



СВОД

свободный
оценочный
департамент

АССОЦИАЦИЯ САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ

ЭКСПЕРТНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ (ПОЛОЖИТЕЛЬНОЕ) №200/С-26

Объект экспертизы:

Отчет № 373200082125000424-8 об оценке рыночной стоимости объекта оценки.

Заказчик экспертизы:

Общество с ограниченной ответственностью «Компания «Аудитор Столицы»

Дата составления заключения:

«03» апреля 2026 г.

ЗАВЕРЯЮ:

Региональный представитель Ассоциации СРОО «СВОД»



/Каюрова Е.В./

Москва, 2026 год

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

Экспертиза отчета об оценке - действия эксперта или экспертов саморегулируемой организации оценщиков в целях формирования мнения эксперта или экспертов в отношении отчета, подписанного оценщиком или оценщиками, о соответствии требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности (в том числе требованиям Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года, федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности), а в случае проведения экспертизы отчета об определении рыночной стоимости объекта оценки также о подтверждении рыночной стоимости объекта оценки, определенной оценщиком в отчете (ст.17.1. Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ в последней редакции).

Эксперт саморегулируемой организации оценщиков - лицо, сдавшее квалификационный экзамен в области оценочной деятельности и избранное в состав экспертного совета саморегулируемой организации оценщиков общим собранием членов саморегулируемой организации оценщиков (ст.16.2. Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ в последней редакции).

Выявленные технические ошибки в положительном экспертном заключении - технические ошибки, допущенные оценщиком при составлении отчета об оценке, но не приведшие к нарушению требований законодательства Российской Федерации, в том числе требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, и (или) стандартов и правил оценочной деятельности, и не отразившиеся на стоимости объекта оценки, определенной оценщиком в отчете об оценке (п.18 ФСО № 5).

Выявленные технические ошибки в отрицательном экспертном заключении - описка, опечатка, грамматическая или арифметическая ошибка, которые способны ввести в заблуждение пользователей отчета об оценке, а также приводят к неоднозначному толкованию (п.18 ФСО № 5).

Нарушение – несоблюдение в отчете об оценке требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности. Нарушения включают существенные ошибки и несоблюдение общих требований.

Несоблюдение общих требований – невыполнение требований ст. 11 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ и ФСО VI относительно содержания и оформления отчета об оценке.

Замечание – фрагмент экспертного заключения, содержащий аргументированное указание на выявленные нарушения (существенные ошибки и нарушения общих требований) и прочие ошибки отчета об оценке.

2. СВЕДЕНИЯ О ДОПУЩЕНИЯХ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫХ УСЛОВИЯХ, С УЧЕТОМ КОТОРЫХ ПРОВЕДЕНА ЭКСПЕРТИЗА ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ

Экспертиза отчета проводится на добровольной основе на основании договора между заказчиком экспертизы и саморегулируемой организацией оценщиков.

В ходе проведения экспертизы отчета об оценке проводится исследование работы, выполненной оценщиком или оценщиками. При проведении экспертизы отчета об оценке экспертом (экспертами) не проводится повторная оценка.

Выводы, сделанные в результате экспертного исследования, ограничены данным экспертным заключением и не могут трактоваться отдельно от него.

Юридическая экспертиза документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, в том числе, правоустанавливающих и правоподтверждающих документов, не проводилась. Экспертиза проводилась на основе допущения, что описание количественных и качественных характеристик в Отчете достоверно.

При проведении экспертизы осмотр объекта оценки не проводится, если иное не предусмотрено договором на экспертизу.

Размер платы за проведение экспертизы отчёта об оценке определяется договором и не может зависеть от вывода, содержащегося в экспертном заключении.

При проведении экспертизы отчета об оценке эксперт использует информацию, доступную участникам рынка на дату оценки. Информация, которая стала доступна после даты оценки, может быть использована только в следующих случаях:

1) если такая информация отражает состояние рынка и объекта оценки на дату оценки, соответствует ожиданиям участников рынка на дату оценки (например, статистическая информация, финансовые результаты деятельности компании и другая информация, относящаяся к состоянию объекта оценки и (или) рынка в период до даты оценки или на дату оценки);

2) если использование такой информации допускается в особом порядке в рамках соответствующих специальных стандартов оценки при определении стоимости отдельных видов объектов оценки.

