Некоммерческое партнерство
саморегулируемая организация
«Деловой Союз Оценщиков»

ДЕЛОВОЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ

ПОЛОЖИТЕЛЬНОЕ ЭКСПЕРТНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

№ 35400 от 14.04.2026 г.

на Отчет № П237-1792-А/2026 об оценке рыночной стоимости нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Москва, Еропкинский пер., д. 16, общей площадью 62,6 кв.м., кадастровый номер: 77:01:0001054:3113.

Цель экспертизы:
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 саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, подписавший отчет об оценке.

Период проведения экспертизы:
с 13.04.2026 г. по 14.04.2026 г.

МОСКВА
2026

119180, г. Москва, ул. Большая Якиманка, д. 31, офис 322
тел.: +7 499 230-04-50
факс: +7 499 230-04-50
e-mail: org@srodso.ru
web: www.srodso.ru

1. ВВЕДЕНИЕ

1.1. Определение задания на экспертизу

Основание проведения экспертизы:	Договор на оказание услуг по проведению экспертизы отчета об оценке № ДЭПР-2026 от 09.12.2025
Заказчик экспертизы:	ООО «Центр оценки «Аверс» ОГРН 1037843026704 от 02.02.2003 г. ИНН 7825691464 /КПП 780101001 199034, Россия, Санкт-Петербург г., вн.тер.г. муниципальный округ № 7, Большой В.О. пр-кт, д.18, лит.А, 2 эт. часть помещ.48-Н, каб.206
Исполнитель экспертизы:	Некоммерческое партнерство саморегулируемая организация «Деловой Союз Оценщиков» ОГРН 1107799001310 от 20.07.2012 г. ИНН 7720286797/КПП 770601001 119180, Россия, Москва г., Большая Якиманка ул., д.31, 3 эт., пом.I, комн.22; 22а; 23; 23а; 24;24а; 40
Вид экспертизы:	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 саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, подписавший отчет об оценке.
Объект экспертизы:	Отчет № П237-1792-А/2026 об оценке рыночной стоимости нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Москва, Еропкинский пер., д. 16, общей площадью 62,6 кв.м., кадастровый номер: 77:01:0001054:3113
Сведения об иных документах и материалах, представленных для экспертизы отчета об оценке:	Не представлены
Дата составления отчета об оценке	13.04.2026 г.
Период проведения экспертизы:	с 13.04.2026 г. по 14.04.2026 г.
Эксперты:	Одегова Ольга Александровна – член Экспертного совета Саморегулируемой организации оценщиков – Некоммерческое партнерство саморегулируемая организация «Деловой Союз Оценщиков». Регистрационный номер реестра членов саморегулируемой организации оценщиков № 1192. Дата включения в реестр 31.05.2023 г. Квалификационные аттестаты: «Оценка недвижимости» № 031287-1 от 29.10.2021, Федеральное бюджетное учреждение «Федеральный ресурсный центр»; «Оценка недвижимости» № 045822-1 от 22.11.2024, Федеральное бюджетное учреждение «Федеральный ресурсный центр»
Сведения о допущениях и ограничительных условиях, с учетом которых проведена	Авторы данного заключения выступают в роли независимых экспертов. Они принимают на себя обязательства произвести экспертизу предложенного Отчета объективно.

119180, г. Москва, ул. Большая Якиманка, д. 31, офис 322
тел.: +7 499 230-04-50
факс: +7 499 230-04-50
e-mail: org@srodso.ru
web: www.srodso.ru

экспертиза отчета об оценке	Гонорар экспертов не зависит от содержания заключения. Его величина определяется объемом и сложностью работы. В соответствии с требованиями конфиденциальности автор накладывает следующие ограничения на использование данного экспертного заключения: • использование результатов экспертизы для любых целей, кроме указанной в данном заключении; • копирование и любое распространение экспертного заключения, использование в средствах массовой информации без письменного согласия авторов. Авторы не обязаны участвовать в различных спорах, разбирательствах в судах, связанных с последствиями оценки, а также не несут ответственности за последствия событий, наступивших в результате законного или незаконного использования данного заключения. Экспертное заключение определяет соответствие или несоответствие отчета действующим документам 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 – проанализировать отчет об оценке, 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, и правильность вычислений посредством анализа текста Отчета. Эксперт не имеет возможности гарантировать точность исходных данных, заявленных оценщиком в отчете. Вышеуказанные объемы работ эксперт выполняет в случае поручения ему проведения повторной оценки объекта.

