



Некоммерческое партнёрство  
Саморегулируемая организация оценщиков "СИБИРЬ"  
ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ

05062, г. Москва, Фурманный пер., д. 9/12  
тел.: 8 (495) 461-67-10  
e-mail: soosib@soosibir.ru  
www.soosibir.ru  
Экспертный отдел  
тел.: 8 (495) 461-67-11  
e-mail: expert@soosibir.ru

## **ПОЛОЖИТЕЛЬНОЕ ЭКСПЕРТНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

**№ 148/03/017 от 20.03.2017г.**

**На отчет № НЕ-05-34/17 от 10.03.2017 г.**

**«Об оценке рыночной стоимости права собственности на недвижимое  
имущество, расположенное по адресу:  
Москва, Орлово-Давыдовский пер., д. 2А, стр. 1, стр. 2, стр. 3, стр. 4»**

**г. МОСКВА**

## Исследовательская часть

### 1. Общие сведения об Экспертизе отчета об оценке

Номер и дата составления экспертного заключения	№ 148/03/017 от 20.03.2017г.
Основания для проведения экспертизы отчета об оценке	Договор на проведение экспертизы отчета об оценке № 148Эд/03/017 от 14.03.2017г.
Сведения о Заказчике экспертизы отчета об оценке или ином органе, инициировавшем проведение проверки отчета об оценке	Общество с ограниченной ответственностью «Северный Элемент Консалтинг» Место нахождения: 105005, Россия, г. Москва, пер. Старокирочный, д. 16/2, стр. 2, помещение 4Н, ком. 2 ОГРН: 1157746985428, дата присвоения 27.10.2015
Вид проводимой Экспертизы отчета об оценке	Экспертиза на подтверждение стоимости объекта оценки, определенной оценщиком в отчете об оценке, включающая также проверку отчета об оценке на соответствие требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе требованиям Федерального закона, федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, и стандартов и правил оценочной деятельности.
Период проведения экспертизы	14.03.2017-20.03.2017г.г.

### 2. Сведения об отчете об оценке

Дата составления отчета об оценке	10.03.2017
Порядковый номер отчета об оценке	НЕ-05-34/17
Информация, идентифицирующая объект оценки	нежилые здания, расположенные по адресу: Москва, Орлово-Давыдовский пер., д. 2А, стр. 1, стр. 2, стр. 3, стр. 4
Дата определения стоимости объекта оценки	01.03.2017 г.

Сведения об иных документах и материалах, представленных для экспертизы отчета об оценке	Иные сведения не предоставлены
Основание для проведения оценки	Договор №19/12 от 23 декабря 2016 года
Заказчик оценки объекта оценки	Государственное унитарное предприятие города Москвы «Медицинский центр Управления делами Мэра и Правительства Москвы» Место нахождения: 119071, г. Москва, Ленинский пр-т, д. 20, корп. 1 ОГРН: 1037739462562, дата присвоения: 06 февраля 2003 года
Предполагаемое использование результатов оценки	для установления начальной цены аукциона
Исполнитель отчета	Общество с ограниченной ответственностью «Северный Элемент Консалтинг» Место нахождения: 105005, Россия, г. Москва, пер. Старокирочный, д. 16/2, стр. 2, помещение 4Н, ком. 2 ОГРН: 1157746985428, дата присвоения 27.10.2015
Оценщики, подготовившие отчет	Фамилия, имя, отчество: Гайнетдинов Рамиль Маратович Сведения о членстве в саморегулируемой организации: Член НП СОО «СИБИРЬ» (свидетельство №0891 от 13.03.2014 г., номер в реестре 1161) Иные оценщики не привлекались.
Применяемые стандарты оценки:	Оценка выполнена в соответствии с: Федеральным стандартом оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297, Федеральным стандартом оценки № 2 «Цель оценки и виды стоимости», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 298, Федеральным стандартом оценки № 3 «Требования к отчету об оценке», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 299, Федеральным стандартом оценки №7 «Оценка недвижимости», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611, Стандартами и правилами оценочной деятельности НП СОО «СИБИРЬ».

№ п/п	Источник требования	Содержание требования	Проверка на соответствие
72	п. 30 ФСО №7	Приведено суждение оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться итоговая стоимость объекта оценки.	Соответствует

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

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

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

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

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

При выборе подхода Оценщик учел полноту и достоверность доступной информации. Выбранный подход соответствует цели оценки, предполагаемому использованию результатов оценки. Допущения, связанные с подходами к оценке, могут быть приняты как верные.

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

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

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

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

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

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

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

Затратный подход оценщиком не применялся. Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения подхода к оценке.

**Вывод:** Выбор конкретных подходов и методов в рамках каждого из применяемых подходов обоснован в Отчете об оценке. Обоснование выбора подходов и методов, используемых оценщиком, представляется эксперту достаточным. Реализованная методология соответствует принятой в российской практике оценки. Последовательность применения метода, описанная в Отчете об оценке, соблюдена при выполнении расчетов.

## 6. Результаты и обоснование иных действий эксперта при проведении экспертизы на подтверждение стоимости

Экспертом проверено соответствие данных, представленных в использованной для проведения оценки рыночной информации, данным использованным при проведении расчетов. Существенные отклонения не найдены. Тенденциозность в подборе аналогов не выявлена.