Порядок выбора экспертов Ассоциации СРОО «СВОД», осуществляющих экспертизу отчёта об оценке, порядок утверждения экспертного заключения, порядок действия экспертов установлены Стандартом Ассоциации СРОО «Свободный Оценочный Департамент» №6 «Порядок проведения экспертизы, требования к экспертному заключению и порядку утверждения», утвержденным Решением Совета Ассоциации СРОО «СВОД», Протокол № 3/2013 от 25.01.2013 г.

3. ВВОДНАЯ ЧАСТЬ

3.1 ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

№ п/п	Вид информации	Содержание информации	
1.	Основание для проведения экспертизы отчета об оценке	Договор на проведение экспертизы № 80-77-2026/С от «10» марта 2026г.	
2.	Сведения о заказчике экспертизы или ином органе, инициировавшем проведение экспертизы отчета об оценке (далее - Заказчик)	Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Компания «Аудитор Столицы»
		Место нахождения	123056, г. Москва, улица Зоологическая, дом 30, строение 2, помещение 1
		ОГРН	1117746128268
		Дата присвоения ОГРН	22 февраля 2011 года
3.	Организация, проводшая экспертизу	Ассоциация саморегулируемая организация оценщиков «Свободный Оценочный Департамент» Место нахождения: 620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей, д. 23 бизнес-центр «CleverPark», офис № 13 Фактический адрес: 105082, г. Москва, Спартаковская площадь, д. 14, стр. 2, оф. 2109 (вход со стороны ул. Бауманской) ОГРН 1126600002429 от 01 июня 2012 года	
4.	Сведения об эксперте (ах), подписавшем (их) экспертное заключение	Борисова Татьяна Владимировна Регистрационный номер 921 в Ассоциации СРОО «СВОД» Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 040407-1 от 02.07.2024 г. Квалификационный аттестат действителен до 02.07.2027 г.	

3.2 СВЕДЕНИЯ ОБ ОТЧЕТЕ ОБ ОЦЕНКЕ

№ п/п	Вид информации	Содержание информации
1.	Информация, идентифицирующая объект оценки	Право временного пользования с учетом эксплуатационных расходов и коммунальных платежей (без учета электроэнергии) с учетом НДС, комнатами, расположенными в помещении по адресу: Российская Федерация, г. Москва, внутригородская территория муниципальный округ Гольяново, ш. Щёлковское, д. 75, помещение 36/1 с кадастровым номером № 77:03:0002015:8894.
2.	Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Право временного пользования
3.	Дата составления отчета об оценке	06 марта 2026 года
4.	Порядковый номер отчета об оценке	373200082125000424-8
5.	Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость объекта оценки в предпосылке о текущем использовании
6.	Цель оценки	Определение рыночной стоимости права временного пользования недвижимым имуществом для заключения договора аренды
7.	Предпосылки стоимости	• предполагается сделка с объектом оценки; • участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники); • дата оценки – 06 марта 2026 года.; • предполагаемым использованием объекта является наиболее эффективное использование; • добровольная сделка в типичных условиях
8.	Допущения оценки	Указаны
9.	Дата определения стоимости объекта оценки (дата оценки)	06 марта 2026 года
10.	Сведения об иных документах и материалах, представленных для проведения экспертизы отчета об оценке	Не предусмотрено
11.	Заказчик оценки	Государственное унитарное предприятие города Москвы «Московский ордена Ленина и ордена Трудового Красного Знамени метрополитен имени В.И. Ленина» (ГУП "Московский метрополитен") Юридический адрес: 129110, г Москва, Проспект Мира, д. 41, стр. 2 ИНН 7702038150, КПП 770201001; ОГРН 1027700096280
12.	Сведения об оценщике (ах), подписавшем (их) Отчет	Золин Роман Владимирович Действующий член Ассоциации саморегулируемой организации оценщиков «СОЮЗ». (ИНН 4205113531, ОГРН 1064200005198 от 05.09.2006), регистрационный номер № 1366 от 02.03.2021 г. Адрес: 101000, г. Москва, ул. Покровка, д. 33, помещ. 10. Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков: СРО «СОЮЗ» от 04.06.2024, регистрационный номер № С-1123. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №043157-1 по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости», выдан Федеральное бюджетное учреждение "Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров", срок действия с 16.08.2024 г. по 16.08.2027г.