1.2. Сведения из отчета об оценке

Наименование объекта оценки:	нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Москва, Еропкинский пер., д. 16, общей площадью 62,6 кв. м, кадастровый номер: 77:01:0001054:3113.
Имущественные права на объект оценки:	Право собственности

Рыночная стоимость, руб.:

Показатель	с учетом обременения сервитутом и перепланировки
Рыночная стоимость, руб. с НДС	11 385 000
Рыночная стоимость, руб. за 1 кв. м с НДС	181 869

Вид определяемой стоимости	рыночная
Цель оценки:	определение стоимости для реализации объекта на торгах по продаже в соответствии с Федеральным законом от 21.12.2001 № 178-ФЗ.

119180, г. Москва, ул. Большая Якиманка, д. 31, офис 322
тел.: +7 499 230-04-50
факс: +7 499 230-04-50
e-mail: org@srodso.ru
web: www.srodso.ru

Дата определения стоимости объекта оценки:	17.03.2026 г.
Предпосылки стоимости:	рыночная, в соответствии с п. 22 ФСО II указание предпосылок не требуется.
Специальные допущения, иные существенные допущения (если они известны на момент составления задания на оценку):	в отчете об оценке указывается итоговый результат оценки стоимости недвижимости без возможных границ интервала; рыночную стоимость необходимо определить с учетом установления на объект публичного сервитута в целях обеспечения беспрепятственного доступа и/или прохода для обслуживания размещенных в нем и иных помещениях подвала коммунальных и/или электросетевых объектов; прочие, установленные законодательством РФ об оценочной деятельности.

Исполнитель:	Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки «Аверс» ОГРН 1037843026704 от 02.02.2003 г. 199034, Россия, Санкт-Петербург г., вн.тер.г. муниципальный округ № 7, Большой В.О. пр-кт, д.18, лит.А, 2 эт. часть помещ.48-Н, каб.206
Оценщик (и), подписавший (ие) отчет об оценке, наименование СРОО, в которой состоит оценщик (и):	Оценщик: Федотова Евгения Владимировна, Наименование СРО: СРО АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ "СПО", Дата вступления в СРО: 20.11.2009, Реестровый номер оценщика: 0281;
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика	Требования статьи 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" соблюдены.
Основание для проведения работ:	Государственный контракт №ДЭПР/ 107-11-25 от 24.11.2025 г., Задание на оценку № П237 от 13.03.2026 г.
Используемые стандарты оценки:	1. Федеральный закон от 29.07.98 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с последними изменениями и дополнениями). 2. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200. 3. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200. 4. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200. 5. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200. 6. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200. 7. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200. 8. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7). Утвержден приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611. 9. Стандарты и Правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, подписавший отчет об оценке.

119180, г. Москва,
ул. Большая Якиманка,
д. 31, офис 322

тел.: +7 499 230-04-50
факс: +7 499 230-04-50

e-mail: org@srodso.ru
web: www.srodso.ru

1.4. Материалы, использовавшиеся при производстве экспертизы:

1. Заверенная копия Отчета №П237-1792-А/2026 от 13.04.2026 г.
2. Федеральный закон от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями).
3. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200.
4. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200.
5. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200.
6. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200.
7. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200.
8. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200.
9. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611.
10. Федеральный стандарт оценки «Порядок проведения экспертизы, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО №5)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 04.07.2011 №328 (в ред. Приказа Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200).
11. Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, подписавший отчет об оценке.

