

ЭКСПЕРТНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ
№ 13/11-179/ЭЗ/77/17/1 от 02 августа 2016 года

на

*Отчет № 04/1-О от 01.08.2016 г.
«Об определении рыночной стоимости
встроенных нежилых помещений,
расположенных по адресу: г. Москва,
Съезжинский пер., д. 10, стр. 1 и стр. 2, по
состоянию на 24.02.2016 г.».*

Период проведения экспертизы:

с 01.08.2016 г. по 02.08.2016 г.

МОСКВА
2016

1. ВВЕДЕНИЕ

1.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЗАДАНИЯ НА ЭКСПЕРТИЗУ

Основание для проведения экспертизы отчета об оценке:	Договор на оказание услуг по проведению экспертизы отчета об оценке № 13/11-179/УЭ/77 и Задание №17 от 23 марта 2016 года, дополнительное соглашение от 01.08.2016 г.
Заказчик экспертизы отчета об оценке или иной орган, инициировавший проведение экспертизы отчета об оценке:	Юридическое лицо Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Центр профессиональной оценки» Место нахождения: 125040, Москва, ул. Нижняя, д.14, стр.1 ОГРН: 5147746187265 Дата присвоения: 06 октября 2014 г.
Вид проводимой экспертизы отчета об оценке:	Проверка отчета на соответствие отчета требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности (в том числе требованиям Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности), стандартов и правил оценочной деятельности, а также в целях подтверждения рыночной стоимости объекта оценки, определенной оценщиком в отчете.
Объект экспертизы (сведения об отчете об оценке):	Отчет № 04/1-О от 01.08.2016 г. «Об определении рыночной стоимости встроенных нежилых помещений, расположенных по адресу: г. Москва, Съезжинский пер., д. 10, стр. 1 и стр. 2, по состоянию на 24.02.2016 г.». Дата оценки: 24.02.2016 г.
Период проведения экспертизы:	с 01.08.2016 г. по 02.08.2016 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, в том числе на том, что часть помещений, входящих в состав объекта оценки, по состоянию на дату оценки, сданы в аренду; арендатором является ООО «Дуб Хаус». В соответствии с договорами аренды, арендатор обязан осуществить капитальный ремонт арендуемых помещений в порядке и в сроки, установленные договором аренды (до 09 февраля 2016г.). В соответствии с информацией, предоставленной Заказчиком, а также по результатам осмотра объекта оценки, проведенного Оценщиком, работы согласно вышеуказанным договорам аренды арендатором по состоянию на дату оценки (24.02.2016г.) выполнены не были. По состоянию на дату составления Отчета данные работы также не выполнены (в соответствии со Справкой, предоставленной Заказчиком). В соответствии с п. 5.1. договоров аренды арендодатель вправе в случае нарушения арендатором обязательств, предусмотренных п. 2.4.23 договоров аренды, в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения

	договора и потребовать его расторжения. При досрочном расторжении договора арендатор обязан освободить занимаемые им помещения и передать данные помещения по акту приема-передачи в срок, установленный арендодателем. В этой связи ГУП г. Москвы «ДЭЗ, ИСК» в соответствии с Уведомлением №1044/2016 от 29 июля 2016г. о расторжении договора аренды нежилого помещения №10/1-01/15 от 09.11.2015г. и Уведомлением №1045/2016 от 29 июля 2016г. о расторжении договора аренды нежилого помещения №10/2-01/15 от 09.11.2015г. уведомляет арендатора (ООО «Дуб Хаус») о расторжении договоров аренды в одностороннем порядке. Арендатор обязан освободить занимаемые помещения и передать их арендодателю по акту приема-передачи в освобожденном виде в срок не позднее 19 августа 2016г. Таким образом, все помещения, входящие в состав объектов оценки, рассматриваются Оценщиком как свободные от обременений.
Сведения об экспертах, подписавших экспертное заключение:	Руководитель экспертной группы Доверенность № 2015-06/Э от 01.01.2016г. Мунерман Илья Викторович Высшая школа приватизации и предпринимательства «Менеджмент». Диплом №БВС 0335975 от 25.06.1999 г. Проф. переподготовка по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». (диплом №ПП № 409139 от 30.06.2000 г. МИПК и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова Повышение квалификации - ЯИПК руководящих работников и специалистов химической и нефтехимической промышленности по программе «Оценочная деятельность», диплом №1296 от 27.10.2003 г. Повышение квалификации - Академия народного хозяйства при Правительстве Российской Федерации по программе «Оценочная деятельность», диплом №1325СВ ААХ от 06.11.2007 г. Повышение квалификации - Государственная академия промышленного менеджмента им. Н.П. Пастухова по программе «Оценочная деятельность», диплом №14959 от 03.02.2011 г. Стаж работы в оценочной деятельности с 2000 г. <i>Регистрационный номер согласно реестру СМАО №001513 от 14.01.2008 г.</i> <i>Квалификационный аттестат №000122-001 от 19.09.2013 г. (Негосударственное образовательное учреждение ВПО «Московский финансово-промышленный университет «Синергия» (НОУ ВПО «Московский финансово-промышленный университет «Синергия»)).</i> Эксперт Петренко Алексей Юрьевич Диплом о проф.переподготовке НОУ «Институт Профессиональной Оценки» по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» ПП-1 №233312 от 27.03.2008 г. Диплом о высшем образовании, выданный Федеральным государственным учреждением высшего проф. образования «Финансовая академия при Правительстве Российской Федерации» по специальности «Финансы и кредит» ВСГ 3476211 о высшем образовании от 27.11.2009 г. Свидетельство НОУ ДПО «Институт профессионального образования» о повышении квалификации по программе «Оценка

	стоимости предприятия (бизнеса)» от 23 мая 2011 г. (регистр. № 0006/2011). Стаж работы в оценочной деятельности – с 2006 г. Регистрационный номер в реестре СМАО № 2386 от 30.05.2008 г. Квалификационный аттестат о сдаче единого квалификационного экзамена № 000125-001 в соответствии с требованиями к уровню знаний, предъявляемыми федеральным стандартом оценки к эксперту саморегулируемой организации оценщиков, выдан на основании протокола от 19.09.2013 г. № 0119 результатов единого квалификационного экзамена, проведенного Негосударственным образовательным учреждением высшего профессионального образования «Московский финансово-промышленный университет «Синергия» (№ Р/91 от 15 августа 2013 г.).
--	---

1.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЗАДАНИЯ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки:	- встроенные нежилые помещения, общей площадью 959,5 кв. м, в здании, расположенном по адресу: г. Москва, Связинский пер., д.10, стр.1, принадлежащие на праве хозяйственного ведения ГУП г. Москвы «ДЭЗ, ИСК»; - встроенные нежилые помещения, общей площадью 428,5 кв. м, в здании, расположенном по адресу: г. Москва, Связинский пер., д.10, стр.2, принадлежащие на праве хозяйственного ведения ГУП г. Москвы «ДЭЗ, ИСК».
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки:	Право собственности
Цель оценки:	Определение рыночной стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки:	Для целей совершения сделки купли-продажи
Вид (определяемой) стоимости:	Рыночная стоимость
Дата оценки (дата определения стоимости, дата проведения оценки):	24.02.2016 г.
Допущения, на которых должна основываться оценка:	Допущения и ограничительные условия приведены в Разделе 1.5 Отчета
<i>Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки:</i>	
<i>Иная информация, предусмотренная Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7)</i>	
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии):	Встроенные нежилые помещения общей площадью 959,5 кв. м, расположенные по адресу: г. Москва, Связинский пер., д. 10, стр. 1, находятся в 2х-этажном здании постройки до 1917г Встроенные нежилые помещения общей площадью 428,5 кв. м, расположенные по адресу: г. Москва, Связинский пер., д. 10, стр. 2, находятся в 2х-этажном здании постройки до 1917г.
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики:	Свидетельства о государственной регистрации прав хозяйственного ведения, Распоряжение Департамента имущества города Москвы №10683 от 17 июля 2014г., технические паспорта БТИ

Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки:	Право собственности
---	---------------------