№ п/п	Вид информации	Содержание информации
13.	Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «Компания «Аудитор Столицы» (ООО «КОМПАС») Юридический адрес: 123056, г. Москва, улица Зоологическая, дом 30, строение 2, помещение 1 ИНН 7743809179, КПП 770301001, ОГРН 1117746128268, дата присвоения: 22.02.2011 г.
14.	Итоговая величина стоимости объекта оценки: рыночная стоимость Объекта оценки по состоянию на 06 марта 2026 года, составляет: - с учетом эксплуатационных расходов и коммунальных платежей (без учета электроэнергии) с учетом НДС 1 690 Одна тысяча шестьсот девяносто рублей за 1 кв.м. в месяц или 103 766 Сто три тысячи семьсот шестьдесят шесть рублей в месяц	

3.3 ДОКУМЕНТЫ И МАТЕРИАЛЫ, ПРЕДСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ЭКСПЕРТИЗЫ

Для проведения экспертизы Заказчиком были предоставлены следующие документы и материалы:

№ п/п	Наименование	Форма документа
1	Отчет № 373200082125000424-8 об оценке рыночной стоимости объекта оценки	Отчет представлен в электронном виде с ЭЦП
2	Сведения об иных документах и материалах, представленных для проведения экспертизы отчета об оценке	иные документы отсутствуют

3.4 ДОКУМЕНТЫ И МАТЕРИАЛЫ, ИСПОЛЬЗОВАВШИЕСЯ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ЭКСПЕРТИЗЫ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ

Экспертиза Отчета проводилась в соответствии со следующими требованиями законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности:

- Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в действующей на дату составления отчета редакции (далее - ФЗ-135);
- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 14 апреля 2022 г. № 200.
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 14 апреля 2022 г. № 200.
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 14 апреля 2022 г. № 200.
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 14 апреля 2022 г. № 200.
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 14 апреля 2022 г. № 200.
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 14 апреля 2022 г. № 200.
- Федеральный стандарт оценки «Порядок проведения экспертизы, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)», утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 04.07.2011 № 328.
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611.

4. ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКАЯ ЧАСТЬ

4.1 РЕЗУЛЬТАТЫ ПРОВЕРКИ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ НА СООТВЕТСТВИЕ ТРЕБОВАНИЯМ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ОБ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Цель: определить соответствие представленного на экспертизу Отчета требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности (в том числе требованиям Федерального закона, федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности).

Ниже приведены контрольные таблицы с требованиями законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности к отчету об оценке с отметками об их соблюдении или не соблюдении, позволяющие сделать выводы о соответствии Отчета требованиям действующего законодательства об оценочной деятельности.

4.1.1 Проверка отчёта об оценке на соответствие общим требованиям действующего законодательства

№ п\п	Требование	Источник	Соответствие требованиям
1	Содержание отчета об оценке не вводит в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке)	ст.11 ФЗ-135	соответствует
2	Содержание отчета об оценке не допускает неоднозначного толкования полученных результатов		соответствует
3	Отчет об оценке, составленный на бумажном носителе:		
-	пронумерован постранично	ст.11 ФЗ-135; п.4 ФСО VI	отчет представлен в электронном виде с ЭЦП
-	прошит		
-	подписан оценщиком (-ами), которые проводили оценку		
-	скреплен личной печатью оценщика (ов) или печатью юридического лица, с которым оценщик (ки) заключили трудовой договор		
4	Отчет об оценке, составленный в форме электронного документа:		
-	пронумерован постранично	ст.11 ФЗ-135; п.5 ФСО VI	соответствует
-	подписан усиленной квалифицированной электронной подписью: - оценщика или оценщиков, которые провели оценку, - руководителя юридического лица, с которым оценщик или оценщики заключили трудовой договор		
5	Отчет об оценке, который состоит из нескольких частей в разной форме (комбинация отчета на бумажном носителе и в форме электронного документа):		
-	обеспечена идентификация отчета как совокупность всех частей	п.6 ФСО VI	не требуется

4.1.2 Проверка отчёта об оценке на соблюдение требований к информации и документам, используемых при проведении оценки