119180, г. Москва,
ул. Большая Якиманка,
д. 31, офис 322

тел.: +7 499 230-04-50
факс: +7 499 230-04-50

e-mail: org@srodso.ru
web: www.srodso.ru

2. ПРОВЕРКА ОТЧЕТА НА СООТВЕТСТВИЕ ТРЕБОВАНИЯМ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ОБ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПО СОДЕРЖАНИЮ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ

Цель: *определить соответствие представленного на экспертизу Отчета требованиям действующего законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе требованиям Федерального закона, а также требованиям федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, и стандартам, а также правилам оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, подписавший отчет об оценке.*

№	Содержание требований законодательства	Источник требования	Наличие (+) Отсутствие (-) параметра
01	Общие обязательные требования к отчету об оценке		+
01.01	Дата составления отчета	ФЗ-135 ст.11, ФСО-3 п.8, Стандарты деятельности СРОО	+
01.02	Порядковый номер отчета (номер отчета)	ФЗ-135 ст.11, ФСО-3 п.8, Стандарты деятельности СРОО	+
01.03	Отчет на бумажном носителе пронумерован постранично, прошит, подписан оценщиками, которые проводили оценку, скреплен личной печатью оценщиков или печатью юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	ФЗ-135 ст.11, ФСО-3, п.6	
01.04	Отчет, составленный в форме электронного документа, 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	ФЗ-135 ст.11, ФСО-3, п.6	+
01.05	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.	ФСО-3, п. 11	+
01.06	В случае, если информация при опубликовании на сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» не обеспечена свободным доступом на дату проведения оценки при опубликовании на сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» не обеспечена свободным доступом на дату	ФСО-3, п. 11	+

119180, г. Москва, ул. Большая Якиманка, д. 31, офис 322
тел.: +7 499 230-04-50
факс: +7 499 230-04-50
e-mail: org@srodso.ru
web: www.srodso.ru

	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.		
01.07	В отчете об оценке проведен анализ значения, определяемого экспертным мнением, существенного для величины определяемой стоимости объекта оценки, на соответствие рыночным данным (при наличии рыночной информации).	ФСО-3, п. 13	+
01.08	Документы, предоставленные заказчиком (в том числе справки, таблицы, бухгалтерские балансы), подписаны уполномоченным на то лицом и заверены в установленном порядке, и к отчету приложены их копии.	ФСО-3, п.12	+
01.09	В отчете изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки	ФСО-3, п.5	+
01.10	Информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, подтверждена	ФСО-3, п.5	+
01.11	Содержание отчета об оценке не вводит в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не допускает неоднозначного толкования полученных результатов.	ФСО-3, п.5	+
01.12	Информация о событиях, произошедших после даты оценки, 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.	ФСО-1, п.8	
02	Обязательные требования к содержанию отчета об оценке		+
02.01	Раздел отчета: Основные факты и выводы:	ФСО-3, п.8е	+
02.01.01	Основание для проведения оценки		+
02.01.02	Общая информация, идентифицирующая объект оценки		+
02.01.03	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке		+
02.01.04	Итоговая величина стоимости объекта оценки (руб.)	ФЗ-135 ст.11	+
02.01.05	Ограничения и пределы применения полученного результата	ФЗ-135 ст.11	+
02.02	Задание на оценку:	ФСО-1, п.21, ФСО-3, п.8а, ФСО-7, п.8	+
02.02.01	Объект оценки		+
02.02.02	Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)		+
02.02.03	Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на		+

119180, г. Москва, ул. Большая Якиманка, д. 31, офис 322
тел.: +7 499 230-04-50
факс: +7 499 230-04-50
e-mail: org@srodso.ru
web: www.srodso.ru

	доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики		
02.02.04	Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки		+
02.02.05	Предполагаемое использование результатов оценки (цели и задачи проведение оценки)	ФЗ-135 ст.11	+
02.02.06	Цель оценки		+
02.02.07	Вид стоимости		+
02.02.08	Дата оценки		+
02.02.09	Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка		+
02.03	Сведения о заказчике оценки и об оценщике:	ФСО-3, п.8г, Стандарты деятельности СРОО	+
02.03.01	Сведения о заказчике (если заказчик физическое лицо. Фамилия, Имя, Отчество, Паспортные данные)		+
02.03.02	Сведения о заказчике (если заказчик юридическое лицо)		+
02.03.02.01	Полное наименование		+
02.03.02.02	Сокращенное наименование (при наличии)		+
02.03.02.03	Основной государственный регистрационный номер		+
02.03.03	Сведения об оценщике		+
02.03.03.01	Фамилия, имя, отчество оценщика		+
02.03.03.02	Местонахождение оценщика		+
02.03.03.03	Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков		+
02.03.03.04	Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор		+
02.03.03.05	Номер контактного телефона, почтовый адрес, адрес электронной почты оценщика		+
02.03.03.06	Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика		+
02.03.04	Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	ФСО-3, п.8д	+
02.03.05	Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	ФСО-3, п.8в, Стандарты деятельности СРОО	+
02.03.06	Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения	ФЗ-135 ст.11	+
02.03.07	Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их применения:	ФЗ-135 ст.11, ФСО-3 п.8б	+
02.03.07.01	ФСО-1, 2, 3, 7		+
02.03.07.02	Стандарты и правила осуществления оценочной деятельности СРОО, членом которой является оценщик, подписавший отчет об оценке (Стандарты деятельности СРОО)		+
02.03.08	Описание объекта оценки		+

119180, г. Москва, ул. Большая Якиманка, д. 31, офис 322
тел.: +7 499 230-04-50
факс: +7 499 230-04-50
e-mail: org@srodso.ru
web: www.srodso.ru

02.03.08.01	Перечень документов используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	ФЗ-135 ст.11, ФСО-3 п.8ж	+
02.03.08.02	Точное описание объекта оценки, в т.ч.	ФЗ-135 ст.11, ФСО-3 п.8ж	+
02.03.08.02.01	Сведения об имущественных правах		+
02.03.08.02.01.01	Права на земельный участок		не требуется
02.03.08.02.01.02	Права на улучшения, расположенные на земельном участке		не требуется
02.03.08.02.02	Сведения о физических свойствах объекта оценки:		+
02.03.08.02.02.01	Дата осмотра объекта оценки (В случае непроведения осмотра оценщик указывает в отчете об оценке причины, по которым объект оценки не осмотрен, а также допущения и ограничения, связанные с непроведением осмотра)	ФСО-7, п.5	+
02.03.08.02.02.02	Тип объекта		+
02.03.08.02.02.03	Адрес		+
02.03.08.02.02.04	Год постройки		+
02.03.08.02.02.05	Общая площадь		+
02.03.08.02.02.06	Строительный объем		не требуется
02.03.08.02.02.07	Тип конструктивной системы (группа капитальности)		не требуется
02.03.08.02.02.08	Этажность		+
02.03.08.02.02.09	Конструктивные элементы здания и их состояние		не требуется
02.03.08.02.02.10	Техническое состояние		+
02.03.08.02.02.11	Наличие инженерных коммуникаций		+
02.03.08.02.02.12	Текущее использование		+
02.03.08.02.02.13	Информация об износе и устареваниях		не требуется
02.03.08.02.02.14	Описание земельного участка:		не требуется
02.03.08.02.02.14.01	Адрес		
02.03.08.02.02.14.02	Площадь земельного участка		
02.03.08.02.02.14.03	Кадастровый номер		
02.03.08.02.02.14.04	Категория земель		
02.03.08.02.02.14.05	Вид разрешенного использования		
02.03.08.02.02.14.06	Сервитуты и ограничения прав (обременения)		
02.03.08.02.02.14.07	Кадастровая стоимость		
02.03.08.02.02.15	Фотографии объекта:		+
02.03.08.02.02.15.01	зона (промышленная, жилая, общественная и т.д.)		
02.03.08.02.02.15.02	расположение согласно территориальному зонированию по ПЗЗ или ГП (при наличии)		
02.03.08.02.02.15.03	описание местоположения с точки зрения типа объекта (наличие пешеходных и транспортных потоков, транспортная доступность личным, грузовым и общественным транспортом и т.д.)		+
02.03.08.02.02.15.04	описание социально-бытовой инфраструктуры (для жилой и коммерческой недвижимости)		+