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

Заказчик:	Организационно-правовая форма, полное наименование	Государственное унитарное предприятие города Москвы «Дирекция по эксплуатации зданий, инженерных сооружений и коммуникаций»
	ОГРН	1027739503417
	Дата присвоения ОГРН	05.11.2002г.
	Место нахождения	121069, г. Москва, ул. Новинский бульвар, д. 18, стр. 1.
Оценщик: Ф.И.О.:	Кушель Александр Алексеевич	
Местонахождение оценщика:	125190, г. Москва, Ленинградский проспект, д. 80, к. 66.	
Сведения о членстве в СРО:	Член Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО). Свидетельство о членстве в СРО № 440, дата включения в реестр 09.07.2007 г.	
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика:	Полис обязательного страхования ответственности оценщика к Договору №433-041232/15 от 24.06.2015г. с СПАО «Ингосстрах». Срок действия полиса с 30.06.2015г. по 29.06.2016г. Страховая сумма 5 000 000 (Пять миллионов) рублей.	
Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор:	Организационно-правовая форма, полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью ««Центр профессиональной оценки»
	ОГРН	5147746187265
	Дата присвоения ОГРН	06.10.2014г.
	Место нахождения	125190, г. Москва, Ленинградский проспект, д. 80, к. 66.
	Сведения о страховании ответственности Исполнителя	Гражданская ответственность юридического лица застрахована в ОАО «АльфаСтрахование». Страховой полис: №0991R/776/70106/5 от 25.12.2015г. сроком действия с 01.01.2016г. по 01.12.2016г. Страховая сумма 150 000 000 (Сто пятьдесят миллионов) рублей.
Информация обо всех привлеченных к проведению	Не привлекались	

оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени участия в проведении оценки объекта оценки:	
--	--

1.4. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки:	Договор №06 от 23 марта 2016г.
Объект оценки:	- встроенные нежилые помещения, общей площадью 959,5 кв. м, в здании, расположенном по адресу: г. Москва, Связинский пер., д.10, стр.1; - встроенные нежилые помещения, общей площадью 428,5 кв. м, в здании, расположенном по адресу: г. Москва, Связинский пер., д.10, стр.2.
Балансовая стоимость объекта оценки:	57 458 175,16 рублей
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:	– Затратный подход: обоснованный отказ; – Доходный подход: обоснованный отказ; – Сравнительный подход: – рыночная стоимость встроенных нежилых помещений общей площадью 959,5 кв. м, расположенных по адресу: г. Москва, Связинский пер., д. 10, стр. 1, составляет с округлением 85 512 000 руб. без учета НДС, или – рыночная стоимость встроенных нежилых помещений общей площадью 959,5 кв. м, расположенных по адресу: г. Москва, Связинский пер., д. 10, стр. 1, составляет с округлением 100 904 000 руб. с учетом НДС; – рыночная стоимость встроенных нежилых помещений общей площадью 428,5 кв. м, расположенных по адресу: г. Москва, Связинский пер., д. 10, стр. 2, составляет с округлением 38 188 000 руб. без учета НДС, или – рыночная стоимость встроенных нежилых помещений общей площадью 428,5 кв. м, расположенных по адресу: г. Москва, Связинский пер., д. 10, стр. 2, составляет с округлением 45 062 000 руб. с учета НДС.
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки:	Рыночная стоимость встроенных нежилых помещений общей площадью 959,5 кв. м, расположенных по адресу: г. Москва, Связинский пер., д. 10, стр. 1, составляет с округлением: 85 512 000 р(Восемьдесят пять миллионов пятьсот двенадцать тысяч) руб. без учета НДС, или Рыночная стоимость встроенных нежилых помещений общей площадью 959,5 кв. м, расположенных по адресу: г. Москва, Связинский пер., д. 10, стр. 1, составляет с округлением:

	100 904 000 (Сто миллионов девятьсот четыре тысячи) руб. с учетом НДС; Рыночная стоимость встроенных нежилых помещений общей площадью 428,5 кв. м, расположенных по адресу: г. Москва, Сызжинский пер., д. 10, стр. 2, составляет с округлением: 38 188 000 (Тридцать восемь миллионов сто восемьдесят восемь тысяч) руб. без учета НДС, или Рыночная стоимость встроенных нежилых помещений общей площадью 428,5 кв. м, расположенных по адресу: г. Москва, Сызжинский пер., д. 10, стр. 2, составляет с округлением: 45 062 000 (Сорок пять миллионов шестьдесят две тысячи) руб. с учета НДС.
Используемые стандарты оценки:	1. 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). 2. 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). 3. 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). 4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611. 5. Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков – Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (некоммерческая организация по законодательству Российской Федерации, с местом нахождения по адресу: 123007, г. Москва, Хорошевское шоссе, д.32А, зарегистрированная в Едином государственной реестре саморегулируемых организаций оценщиков за номером 0001).
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:	1. Итоговая величина стоимости может быть использована только для целей и задач оценки, указанных в Отчете. 2. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в настоящем Отчете, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 (шести) месяцев. 3. Сделанный анализ, высказанные мнения и полученные результаты действительны исключительно в пределах оговоренных в настоящем Отчете допущений и ограничений и основаны на имеющейся в распоряжении Оценщика информации.

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

Отчет № 04/1-О от 01.08.2016 г. «Об определении рыночной стоимости встроенных нежилых помещений, расположенных по адресу: г. Москва, Съезжинский пер., д. 10, стр. 1 и стр. 2, по состоянию на 24.02.2016 г.», составленный на бумажном носителе.

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

1. Федеральный закон от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей на дату составления отчета редакции).
2. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297 (в действующей на дату составления отчета редакции).
3. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298 (в действующей на дату составления отчета редакции).
4. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299 (в действующей на дату составления отчета редакции).
5. Федеральный стандарт оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО №5)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 4 июля 2011 года №238.
6. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611.
7. Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков – Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (некоммерческая организация по законодательству Российской Федерации, с местом нахождения по адресу: 123007, г. Москва, Хорошевское шоссе, д.32А, зарегистрированная в Едином государственной реестре саморегулируемых организаций оценщиков за номером 0001).

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
Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.		
1	Дата составления и порядковый номер отчета	+
2	Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	+

**Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков
123007, г. Москва, Хорошевское шоссе, д. 32А**

№ п/п	Содержание требований законодательства	Выполнение требований в отчете
3	Сведения об оценщике или оценщиках, проводивших оценку, в том числе фамилия, имя и (при наличии) отчество,	+
4	Место нахождения оценщика	+
5	Сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	+
6	Цель и задачи проведения оценки объекта оценки	+
7	Точное описание объекта оценки, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу, реквизиты юридического лица и балансовая стоимость данного объекта оценки	+
8	Используемые стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки, обоснование их использования при проведении оценки данного объекта оценки	+
9	Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения	+
10	Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	+
11	Последовательность определения стоимости объекта оценки и ее итоговая величина, ограничения и пределы применения полученного результата	+
12	Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки объекта оценки, дата оценки)	+
13	Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	+
14	Иные сведения, являющиеся, по мнению оценщика, существенно важными для полноты отражения примененного им метода расчета стоимости конкретного объекта оценки	+
15	Иные сведения, необходимые для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки, отраженных в отчете	+
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	+
17	Отчет, составленный в форме электронного документа, подписан усиленной квалифицированной электронной подписью в соответствии с законодательством Российской Федерации	Не требуется
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	+
20	Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	+
21	Цель оценки	+
22	Предполагаемое использование результатов оценки	+
23	Вид стоимости	+
24	Дата оценки	+
25	Допущения, на которых должна основываться оценка	+
<i>Федеральный стандарт оценки Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)</i>		
26	Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	+
27	Применяемые стандарты оценки	+
28	Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	+

№ п/п	Содержание требований законодательства	Выполнение требований в отчете
29	Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках)	+
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	+
31	Основные факты и выводы, в том числе:	+
32	Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	+
33	Общая информация, идентифицирующая объект оценки	+
34	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	+
35	Итоговая величина стоимости объекта оценки	+
36	Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	+
37	Описание объекта оценки	+
38	Анализ рынка объекта оценки	+
39	Описание процесса оценки объекта оценки	+
40	Описание процедуры согласования результатов оценки	+
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)	+
<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)	+
43	Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	+
44	Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	+
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	+
46	Анализ наиболее эффективного использования	+