№ п\п	Требование	Источник	Соответствие требованиям
1	Содержится перечень использованных при проведении оценки данных с указанием источников их получения	ст. 11 ФЗ-135	соответствует
2	В отчете об оценке изложена вся существенная информация, использованная оценщиком при определении стоимости объекта оценки	п. 2 ФСО VI	соответствует

№ п\п	Требование	Источник	Соответствие требованиям
3	Существенная информация, приведенная в отчете об оценке, подтверждена путем раскрытия ее источников	п. 2 ФСО VI	соответствует
4	Отчет об оценке содержит достаточное количество сведений, позволяющих квалифицированному специалисту, не участвовавшему в процессе оценки объекта оценки, понять логику и объем проведенного оценщиком исследования, убедиться в его соответствии заданию на оценку и достаточности для цели оценки	п. 2 ФСО VI	соответствует
5	В процессе оценки приведено профессиональное суждение оценщика относительно признания информации достоверной, надежной, существенной и достаточной	п. 10 ФСО III	соответствует
6	В процессе оценки оценщик использует информацию, доступную участникам рынка на дату оценки	п. 12 ФСО III	соответствует
7	Информация, которая стала доступна после даты оценки, использована в оговоренных случаях:		
-	информация отражает состояние рынка и объекта оценки на дату оценки, соответствует ожиданиям участников рынка на дату оценки (например, статистическая информация, финансовые результаты деятельности компании и другая информация, относящаяся к состоянию объекта оценки и (или) рынка в период до даты оценки или на дату оценки)	п. 12 ФСО III	не требуется
-	использование такой информации допускается в особом порядке в рамках соответствующих специальных стандартов оценки при определении стоимости отдельных видов объектов оценки		не требуется
8	Предоставленная заказчиком оценки или иным уполномоченным лицом информация подтверждена одним из следующих способов:		
-	путем заверения копий документов и материалов	п. 13 ФСО III	соответствует
-	путем подписания письма-представления, содержащего существенную информацию и (или) перечень документов и материалов, с подтверждением того, что информация соответствует известным фактам, планы и прогнозы отражают ожидания	п. 13 ФСО III	не требуется
9	Подтверждение полученной из внешних источников [существенной] информации выполнено следующим образом:		
-	в виде ссылок на источники информации, позволяющих идентифицировать источник информации и определить дату ее появления (публикации) или подготовки	п. 8 ФСО VI	соответствует
-	в виде материалов и копий документов, информационных источников, которые с высокой вероятностью недоступны или могут быть в будущем недоступны, в частности, по причине изменения этой информации или адреса страницы в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», отсутствия информации в открытом доступе либо доступ к которым происходит на платной основе; такое раскрытие информации делается с учетом ограничений, связанных с конфиденциальностью информации	п. 8 ФСО VI	соответствует

4.1.3 Проверка отчёта об оценке на соблюдение требований к содержанию отчета об оценке

4.1.3.1 Основные сведения об отчете об оценке

№ п\п	Требование	Источник	Соответствие требованиям
1	Указана дата составления отчета об оценке	ст.11 ФЗ-135	соответствует
2	Указан порядковый номер отчета об оценке	п. 7 ФСО VI	соответствует

№ п\п	Требование	Источник	Соответствие требованиям
3	Указана дата определения стоимости объекта оценки (дата оценки)	ст.11 ФЗ-135	соответствует
4	Указана цель оценки		соответствует
5	Основание для проведения оценки – договор на проведение оценки, либо определение суда, арбитражного суда, третейского суда, решение уполномоченного органа	ст. 9 ФЗ-135, п. 7 ФСО VI	соответствует