119180, г. Москва,
ул. Большая Якиманка,
д. 31, офис 322

тел.: +7 499 230-04-50
факс: +7 499 230-04-50

e-mail: org@srodso.ru
web: www.srodso.ru

02.03.08.02.02.15.05	описание населенного пункта, если населенный пункт крупный (более 500 тыс. чел.), то района расположения объекта		+
02.03.08.02.02.16	Снимок карты в крупном (глобальном) масштабе и масштабе города с указанием местоположения здания, а также карта расположения объекта в квартале застройки с привязкой к знаковым местам (метро, центральная улица и т.п.)		+
02.03.08.02.02.17	Снимок кадастровой карты земельного участка (кроме встроенных помещений, если права на землю не оформлены)		не требуется
02.03.08.02.02.18	Описание местоположения:		+
02.03.08.02.02.19	Балансовая стоимость объекта (при наличии)		
02.04	Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	ФСО-3 п.8з	+
02.04.01	Обзор экономики России по данным МЭР РФ в рамках основных показателей. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки	ФСО-7 п.11а	+
02.04.02	Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.	ФСО-7 п.11б	+
02.04.03	Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен		+
02.04.04	Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости		+
02.04.05	Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта		+
02.05	Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки	ФСО-7, раздел 6	+
02.05.01	Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано		+
02.06	Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке	ФСО-3 п. 8и и ФСО 1 п.11	+
02.06.01	Выбор подходов на основе анализа возможности применения каждого из подходов, цели и задачи оценки, предполагаемого использование результатов оценки, допущений, полноты и достоверности исходной информации.	ФСО-1 п.11	+

119180, г. Москва, ул. Большая Якиманка, д. 31, офис 322
тел.: +7 499 230-04-50
факс: +7 499 230-04-50
e-mail: org@srodso.ru
web: www.srodso.ru

02.06.02	Обоснование выбора метода в рамках подхода	ФСО-3 п. 8и	+
02.06.03	Приведена последовательность определения стоимости объекта оценки	ФСО-3 п. 8и	+
02.06.04	Приведены соответствующие расчеты	ФСО-3 п. 8и	+
02.06.05	Описание процесса оценки позволяет 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	ФСО-3 п. 8и	+
02.06.06	Доходный подход	ФСО-1 п.15-17, ФСО-7 п.23	+
02.06.06.01	Использованный метод		+
02.06.06.01.01	метод прямой капитализации		+
02.06.06.01.02	метод дисконтирования денежных потоков		
02.06.06.01.03	иной метод		
02.06.06.02	Установление периода прогнозирования		+
02.06.06.03	Исследование способности объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования и в период после периода прогнозирования		+
02.06.06.04	Определение ставки дисконтирования (капитализации)		+
02.06.06.04.01	структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода	ФСО-7, п. 23	+
02.06.06.05	Осуществление процедуры приведения потока ожидаемых доходов за период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки		
02.06.07	Затратный подход	ФСО 1 пп. 18-20, ФСО-7 п.24	не применялся, отказ обоснован
02.06.07.01	Расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства с учетом прибыли предпринимателя		
02.06.07.02	Определение износа и устареваний		
02.06.07.03	Определение стоимости объектов капитального строительства с учетом износов и устареваний		
02.06.07.04	Определение стоимости прав на земельный участок		
02.06.07.05	Определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства		
02.06.08	Сравнительный подход	ФСО-1 пп. 12-14, ФСО-7 п.22	+
02.06.08.01.01	Использованный метод		
02.06.08.01.02	метод распределения		

119180, г. Москва, ул. Большая Якиманка, д. 31, офис 322
тел.: +7 499 230-04-50
факс: +7 499 230-04-50
e-mail: org@srodso.ru
web: www.srodso.ru