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*

Объектом оценки являются:

- встроенные нежилые помещения, общей площадью 959,5 кв. м, в здании, расположенном по адресу: г. Москва, Съезжинский пер., д. 10, стр. 1, принадлежащие на праве хозяйственного ведения ГУП г. Москвы «ДЭЗ, ИСК»;
- встроенные нежилые помещения, общей площадью 428,5 кв. м., в здании, расположенном по адресу: г. Москва, Съезжинский пер., д. 10, стр. 2, принадлежащие на праве хозяйственного ведения ГУП г. Москвы «ДЭЗ, ИСК».

Описание объекта оценки содержит следующую информацию:

- Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных его идентификации;
- Характеристики объекта оценки с указанием ссылок на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики;
- Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав;
- Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость.

Встроенные нежилые помещения общей площадью 959,5 кв. м, расположенные по адресу: г. Москва, Съезжинский пер., д. 10, стр. 1, находятся в 2х-этажном здании постройки до 1917г., материал стен – кирпичный. Здание не является объектом культурного наследия. В соответствии с выпиской из технического паспорта здание является аварийным. Кадастровый номер здания: 77:01:0006029:1095.

Встроенные нежилые помещения общей площадью 428,5 кв. м, расположенные по адресу: г. Москва, Съезжинский пер., д. 10, стр. 1, находятся в 2х-этажном здании постройки до 1917г., материал стен – кирпичный. Здание не является объектом культурного наследия. В соответствии с выпиской из технического паспорта здание является аварийным. Кадастровый номер здания: 77:01:0006029:1096.

Земельные участки под зданиями, в которых расположены встроенные нежилые помещения, сформированы, однако не выделены под встроенные нежилые помещения. По данным Заказчика, права аренды земельных участков под встроенные нежилые помещения будут оформлены новым собственником.

По данным Заказчика, объекты оценки находятся в ветхом техническом состоянии и требуют проведения капитального ремонта; инженерные коммуникации объектов оценки находятся в нерабочем состоянии; здания, в которых расположены встроенные нежилые помещения, отключены от инженерных коммуникаций, но точки подключения сохранены. Здания, в которых расположены встроенные нежилые помещения, не являются объектами культурного наследия.

Анализ рынка объекта оценки следующую информацию:

- Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта;
- Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект;
- Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений;
- Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости;

- Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта.

В качестве наиболее эффективного использования объекта оценки было принято фактическое использование на дату оценки.

В ходе проверки описания объекта оценки, анализа рынка, анализа наиболее эффективного использования нарушения не выявлены.

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, ИСПОЛЪЗУЕМОЙ 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; наличии в отчете копий документов, предоставленных Заказчиком, подписанных уполномоченных на то лицом и заверенных в установленном порядке)*

При проведении проверки достаточности используемой в Отчете информации проверялось соблюдение условия, что использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при оценке рыночной стоимости объекта оценки и определении итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки, установленной в отчете об оценке.

При проведении проверки достоверности информации, используемой в отчете об оценке, проверялось соблюдение условия о том, что данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследованных Оценщиком при определении рыночной стоимости, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения в отношении рыночной стоимости объекта оценки.

Сведения о стоимостных характеристиках и факторах объекта оценки были приведены в достаточном объеме. Информация из открытых источников, используемая в Отчете, содержалась в достаточном для проведения расчетов объеме.

Информация, предоставленная Заказчиком, считается достоверной, если она подписана уполномоченным на то лицом и заверена в установленном порядке. Представленная Заказчиком информация заверена в установленном порядке.

Оценщик провел анализ достаточности и достоверности информации, используя доступные ему для этого средства и методы.