4.1.3.2 Задание на оценку

№ п\п	Требование	Источник	Соответствие требованиям
Задание на оценку должно содержать следующую информацию:			
1	Определен объект оценки, включая права на объект оценки:	п. 3.1 ФСО IV	соответствует
-	состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	п. 8 ФСО №7	соответствует
-	характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики		соответствует
-	права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки		соответствует
2	Определена цель оценки	п. 3.2 ФСО IV	соответствует
3	Цель оценки установлена однозначно для определения предпосылок стоимости с указанием ссылок на конкретные положения нормативных правовых актов Российской Федерации, в связи с которыми возникла необходимость проведения оценки (если применимо)		соответствует
4	Имеется указание на то, что оценка проводится в соответствии с ФЗ	п. 3.3 ФСО IV	соответствует
5	Определен вид стоимости и предпосылки стоимости	п. 3.4 ФСО IV, п.п. 17, 22 ФСО II	соответствует
6	Определена дата оценки	п. 3.5 ФСО IV	соответствует
7	Определены специальные допущения, иные существенные допущения	п. 3.6 ФСО IV, раздел II ФСО III	соответствует
8	Определены ограничения оценки	п. 3.7 ФСО IV, раздел III ФСО III	соответствует
9	Определены ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	п.3.8 ФСО IV	соответствует
10	Определена форма составления отчета об оценке	п.3.9 ФСО IV	соответствует
11	Содержится иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки для отражения в задании на оценку	п. 3.10 ФСО IV	соответствует
Задание на оценку может включать следующую информацию:			
12	Приведены состав и объем документов и материалов, представляемых заказчиком оценки	п. 4.1 ФСО IV	соответствует
13	Приведены сведения о необходимости привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов	п. 4.2 ФСО IV	не требуется
14	Приведены сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки)	п. 4.3 ФСО IV	не требуется
15	Приведены сведения о форме представления итоговой стоимости	п. 4.4 ФСО IV	соответствует
16	Приведены сведения о специфических требованиях к отчету об оценке	п. 4.5 ФСО IV	не требуется

№ п\п	Требование	Источник	Соответствие требованиям
17	Приведены указания на необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки	п. 4.6 ФСО IV	не требуется

4.1.3.3 Сведения о заказчике оценки и об Оценщике (ах), проводившем (их) оценку

№ п\п	Требование	Источник	Соответствие требованиям
1	Указаны сведения о заказчике оценки	п. 7.5 ФСО VI	соответствует
-	фамилия, имя, отчество (при наличии) физического лица, если заказчиком является физическое лицо		не требуется
-	реквизиты юридического лица, которые включают в себя полное и (или) сокращенное наименование, основной государственный регистрационный номер или иной регистрационный номер юридического лица, место нахождения, если заказчиком является юридическое лицо		соответствует
2	Указаны сведения об оценщике (-ах), проводившем (- их) оценку	ст. 11 № 135-ФЗ, п. 7.4 ФСО VI	соответствует
-	Указаны фамилия, имя, отчество (при наличии) оценщика		
-	Указаны сведения о членстве в саморегулируемой организации оценщиков (регистрационный номер в саморегулируемой организации оценщиков, а также наименование и адрес саморегулируемой организации оценщиков)		
-	Указан номер контактного телефона		
-	Указан почтовый адрес		
-	Указан адрес электронной почты		
3	Указаны сведения о юридическом лице, с которым оценщик (оценщики) заключил (заключили) трудовой договор (реквизиты юридического лица, которые включают в себя полное и (или) сокращенное наименование, основной государственный регистрационный номер или иной регистрационный номер юридического лица, место нахождения)	п. 7.6 ФСО VI	соответствует
4	Указаны сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона 135 «Об оценочной деятельности»	ст. 11 ФЗ-135 п. 7.7 ФСО VI	соответствует
5	Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах с указанием: - их квалификации - опыта - степени их участия в проведении оценки объекта оценки	п. 7.8 ФСО VI	не требуется

4.1.3.4 Сведения о принятых при проведении оценки объекта оценки допущениях и ограничениях оценки

№ п\п	Требование	Источник	Соответствие требованиям
1	Приведены сведения о принятых при проведении оценки объекта оценки допущениях и ограничениях оценки в соответствии с п.п. 6, 8 ФСО III)	п. 7.11 ФСО VI	соответствует
2	В случае не проведения осмотра указаны причины, по которым объект оценки не осмотрен, а также допущения и ограничения, связанные с не проведением осмотра	п. 5 ФСО №7	не требуется

4.1.3.5 Сведения о применяемых стандартах оценки

№ п\п	Требование	Источник	Соответствие требованиям
1	Указаны стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки	ст. 11 ФЗ-135 п. 7.9 ФСО VI	соответствует
2	Указаны методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России или обоснование неиспользования указанных методических рекомендаций	п. 7.9 ФСО VI	соответствует

4.1.3.6 Допущения и ограничения оценки

№ п\п	Требование	Источник	Соответствие требованиям
1	Указаны принятые при проведении оценки объекта оценки допущения и ограничения оценки	п. 7.11 ФСО VI	соответствует