02.06.08.01.03	метод выделения		
02.06.08.01.04	метод сравнения продаж		+
02.06.08.01.05	иной метод		
02.06.08.02	При проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке	ФСО-7 п.22	+
02.06.08.03	Описание сопоставимых объектов-аналогов, с приведением карты взаимного расположения аналогов		+
02.06.08.04	Аналогов должно быть не менее 3		+
02.06.08.05	Аналоги должны относиться к тому же сегменту рынка, что и оцениваемый объект и иметь ВРИ участка как у оцениваемого		+
02.06.08.06	Аналоги должны быть расположены в том же населенном пункте, что и объект, в крайнем случае в том же регионе в сопоставимом населенном пункте		+
02.06.08.07	Описание, обоснование и расчет вносимых корректировок при корректировании значения единицы сравнения для объектов-аналогов		+
02.06.08.07.01	по итогам внесения корректировок, суммарная величина относительных корректировок по модулю (за исключением корректировки на торг) (абсолютные перевести в относительные) не должна превышать 60% (рекомендуется)		+
02.06.08.07.02	коэффициент вариации скорректированных значений цен не должен превышать 30%		+
02.06.08.07.03	Корректировка на наличие обременений - при их наличии (сервитут, аренда и проч.)		не требуется
02.06.08.08	Согласование результатов корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам		+
02.06.08.08.01	обоснование выбора весов - если прямо не следует из методологии		не требуется
02.06.08.08.02	проверка полученного результата на сопоставимость с рыночными данными, приведенными в обзоре рынка		+
02.06.08.09	Если в рамках применения какого-либо подхода оценщиком использовано более одного метода оценки, результаты применения методов оценки должны быть согласованы с целью определения стоимости объекта оценки, установленной в результате применения подхода	ФСО-3, п.8к	не требуется
02.07	Согласование результатов	ФСО-1 п.25, 26, ФСО-3 п.8к, ФСО-7 п.28-30	+
02.07.01	Описание процедуры согласования		+
02.07.01.01	проведение анализа качества результатов оценки в каждом подходе (следует проанализировать достоинства и недостатки этих подходов)		+
02.07.01.02	объяснение расхождения промежуточных результатов. При согласовании существенно		не требуется

119180, г. Москва, ул. Большая Якиманка, д. 31, офис 322
тел.: +7 499 230-04-50
факс: +7 499 230-04-50
e-mail: org@srodso.ru
web: www.srodso.ru

	отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете отражен проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии).		
02.07.01.03	обоснование выбора методологии взвешивания		+
02.07.01.04	Обоснование (расчет) весовых коэффициентов		+
02.07.02	При недостаточности рыночных данных, необходимых для реализации какого-либо из подходов к оценке недвижимости, в рамках выбранного подхода на основе имеющихся данных рекомендуется указать ориентировочные значения (значение) оцениваемой величины, которые не учитываются при итоговом согласовании, но могут быть использованы в качестве поверочных к итоговому результату оценки недвижимости		не требуется
02.07.03	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		не требуется
02.08	Раздел отчета: Приложение	ФСО-3 п.10	+
02.08.01	Копии документов:		+
02.08.01.01	Документов технической инвентаризации		+
02.08.01.01	Устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки		+
02.08.01.01	Заключений специальных экспертиз		+
02.08.01.01	Правоустанавливающих и правоподтверждающих документов		+
02.08.02	Другие документы по объекту оценки		+
02.08.03	Копии источников ценовой и прочей информации, ссылки на которые есть в отчете		+
02.08.04	Копии документов оценщиков		+

Вывод:
Содержание отчета соответствует требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе требованиям Федерального закона об оценочной деятельности, а также требованиям федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а также стандартам и правилам оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, подписавший отчет об оценке.

119180, г. Москва,
ул. Большая Якиманка,
д. 31, офис 322

тел.: +7 499 230-04-50
факс: +7 499 230-04-50

e-mail: org@srodso.ru
web: www.srodso.ru

3. МЕТОДИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ

Цель: *определить полноту изложения методических основ определения стоимости объекта оценки и обоснованность применяемых методов оценки при определении стоимости указанного в Отчете объекта оценки (или отказ от их использования).*

Для целей оценки объекта в Отчете использованы сравнительный и доходный подходы.

