

Некоммерческое партнерство  
саморегулируемая организация  
«Деловой Союз Оценщиков»

# ДЕЛОВОЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ



## **ПОЛОЖИТЕЛЬНОЕ ЭКСПЕРТНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

№ 35161 от 27.03.2026 г.

**на Отчет № Ж844-1418-К/2026  
об оценке рыночной стоимости объекта  
недвижимости - Квартиры, расположенной по  
адресу: Российская Федерация, город Москва,  
вн.тер.г. муниципальный округ Соколиная гора,  
переулок Семёновский, дом 18, квартира 19.**

### **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 26.03.2026 г. по 27.03.2026 г.

**МОСКВА  
2026**

## 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»<br>ОГРН 1037843026704 от 02.02.2003 г.<br>ИНН 7825691464 /КПП 780101001<br>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»<br>ОГРН 1107799001310 от 20.07.2012 г.<br>ИНН 7720286797/КПП 770601001<br>119180, Россия, Москва г., Большая Якиманка ул., д.31, 3 эт., пом.І, 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 № Ж844-1418-К/2026 об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости - Квартиры, расположенной по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Соколиная гора, переулок Семёновский, дом 18, квартира 19                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Сведения об иных документах и материалах, представленных для экспертизы отчета об оценке: | Не представлены                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Дата составления отчета об оценке                                                         | 25.03.2026 г.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Период проведения экспертизы:                                                             | с 26.03.2026 г. по 27.03.2026 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. Квалификационный аттестат № (Протокол о сдаче ЕКЭ № от г. )<br>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» |



|                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Сведения о допущениях и ограничительных условиях, с учетом которых проведена экспертиза отчета об оценке</p> | <p>Авторы данного заключения выступают в роли независимых экспертов. Они принимают на себя обязательства произвести экспертизу предложенного Отчета объективно.</p> <p>Гонорар экспертов не зависит от содержания заключения. Его величина определяется объемом и сложностью работы.</p> <p>В соответствии с требованиями конфиденциальности автор накладывает следующие ограничения на использование данного экспертного заключения:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• использование результатов экспертизы для любых целей, кроме указанной в данном заключении;</li> <li>• копирование и любое распространение экспертного заключения, использование в средствах массовой информации без письменного согласия авторов.</li> </ul> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## 1.2. СВЕДЕНИЯ ИЗ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ

|                                              |                                                                                                                                                                                                                                                            |
|----------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Наименование объекта оценки:</p>          | <p>жилое помещение (квартира), расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Соколиная гора, переулок Семёновский, дом 18, квартира 19, общей площадью 55,7 кв. м, кадастровый номер: 77:03:0003013:2509.</p> |
| <p>Имущественные права на объект оценки:</p> | <p>Право собственности</p>                                                                                                                                                                                                                                 |



Рыночная стоимость с учетом перепланировки/переоборудования объекта оценки,  
расположенного по адресу:  
Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Соколиная  
гора, переулок Семёновский, дом 18, квартира 19,  
определенная по состоянию на 24.02.2026 г., составляет (округленно):

**14 478 000 (Четырнадцать миллионов четыреста семьдесят восемь тысяч  
рублей 00 копеек)**

**(НДС не облагается<sup>1</sup>),**

Или, условный показатель стоимости за кв.м.:

**259 928 (Двести пятьдесят девять тысяч девятьсот двадцать восемь рублей 00  
копеек)**

**(НДС не облагается<sup>2</sup>)**

|                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Вид определяемой стоимости                                                                                      | рыночная                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Цель оценки:                                                                                                    | определение начальной цены аукциона и иных целей, связанных с приобретением объекта на аукционе.                                                                                                                                                                                       |
| Дата определения стоимости объекта оценки:                                                                      | 24.02.2026 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.<br>Рыночную стоимость необходимо определить с учетом перепланировки/переоборудования объекта.<br>Прочие, установленные законодательством РФ об оценочной деятельности. |

|                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Исполнитель:                                                                                        | Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки «Аверс»<br>ОГРН 1037843026704 от 02.02.2003 г.<br>199034, Россия, Санкт-Петербург г., вн.тер.г. муниципальный округ № 7,<br>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: Елисеева Алёна Юрьевна, Наименование СРО: СРО «ДСО»,<br>Дата вступления в СРО: 26.12.2025, Реестровый номер оценщика: 1242;                                                                                                                |
| 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 Ж844 от 13.02.2026 г.                                                                                                                                                 |



|                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|--------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Используемые стандарты оценки: | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Федеральный закон от 29.07.98 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с последними изменениями и дополнениями).</li> <li>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.</li> <li>3. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200.</li> <li>4. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200.</li> <li>5. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200.</li> <li>6. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200.</li> <li>7. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200.</li> <li>8. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7). Утвержден приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611.</li> <li>9. Стандарты и Правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, подписавший отчет об оценке.</li> </ol> |
|--------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

#### 1.4. МАТЕРИАЛЫ, ИСПОЛЬЗОВАВШИЕСЯ ПРИ ПРОИЗВОДСТВЕ ЭКСПЕРТИЗЫ:

1. Заверенная копия Отчета №Ж844-1418-К/2026 от 25.03.2026 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.