4.1.3.7 Сведения в части описания объекта оценки

№ п\п	Требование	Источник	Соответствие требованиям
1	Приведено точное описание объекта оценки	ст. 11 ФЗ-135 п. 7.10 ФСО VI	
-	приведены количественные и качественные характеристики объекта оценки		соответствует
-	указаны права на объект оценки		соответствует
-	приведен перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки		соответствует
2	Приведены сведения в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу:	ст. 11 ФЗ-135 п. 7.10 ФСО VI	
-	полное и (или) сокращенное наименование		соответствует
-	основной государственный регистрационный номер или иной регистрационный номер юридического лица		соответствует
-	место нахождения юридического лица		соответствует
-	балансовая стоимость объекта оценки (при наличии)		не предоставлена
3	Проведен осмотр объекта оценки в период, возможно близкий к дате оценки (если в задании на оценку не указано иное)	п. 5 ФСО №7	соответствует

4.1.3.8 Сведения в части анализ рынка объекта оценки, внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки

№ п\п	Требование	Источник	Соответствие требованиям
1	Приведен анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки	п. 7.12 ФСО VI	соответствует
2	Соблюдена последовательность проведения анализа рынка	п. 11 ФСО №7	соответствует
3	Приведен анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта	п. 11а ФСО №7	соответствует
4	Приведен анализ тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки	п. 11а ФСО №7	соответствует
5	Определен сегмент рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	п. 116 ФСО №7	соответствует

№ п\п	Требование	Источник	Соответствие требованиям
6	Приведен 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	п. 11в ФСО №7	соответствует
7	Приведен анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	п. 11г ФСО №7	соответствует
8	Приведены основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта	п. 11д ФСО №7	соответствует

4.1.3.9 Сведения в части анализа наиболее эффективного использования

№ п\п	Требование	Источник	Соответствие требованиям
1	Имеется анализ наиболее эффективного использования	Раздел VI ФСО №7	соответствует
2	Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства	п. 16 ФСО №7	не требуется
3	Анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта	п. 17 ФСО №7	не требуется
4	Анализ наиболее эффективного использования части реконструируемого или подлежащего реконструкции объекта недвижимости проводится с учетом наиболее эффективного использования всего реконструируемого объекта недвижимости	п. 18 ФСО №7	не требуется
5	Рыночная стоимость земельного участка, застроенного объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства для внесения этой стоимости в государственный кадастр недвижимости оценивается исходя из вида фактического использования оцениваемого объекта. При этом застроенный земельный участок оценивается как незастроенный, предназначенный для использования в соответствии с видом его фактического использования	п. 20 ФСО №7	не требуется
6	Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости для сдачи в аренду выполняется с учетом условий использования этого объекта, устанавливаемых договором аренды или проектом такого договора	п. 21 ФСО №7	не требуется

4.1.3.10 Сведения в части описания процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке

№ п\п	Требование	Источник	Соответствие требованиям
1	Приведена последовательность определения стоимости объекта оценки	п. 7.13 ФСО VI	соответствует
-	обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов		соответствует
-	приведен комментарий в связи с отказом от использования подхода к оценке		соответствует
2	При определении рыночной стоимости оценщик руководствовался результатами анализа наиболее эффективного использования для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода	п. 15 ФСО №7	соответствует