1. Расчет стоимости объекта оценки с использованием затратного подхода.
В рамках данного отчета затратный подход не использовался. Отказ от применения затратного подхода обоснован.

2. Расчет стоимости объекта оценки с использованием сравнительного подхода.
В рамках данного отчета использовался сравнительный подход.

3. Расчет стоимости объекта оценки с использованием доходного подхода.
В рамках данного отчета использовался доходный подход.

Вывод:
Методические основы оценки рыночной стоимости объектов имущества изложены в достаточном объеме. Замечаний по обоснованию, применению метода и произведенным расчетам нет.

119180, г. Москва, ул. Большая Якиманка, д. 31, офис 322
тел.: +7 499 230-04-50
факс: +7 499 230-04-50
e-mail: org@srodso.ru
web: www.srodso.ru

4. РЕЗУЛЬТАТЫ ЭКСПЕРТИЗЫ НА СООТВЕТСТВИЕ ЦЕЛИ ОЦЕНКИ УСТАНОВЛЕННОМУ ВИДУ СТОИМОСТИ, ПРЕДПОСЫЛОК ВИДА СТОИМОСТИ ПРЕДПОЛАГАЕМОМУ ИСПОЛЬЗОВАНИЮ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ОБОСНОВАННОСТИ ВЫБРАННЫХ ОЦЕНЩИКОМ МЕТОДОВ ОЦЕНКИ В РАМКАХ КАЖДОГО ИЗ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ОЦЕНЩИКОМ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ, КОРРЕКТНОСТИ СДЕЛАННЫХ В ПРОЦЕССЕ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЙ И ПРОВЕРКИ СООТВЕТСТВИЯ ВЫПОЛНЕННОГО В ОТЧЕТЕ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СООТВЕТСТВУЮЩИМ ПОДХОДАМ И МЕТОДАМ, НА ПОДТВЕРЖДЕНИЕ СТОИМОСТИ, ОПРЕДЕЛЕННОЙ ОЦЕНЩИКОМ

Цель: *определить полноту и достоверность проведенных расчетов при определении стоимости объекта оценки и соответствие полученных результатов рыночным условиям.*

Комментарии:

Экспертом были проведены:

- проверка соответствия цели оценки установленному виду стоимости;
- проверка соответствия предпосылок вида стоимости предполагаемому использованию объекта оценки;
- анализ обоснованности выбранных оценщиком методов оценки в рамках каждого из использованных оценщиком подходов к оценке;
- проверка корректности сделанных в процессе оценки допущений;
- проверка соответствия выполненного в отчете расчета стоимости объекта оценки соответствующим подходам и методам;
- анализ соответствия используемых Оценщиком для расчета стоимости данных на соответствие состоянию рынка;
- проверочные расчеты стоимости объекта оценки на основании используемых Оценщиком в Отчете подходов и методов. Расчет стоимости объекта оценки, проведенный Оценщиком, соответствует выбранным и обоснованным Оценщиком подходам и методам;
- проверка соответствия результатов расчета рыночной стоимости, полученных Экспертом, результатам расчетов Оценщика, отраженных в Отчете.

В итоге величина рыночной стоимости объекта оценки по состоянию на 17.03.2026 г. составляет:

Объект
нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Москва, Еропкинский пер., д. 16, общей площадью 62,6 кв. м, кадастровый номер: 77:01:0001054:3113.
Рыночная стоимость, руб.:

Показатель	с учетом обременения сервитутом и перепланировки
Рыночная стоимость, руб. с НДС	11 385 000
Рыночная стоимость, руб. за 1 кв. м с НДС	181 869

119180, г. Москва,
ул. Большая Якиманка,
д. 31, офис 322

тел.: +7 499 230-04-50
факс: +7 499 230-04-50

e-mail: org@srodso.ru
web: www.srodso.ru

Вывод:

Проведенные Экспертом проверка на соответствие цели оценки установленному виду стоимости, предпосылок вида стоимости предполагаемому использованию объекта оценки, обоснованности выбранных оценщиком методов оценки в рамках каждого из использованных оценщиком подходов к оценке, корректности сделанных в процессе оценки допущений и проверки соответствия выполненного в отчете расчета стоимости объекта оценки соответствующим подходам и методам, полноты и достоверности проведенных расчетов при определении стоимости объекта оценки не выявили некорректности и ошибочности.