## 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 (+)<br>Отсутствие (-)<br>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                                         | +                                          |



|          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                            |              |
|----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|--------------|
|          | 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                               | не требуется |
| 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.)                                                                                                                                                                                                                                                                      | Ф3-135 ст.11                               | +            |
| 02.01.05 | Ограничения и пределы применения полученного результата                                                                                                                                                                                                                                                                | Ф3-135 ст.11                               | +            |
| 02.02    | Задание на оценку:                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | ФСО-1, п.21,<br>ФСО-3, п.8а,<br>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                                                                                                                                                                                                                                                   |                                            | +            |



|             |                                                                                                                                                                                                    |                                          |              |
|-------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|--------------|
|             | 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)                                                                                                    |                                          | не требуется |
| 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                                                                                                                                                                            |                                          | +            |



|                      |                                                                                                                                                                                                                    |                          |   |
|----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|---|
| 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                                                                                                                                                                                         |                          |   |
| 02.03.08.02.01.02    | Права на улучшения, расположенные на земельном участке                                                                                                                                                             |                          | + |
| 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                                                                                                                                                                                                 |                          |   |
| 02.03.08.02.02.07    | Тип конструктивной системы (группа капитальности)                                                                                                                                                                  |                          | + |
| 02.03.08.02.02.08    | Этажность                                                                                                                                                                                                          |                          | + |
| 02.03.08.02.02.09    | Конструктивные элементы здания и их состояние                                                                                                                                                                      |                          | + |
| 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                                                                                                                                                                                |                          | + |
| 02.03.08.02.02.14    | Описание земельного участка:                                                                                                                                                                                       |                          |   |
| 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)                                                                                                                                  |                          | + |
| 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)                                                                                                                                                                                                     |                          |   |
| 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 использования результатов оценки, допущений, полноты и достоверности исходной информации.                                                                                                   | ФСО-1 п.11               | + |
| 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                                                                                                                                                                                                                                        | ФСО-3 п. 8и              | + |



|                |                                                                                                                                                                                                                                |                             |                                |
|----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|--------------------------------|
|                | логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки                                     |                             |                                |
| 02.06.06       | Доходный подход                                                                                                                                                                                                                | ФСО-1 п.15-17, ФСО-7 п.23   | не применялся, отказ обоснован |
| 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 |                                |
| 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                                                                                                                                                                                                            |                             |                                |
| 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.                                                                           | ФСО-7 п.22                  | +                              |



|                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                           |              |
|----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|--------------|
|                | Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке                                                                                                                                                                                                                           |                                           |              |
| 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                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                           | +            |
| 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 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 |                                           | не требуется |



|             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |            |              |
|-------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|--------------|
|             | 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 проверочных 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 | Правоустанавливающих и правоподтверждающих документов                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |            |              |
| 02.08.01.01 | Документов технической инвентаризации                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |            |              |
| 02.08.01.01 | Заключений специальных экспертиз                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |            |              |
| 02.08.01.01 | Устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |            | +            |
| 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.



### 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 использован сравнительный подход.

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 доходный подход не использовался. Отказ от применения доходного подхода обоснован.

**Вывод:**

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



**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 24.02.2026 г. составляет:

Рыночная стоимость с учетом перепланировки/переоборудования объекта оценки, расположенного по адресу:

Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Соколиная гора, переулок Семёновский, дом 18, квартира 19,

определенная по состоянию на 24.02.2026 г., составляет (округленно):

**14 478 000 (Четырнадцать миллионов четыреста семьдесят восемь тысяч рублей 00 копеек)**

**(НДС не облагается<sup>1</sup>),**

Или, условный показатель стоимости за кв.м.:

**259 928 (Двести пятьдесят девять тысяч девятьсот двадцать восемь рублей 00 копеек)**

**(НДС не облагается<sup>2</sup>)**



**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.*



## **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.



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. Проведенная 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.