№ п\п	Требование	Источник	Соответствие требованиям
3	Применение затратного подхода		
-	Описано обоснование выбора подхода к оценке	п. 7.13 ФСО VI	подход не применялся
-	Описано обоснование выбора метода (-ов) оценки	п. 7.13 ФСО VI	
-	Приведено описание выбранного метода (-ов)	п. 25 ФСО №7	
-	Приведены соответствующие расчеты	п. 7.13 ФСО VI	
-	В случае применения нескольких методов:		
	Выполнено предварительное согласование результатов, полученных по различным методам	п. 3 ФСО V п. 27 ФСО №7	не требуется
	Приведен анализ возможных причин расхождений (в случае существенных расхождений результатов примененных методов оценки)	п. 3 ФСО V	не требуется
	Установлены методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты, при этом учтена специфика объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки	п. 3 ФСО V	не требуется
	Обоснован выбор использованных весов (при использовании процедуры взвешивания) или одного из полученных результатов (при использовании нескольких методов оценки)	п. 27 ФСО №7 п. 3 ФСО V	не требуется
4	Применение сравнительного подхода		
-	Описано обоснование выбора подхода к оценке	п. 7.13 ФСО VI	соответствует
-	Описано обоснование выбора метода (-ов) оценки	п. 7.13 ФСО VI	
-	Приведено описание выбранного метода (-ов)	п. 25 ФСО №7	
-	Описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно обосновано в отчете об оценке	п. 22в ФСО №7	
-	Приведены соответствующие расчеты	п. 7.13 ФСО VI	
-	В случае применения нескольких методов:		
	Выполнено предварительное согласование результатов, полученных по различным методам	п. 3 ФСО V п. 27 ФСО №7	не требуется
	Приведен анализ возможных причин расхождений (в случае существенных расхождений результатов примененных методов оценки)	п. 3 ФСО V	не требуется
	Установлены методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты, при этом учтена специфика объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки	п. 3 ФСО V	не требуется
	Обоснован выбор использованных весов (при использовании процедуры взвешивания) или одного из полученных результатов (при использовании нескольких методов оценки)	п. 27 ФСО №7 п. 3 ФСО V	не требуется
5	Применение доходного подхода		
-	Описано обоснование выбора подхода к оценке	п. 7.13 ФСО VI	подход не применялся
-	Описано обоснование выбора метода (-ов) оценки	п. 7.13 ФСО VI	
-	Приведено описание выбранного метода (-ов)	п. 25 ФСО №7	
-	Приведены соответствующие расчеты	п. 7.13 ФСО VI	
-	В случае применения нескольких методов:		
	Выполнено предварительное согласование результатов, полученных по различным методам	п. 3 ФСО V п. 27 ФСО №7	не требуется
	Приведен анализ возможных причин расхождений (в случае существенных расхождений результатов примененных методов оценки)	п. 3 ФСО V	не требуется

№ п\п	Требование	Источник	Соответствие требованиям
	Установлены методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты, при этом учтена специфика объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки	п. 3 ФСО V	не требуется
	Обоснован выбор использованных весов (при использовании процедуры взвешивания) или одного из полученных результатов (при использовании нескольких методов оценки)	п. 27 ФСО №7 п. 3 ФСО V	не требуется

4.1.3.11 Сведения в части согласования результатов подходов

№ п\п	Требование	Источник	Соответствие требованиям
1	Описана процедура согласования результатов оценки, полученных на основании проведенных расчетов по различным подходам	п. 3 ФСО V	соответствует
2	В случае использования нескольких подходов к оценке:		
-	Проанализированы достоинства и недостатки подходов	п. 28 ФСО №7	не требуется
-	Отражен проведенный анализ и установленная причина расхождений результатов (при согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов)	п. 28 ФСО №7	не требуется
-	Обоснован выбор использованных весов, присваиваемых результатам, полученным при применении различных подходов к оценке (при использовании процедуры взвешивания)	п. 28 ФСО №7	не требуется
-	Выполнено согласование промежуточных результатов, полученных по различным подходам	п. 27 ФСО №7	не требуется
3	Приведено суждение оценщика о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться стоимость (если в задании на оценку не указано иное)	п. 30 ФСО №7	не требуется

4.2 РЕЗУЛЬТАТЫ ПРОВЕРКИ ОБОСНОВАННОСТИ ВЫБРАННЫХ ОЦЕНЩИКОМ МЕТОДОВ ОЦЕНКИ В РАМКАХ КАЖДОГО ИЗ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ОЦЕНЩИКОМ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ И ПРОВЕРКЕ СООТВЕТСТВИЯ ВЫПОЛНЕННОГО В ОТЧЁТЕ РАСЧЁТА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СООТВЕТСТВУЮЩИМ ПОДХОДАМ И МЕТОДАМ

***Цель:** определить обоснованность выбранных Оценщиком методов оценки в рамках каждого из подходов, соответствие выполненного расчета стоимости соответствующим подходам и методам.*

4.2.1 Результаты проверки обоснованности выбранных оценщиком методов оценки в рамках каждого из использованных оценщиком подходов к оценке

Методы оценки в рамках каждого из использованных оценщиком подходов к оценке – обоснованы.