Расчет стоимости объекта оценки, проведенный Оценщиком, соответствует выбранным и обоснованным Оценщиком подходам и методам.

Замечаний по обоснованию и произведенным расчетам нет.

Расчет стоимости объекта оценки, проведенный Экспертом на основании данных, имеющихся в Отчете, примененных Оценщиком подходов и методов, подтвердил величину стоимости объекта оценки, определенную Оценщиком в Отчете.

119180, г. Москва,
ул. Большая Якиманка,
д. 31, офис 322

тел.: +7 499 230-04-50
факс: +7 499 230-04-50

e-mail: org@srodso.ru
web: www.srodso.ru

5. РЕЗУЛЬТАТЫ И ОБОСНОВАНИЕ ИНЫХ ДЕЙСТВИЙ ЭКСПЕРТА ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ЭКСПЕРТИЗЫ НА ПОДТВЕРЖДЕНИЕ СТОИМОСТИ

Иных действий при проведении экспертизы на подтверждение стоимости объекта оценки определенной оценщиком в Отчете, экспертом не проводилось.

119180, г. Москва, ул. Большая Якиманка, д. 31, офис 322
тел.: +7 499 230-04-50
факс: +7 499 230-04-50
e-mail: org@srodso.ru
web: www.srodso.ru

Рекомендация Экспертного совета НП СРО «ДСО»
Рекомендовать отчет как соответствующий статье 12 «Достоверность отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения» Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Заключение по Отчету:

Отчет признается как соответствующий статье 12 «Достоверность отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения» Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» по следующим причинам:

1. *Отчет соответствует требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе Федеральному закону «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г., федеральным стандартам оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, и стандартам и правилам оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, подписавший отчет об оценке.*
2. *Методические основы оценки рыночной стоимости объектов имущества изложены в достаточном объеме. Замечаний по обоснованию, применению методов и произведенным расчетам нет.*
3. *Проведенные Экспертом проверка на соответствие цели оценки установленному виду стоимости, предпосылок вида стоимости предполагаемому использованию объекта оценки, обоснованности выбранных оценщиком методов оценки в рамках каждого из использованных оценщиком подходов к оценке, корректности сделанных в процессе оценки допущений и проверки соответствия выполненного в отчете расчета стоимости объекта оценки соответствующим подходам и методам, полноты и достоверности проведенных расчетов при определении стоимости объекта оценки не выявили некорректности и ошибочности.*
4. *Расчет стоимости объекта оценки, проведенный Оценщиком, соответствует выбранным и обоснованным Оценщиком подходам и методам. Замечаний по обоснованию и произведенным расчетам нет. Расчет стоимости объекта оценки, проведенный Экспертом на основании данных, имеющихся в Отчете об оценке, примененных Оценщиком подходов и методов, подтвердил величину стоимости объекта оценки, определенную Оценщиком в Отчете об оценке.*

Отчет соответствует требованиям закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. и Федеральным стандартам оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», «Виды стоимости (ФСО II)», «Процесс оценки (ФСО III)», «Задание на оценку (ФСО IV)», «Подходы и методы оценки (ФСО V)», «Отчет об оценке (ФСО VI)», «Оценка недвижимости (ФСО №7)».

Вывод по Отчету

Расчет стоимости объекта оценки, проведенный Экспертом на основании данных, имеющихся в Отчете об оценке, примененных Оценщиком подходов и методов, подтвердил величину стоимости объекта оценки, определенную Оценщиком в Отчете об оценке. Отчет соответствует требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе Федеральному закону «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г., федеральным стандартам оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, и стандартам и правилам оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, подписавший отчет об оценке.

Утверждаю
Председатель Экспертного совета _____ Курепов М. М.

Эксперт _____ Одегова О. А.