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 НЕДВИЖИМОСТИ И ПРОВЕРКИ 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.*

Для целей определения рыночной стоимости объекта оценки применялся сравнительный подход:

- В рамках сравнительного подхода применялся метод сравнения продаж. Данный метод используется при оценке активов, для которых есть рыночная информация, он отличается хорошей достоверностью получаемых результатов, так как подтверждается ссылками на источники рыночной информации. Данный метод является приоритетным для оценки недвижимого имущества, имеющего развитый рынок.

Затратный и доходный подход не применялись. В Отчете приведены обоснованные отказы от применения данных подходов.

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 рамках сравнительного подхода применялся метод сравнения продаж. При реализации метода сравнения продаж использовалась следующая последовательность действий:

1. Проведение анализа рыночной ситуации для аналогичных объектов недвижимости и отбор заслуживающей доверия информации об объектах-аналогах для последующего анализа;
2. Определение подходящих единиц и элементов сравнения;
3. Проведение корректировки стоимости единиц сравнения по элементам сравнения;
4. Приведение ряда скорректированных показателей стоимости для объектов сравнения к одному показателю или к диапазону стоимости (ставки аренды) объекта оценки.

С целью выявления аналогов был осуществлен сбор информации о последних сделках купли-продажи коммерческой недвижимости, выставленных на продажу и расположенных в районах, аналогичных с местоположением оцениваемого объекта. При подборе аналогов в первую очередь учитывалось сходство местоположения, общей площади, технического состояния и назначения помещений.

При расчете рыночной стоимости сравнительным подходом Оценщиком была использована информация о ценах предложения отдельно стоящих зданий под реконструкцию, схожих с оцениваемым объектом.

В результате анализа коммерческого рынка по состоянию на дату проведения оценки было выявлено 7 аналогов.

В ходе расчета были использованы корректировки:

1. Корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг).
При определении скидки на торг были использованы данные ИД Коммерсант, РБК, Инком-недвижимость, RWAY.
2. Корректировка на местоположение.

Для расчета корректировки на местоположение Оценщик использовал данные о средней кадастровой стоимости земельных участков в кадастровых кварталах объектов оценки и объектов-аналогов. В расчет принималось среднее значение корректировки на местоположение, рассчитанное на основе данных о средней кадастровой стоимости земельных участков под офисную застройку и под жилую застройку, поскольку Заказчиком не была предоставлена обоснованная и достоверная информация о планируемом использовании объектов оценки после проведения капитального ремонта и не были предоставлены проектные документы.

По остальным элементам сравнения объект оценки и объекты аналоги были признаны сопоставимыми и корректировки обоснованно не применялись.

Согласование результатов

Поскольку был применен только один подход и один метод в рамках этого подхода, то согласование результатов не потребовалось.

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

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

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

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

Отдельные частные допущения и ограничивающие условия при проведении анализа рынка объекта оценки, определении наиболее эффективного использования, 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

Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки, по состоянию на дату оценки, составляет:

- рыночная стоимость встроенных нежилых помещений общей площадью 959,5 кв. м, расположенных по адресу: г. Москва, Связинский пер., д. 10, стр. 1, составляет с округлением 85 512 000 руб. без учета НДС (89 121 руб./кв.м),
или
- рыночная стоимость встроенных нежилых помещений общей площадью 959,5 кв. м, расположенных по адресу: г. Москва, Связинский пер., д. 10, стр. 1, составляет с округлением 100 904 000 руб. с учетом НДС (105 163 руб./кв.м);

- рыночная стоимость встроенных нежилых помещений общей площадью 428,5 кв. м, расположенных по адресу: г. Москва, Связинский пер., д. 10, стр. 2, составляет с округлением 38 188 000 руб. без учета НДС (89 120 руб./кв.м),
или
- рыночная стоимость встроенных нежилых помещений общей площадью 428,5 кв. м, расположенных по адресу: г. Москва, Связинский пер., д. 10, стр. 2, составляет с округлением 45 062 000 руб. с учета НДС (105 162 руб./кв.м).