В целях подтверждения стоимости дополнительно к описанной выше проверке Эксперт выборочно проверил правильность расчетов, проведенных оценщиком. Выбор операций для проверки проводился случайным образом по каждой расчетной формуле и таблице. Проверка проводилась методом пересчета с использованием описанного Оценщиком порядка расчета и представленных в Отчете об оценке числовых данных. Вычислительных ошибок, способных исказить полученный результат существенным образом, не найдено. Отклонения результата пересчета от результата, представленного в Отчете об оценке, не превышают значения, которые соответствует погрешности округления, возникающей при проведении расчетов с помощью персонального компьютера, когда на экране отображается округленное значение. Указанная погрешность не превышает общей возможной погрешности оценки, обусловленной естественным разбросом рыночных цен.

Проведено сопоставление величин, полученных в результате проведения промежуточных расчетов, диапазонам, указанным в разделе анализа рынка. Отклонений, способных повлиять на полученный результат существенным образом, не найдено, либо имеющиеся отклонения пояснены оценщиком. Пояснение представляется Эксперту достаточным.

### Результаты оценки и примененные методы

Результаты оценки и примененные методы									
№	Наименование	Площадь	Стоимость группы объектов (вкл. НДС), полученные						Итоговая величина рыночной стоимости (вкл. НДС), руб., округленно
			сравнительным подходом, руб.	весовой коэф.	доходным подходом, руб.	весовой коэф.	затратным подходом, руб.	весовой коэф.	
1	Нежилое здание, расположенное по адресу: Москва, Орлово-Давыдовский пер., д. 2А, стр. 1	1191,5	72 301 582	1/2	75 593 944	1/2	Не применялся	0	73 948 000
2	Нежилое здание, расположенное по адресу: Москва, Орлово-Давыдовский пер., д. 2А, стр. 2	1203,6	73 035 823	1/2	76 361 621	1/2	Не применялся	0	74 699 000



3	Нежилое здание, расположенное по адресу: Москва, Орлово-Давыдовский пер., д. 2А, стр. 3	490,6	29 770 169	1/2	31 125 799	1/2	Не применялся	0	30 448 000
4	Нежилое здание, расположенное по адресу: Москва, Орлово-Давыдовский пер., д. 2А, стр. 4	236,3	14 338 954	1/2	14 991 900	1/2	Не применялся	0	14 665 000

Рыночная стоимость объектов оценки, в соответствии с отчетом об оценке, составила:

Наименование	Площадь, кв. м.	Рыночная стоимость, руб.
Нежилое здание, расположенное по адресу: Москва, Орлово-Давыдовский пер., д. 2А, стр. 1	1191,5	73 948 000 (Семьдесят три миллиона девятьсот сорок восемь тысяч)
Нежилое здание, расположенное по адресу: Москва, Орлово-Давыдовский пер., д. 2А, стр. 2	1203,6	74 699 000 (Семьдесят четыре миллиона шестьсот девяносто девять тысяч)
Нежилое здание, расположенное по адресу: Москва, Орлово-Давыдовский пер., д. 2А, стр. 3	490,6	30 448 000 (Тридцать миллионов четыреста сорок восемь тысяч)
Нежилое здание, расположенное по адресу: Москва, Орлово-Давыдовский пер., д. 2А, стр. 4	236,3	14 665 000 (Четырнадцать миллионов шестьсот шестьдесят пять тысяч)

## Общие выводы по итогам проведения экспертизы

По итогам проведения экспертизы Отчета об оценке Эксперт пришел к следующим выводам:

- Отчет об оценке в целом соответствует требованиям федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998г., федеральным стандартам оценки (ФСО №1-3, 7), обязательным к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденным приказами Минэкономразвития России №№297, 298, 299 от 20.05.2015 г. и приказом Минэкономразвития России №611 от 25.09.2014г., а также стандартам и правилам НП СОО «СИБИРЬ».
- Отчет об оценке не допускает неоднозначного толкования и не вводит в заблуждение потребителей отчета об оценке.
- Определение рыночной стоимости объекта оценки соответствует приведенным в отчете методическим основам определения стоимости и сложившейся российской практике оценки. Эксперт проверил достаточность и достоверность используемой информации, обоснованность принятых Оценщиком ключевых допущений и предположений, обоснованность использования подходов и методов оценки, согласования (обобщения) результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки, полноту и правильность порядка расчета. Существенных методологических и методических ошибок не выявлено.
- Рыночная стоимость объекта оценки, определенная оценщиком в отчете об оценке, подтверждается.

Подписано:

Эксперт  
НП СОО «СИБИРЬ»

/А.А. Кошкин/

Утверждено:

Уполномоченное лицо  
Экспертного Совета  
НП СОО «СИБИРЬ»



/Н.В. Владимирова/

Заверено:

Генеральный директор  
НП СОО «СИБИРЬ»

/И.П. Зык/

« 10 » 03 20 17 г.

Исходное удостоверение Сибирского государственного  
училища «СГИУ»  
прислужено и проведено 19 06  
лет

10 06 2017

Генеральный директор \_\_\_\_\_ И.И.Сок

