО №1	Да
5	<p>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.</p>	п.8 ФСО №1	Да
6	<p>Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.</p>	п.11 ФСО №1	Да
7	<p>В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом.</p>	п.25 ФСО № 1	Да

	При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений.		
8	Итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях Российской Федерации	п.27 ФСО № 1	Да
	ФСО № 2. Приказ МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ РОССИИ от 20 мая 2015 г. № 298		
9	При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки: рыночная стоимость; инвестиционная стоимость; ликвидационная стоимость; кадастровая стоимость. Данный перечень видов стоимости не является исчерпывающим. Оценщик вправе использовать другие виды стоимости в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, а также международными стандартами оценки.	п.5 ФСО № 2	Да
	ФСО № 3. Приказ МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ РОССИИ от 20 мая 2015 г. № 299		
10	При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов: в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки; информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена; содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов.	п.5 ФСО № 3	Да
11	Отчет на бумажном носителе должен быть пронумерован постранично, прошит, 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. Отчет, составленный в форме электронного документа, должен быть пронумерован постранично, подписан усиленной квалифицированной электронной подписью в соответствии с законодательством Российской Федерации оценщиком или оценщиками, которые провели оценку, а также подписью руководителя юридического лица, с которым оценщик или оценщики заключили трудовой договор.	п.6 ФСО № 3	Да
12	В отчете об оценке должны быть указаны дата составления отчета и его номер	п.8 ФСО № 3	Да
13	Вне зависимости от вида объекта оценки в отчете об оценке должны содержаться следующие сведения: а) задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки; б) применяемые стандарты оценки;	п.8 ФСО № 3	Да

	<p>в) принятые при проведении оценки объекта оценки допущения;</p> <p>г) сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке (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), а также о юридическом лице, с которым оценщик (оценщики) заключил (заключили) трудовой договор, в том числе о независимости такого юридического лица и оценщика (оценщиков) в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности;</p> <p>д) 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;</p> <p>е) основные факты и выводы;</p> <p>ж) 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);</p> <p>з) анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость;</p> <p>и) описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке;</p> <p>к) 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.</p>		
14	<p>В разделе основных фактов и выводов должны содержаться:</p> <p>основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки;</p> <p>общая информация, идентифицирующая объект оценки;</p> <p>результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке;</p> <p>итоговая величина стоимости объекта оценки;</p> <p>ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости.</p>	п.8е ФСО № 3	Да
15	<p>В отчете должно быть 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. При этом такое описание должно позволять пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки.</p>	п.8и ФСО № 3	Да

16	В приложении к отчету об оценке должны содержаться копии документов, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, в том числе правоустанавливающие и правоподтверждающие документы, а также документы технической инвентаризации, заключения экспертиз, а также другие документы по объекту оценки (при их наличии).	п.10 ФСО № 3	Да
17	В тексте отчета об оценке должны присутствовать ссылки на источники информации либо копии материалов и распечаток, используемых в отчете, позволяющие делать выводы об источнике получения соответствующей информации и дате ее подготовки. В случае, если информация при опубликовании на сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» не обеспечена свободным доступом на дату проведения оценки или после даты проведения оценки либо в будущем возможно изменение этой информации или адреса страницы, на которой она опубликована, либо используется информация, опубликованная не в общедоступном печатном издании, то к отчету об оценке должны быть приложены копии соответствующих материалов.	п.11 ФСО № 3	Да
18	Документы, предоставленные заказчиком (в том числе справки, таблицы, бухгалтерские балансы), должны быть подписаны уполномоченным на то лицом и заверены в установленном порядке, и к отчету прикладываются их копии.	п.12 ФСО № 3	Да
19	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).	п.13 ФСО № 3	Да
20	Итоговая величина стоимости может быть 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.	п.14 ФСО № 3	Да
ФСО № 7. Приказ МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ РОССИИ от 25 сентября 2014 г. № 611			
21	Совместная оценка земельного участка и находящихся на нем объектов капитального строительства при отсутствии правоустанавливающих и правоподтверждающих документов на земельный участок проводится с учетом установленных действующим законодательством прав и обязанностей собственника объектов капитального строительства в отношении земельного участка, а также типичного на рассматриваемом рынке поведения собственников в отношении аналогичного земельного участка (выкуп или аренда).	п.6 ФСО № 7	Да
22	В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано	п.7 ФСО № 7	Да

	иное.		
23	Для определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости.	п.10 ФСО № 7	Да
24	После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное.	п.30 ФСО № 7	Да

III. Эксперт, рассмотрев представленный отчет об оценке на предмет соответствия требованиям Закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральных стандартов оценки ФСО №1, №2, №3, №7 (утверждены приказами Министерства экономического развития и торговли РФ от 20.05.2015 г. №№ 297, 298, 299, от 25 сентября 2014 г. №611), свидетельствует о соответствии представленного отчета требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе требованиям Федерального закона, федеральных стандартов оценки.

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

В Отчете приведено описание (идентификация) объекта оценки. Проведен анализ рынка объекта оценки, в том числе, обзор рынка коммерческой недвижимости города Москвы, сделано заключение о наиболее эффективном использовании объекта оценки. При выборе и обосновании применения подходов к проведению оценки оценщик отказался от использования затратного и доходного подходов. Оценка выполнена в отчете с применением сравнительного подхода. По мнению эксперта, учитывая достаточно развитый рынок недвижимости в г. Москве, выбор оценщиком сравнительного подхода к оценке и отказ от использования затратного и доходного подходов обоснованы.

На основании приложенных к Отчету документов идентификация объекта оценки проведена в полном объеме. Методология определения рыночной стоимости (выбор подходов и методов в рамках подходов) обоснована и соответствует конъюнктуре рынка объекта оценки на дату определения стоимости. Проведя анализ информации по рынку недвижимости г. Москвы, эксперт считает обоснованным применение объектов-аналогов, на основании которых оценщиком строился расчет рыночной стоимости объекта оценки. Выбор ценообразующих факторов и расчет соответствующих корректировок цен аналогов обоснован и подтвержден ссылками на источники информации.

Эксперт считает, что представленный отчет об оценке в достаточном объеме содержит сведения, необходимые для полного и недвусмысленного толкования результатов проведенной оценки с учетом принятых оценщиком допущений и предположений. Расчеты стоимости объекта оценки выполнены в соответствии с выбранными методами, последовательность и результаты расчетов достаточно полно изложены в Отчете и могут быть воспроизведены пользователем отчета.

Эксперт не выявил в рассматриваемом отчете об оценке нарушений и технических ошибок, которые способны ввести в заблуждение пользователей отчета об оценке, а также приводят к неоднозначному толкованию.

Вывод по итогам проведения экспертизы отчета об оценке

По результатам проведенной экспертизы Отчет №13388490-7-4 «Об оценке права пользования на условиях договора аренды объектом нежилого фонда», выполненный ООО «Центр Оценки собственности», соответствует 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.

Применение использованных оценочных подходов для определения рыночной стоимости Объекта оценки обосновано. Расчет стоимости Объекта оценки выполнен в соответствии с изложенной методикой определения стоимости. Достоверность представленных в Отчете данных подтверждена ссылками на источники, что тем самым подтверждает рыночную стоимость Объекта оценки.

Отчет может быть использован для целей заключения договора аренды.

Эксперт_____ Ж.Н. Рябченко