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

Табл. 4-1. Проекты реконструкции исторических зданий с предложением квартир и апартаментов

Название	Адрес	Цена, тыс. руб./кв. м		Стоимость, млн руб.	
		Min	Max	Min	Max
Лофт-квартал Aerolofts	ул. Викторенко, д. 16, стр. 1	211,0	316,4	6,8	31,9
Дизайнерский квартал Art Residence	3-я ул. Ямского Поля, д. 9	274,5	432,0	11,8	193,0
Лофт-проект DEPRE LOFT	Петровский б-р, д. 17/1	369,9	550,4	25,5	94,5
Комплекс лофт-апартаментов Kleinhouse	Нижняя Красносельская ул., д. 35, стр. 1	215,0	370,0	6,7	41,9
Loft Factory	Новорязанская ул., д. 26	173,7	270,0	16,6	39,3
Апарт-комплекс Loft Park	Михалковская ул., д. 48.1	130,0	253,3	5,8	48,0
Апарт-квартал Loft Post	ул. Ф. Энгельса, д. 46	145,4	339,4	7,0	31,2
Клубная резиденция Loft River	Лётная ул., д. 99	120,0	391,4	7,9	51,2
МФК Loft Time	Часовая ул., д. 28	133,9	313,9	8,6	38,4
Petrovsky Apart House	Старопетровский пр., д. 1, стр. 1	166,0	252,6	9,6	39,2
Жилой квартал Tribeca Apartments	Нижняя Красносельская ул., д. 35, стр. 48/50	301,5	517,5	13,8	144,7
Жилой квартал Wine House	Садовническая ул., вл. 57	345,0	511,0	19,8	71,3
МФК «Парк Мира»(2-я очередь)	просп. Мира, д. 102	215,3	438,9	9,7	56,4
Клубный комплекс «Рассвет-Loft Studio»	Столярный пер., д. 3	300,0	450,0	28,9	59,7
Лофт-резиденция «Шаболовская слобода»	ул. Шаболовка, вл. 26	198,7	236,0	12,9	18,2

Источник: Est-a-Tet

Реконструкция исторической недвижимости – это один из самых затратных видов девелоперского бизнеса. В среднем по рынку реконструкция и реставрация старинных домов оценивается 3 500 до 10 000 долл. США за кв. м. Следует отметить, что после капитального ремонта стоимость квадратного метра в особняках увеличивается минимум в 2 раза.¹

С учетом отсутствия замечаний к корректности расчетов есть основание сделать вывод о том, что результаты, полученные при применении различных подходов к оценке, и итоговая величина стоимости Объекта оценки не противоречат рыночным данным.

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

¹ http://www.xmetra.ru/news/commercial/V_tsentre_Moskvy_prodaetsya_samyi_dorogoi_osobnyak_pod_rekonstruktsiyu.html

5. ВЫВОД ПО ИТОГАМ ПРОВЕДЕНИЯ ЭКСПЕРТИЗЫ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ:

По итогам проведения экспертизы Отчета № 04/1-О от 01.08.2016 г. «Об определении рыночной стоимости встроенных нежилых помещений, расположенных по адресу: г. Москва, Съезжинский пер., д. 10, стр. 1 и стр. 2, по состоянию на 24.02.2016 г.», *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 № 04/1-О от 01.08.2016 г. «Об определении рыночной стоимости встроенных нежилых помещений, расположенных по адресу: г. Москва, Съезжинский пер., д. 10, стр. 1 и стр. 2, по состоянию на 24.02.2016 г.».*

Подписано:

Эксперт

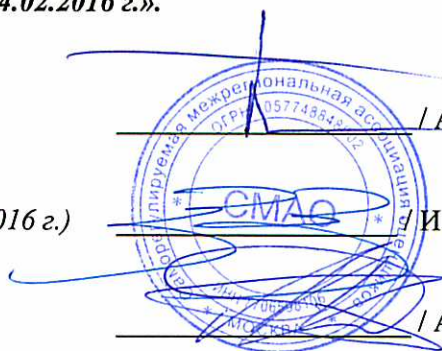
Утверждено:

Руководитель экспертной группы

(Доверенность № 2015-06/Э от 01.01.2016 г.)

Заверено:

Генеральный директор СМАО

 / А.Ю. Петренко/
/ И.В. Мунерман /
/ А.И. Вяселева/