4.2.2 Результаты проверки соответствия выполненного в отчёте расчёта стоимости объекта оценки соответствующим подходам и методам

Выполненные расчёты стоимости объекта оценки в Отчёте об оценке соответствуют применяемым подходам и методам.

4.3 ВЫЯВЛЕННЫЕ ТЕХНИЧЕСКИЕ ОШИБКИ, ПО МНЕНИЮ ЭКСПЕРТА ВЛИЯЮЩИЕ (НЕ ВЛИЯЮЩИЕ) НА ИТОГОВЫЙ РЕЗУЛЬТАТ

4.3.1 Выявленные технические ошибки, которые способны ввести в заблуждение пользователей отчета об оценке, приводят к неоднозначному толкованию или влияют на итоговый результат.

В результате экспертизы Отчета технических ошибок, которые способны ввести в заблуждение пользователей отчета об оценке, приводят к неоднозначному толкованию или влияют на итоговый результат, не выявлено.

4.3.2 Выявленные технические ошибки, не приведшие к нарушению требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности и не отразившиеся на стоимости объекта оценки, определенной оценщиком в отчете об оценке

В результате экспертизы Отчета иных технических ошибок не выявлено.

4.4 РЕЗУЛЬТАТЫ ПРОВЕРКИ НА ПОДТВЕРЖДЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

При проведении проверки Отчета на подтверждение стоимости объекта оценки осуществлялась проверка соответствия используемых в расчетах данных исходным данным, приведенным в различных частях отчета об оценке и приложениях к нему, осуществлялась проверка соответствия расчетов приведенным в Отчете формулам, осуществлялся дополнительный анализ параметров, которые, по мнению эксперта, могут оказывать существенное влияние на результаты оценки.

При проведении проверки Отчета на подтверждение стоимости объекта оценки каких-либо нарушений выявлено не было, в связи с чем сделан вывод о достоверности итогового результата оценки.

5. ВЫВОД ПО ИТОГАМ ПРОВЕДЕНИЯ ЭКСПЕРТИЗЫ ОТЧЁТА ОБ ОЦЕНКЕ

По результатам проведения экспертизы Отчета об оценке, экспертом сформировано следующее мнение в отношении Отчета об оценке:

1. **Отчет № 373200082125000424-8** об оценке рыночной стоимости объекта оценки **соответствует** требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности (в том числе требованиям Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года в действующей на дату составления Отчета редакции, федеральным стандартам оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности);

2. Рыночная стоимость, определенная в **Отчете № 373200082125000424-8** об оценке рыночной стоимости объекта оценки, **подтверждена**.

Эксперт саморегулируемой организации,
проводивший экспертизу

Т.В. Борисова

Утверждаю:
Председатель Экспертного совета
Ассоциации СРОО «СВОД»



М.М. Филимонов

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 040407-1 « 02 » июля 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан **Борисовой Татьяне Владимировне**

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 02 » июля 20 24 г. № 357

Директор  А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 02 » июля 20 27 г.

АО «СВОД» - МАССОВЫЙ ТИП, - 48, 12 18 012

ДОВЕРЕННОСТЬ № 52-СВОД-2026

г. Екатеринбург

«13» января 2026 г.

Ассоциация саморегулируемая организация оценщиков «Свободный Оценочный Департамент», ОГРН 1126600002429, ИНН 6685993767, КПП 668501001, адрес местонахождения: 620100, Российская Федерация, Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Ткачей, дом 23, офис 13, в лице Генерального директора Ассоциации СРОО «СВОД» Лебедев Виталия Юрьевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Доверитель», настоящей доверенностью уполномочивает:

Каюрову Екатерину Витальевну, 26.03.1978 года рождения, паспорт гражданина РФ 45 23 433170, выдан 27.04.2023 г. ГУ МВД России по г. Москве, зарегистрированного по адресу: 127055, г. Москва, ул. Новослободская, д. 24А, стр. 1, кв. 5, именуемого в дальнейшем «Поверенный»,

представлять интересы Доверителя и выступать от его имени во всех органах государственной власти, органах местного самоуправления, учреждениях, коммерческих и некоммерческих организациях, в том числе в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр), в том числе со следующими правами:

представлять интересы Доверителя во всех органах государственной власти, в том числе в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр), в отношениях с общественными, коммерческими и некоммерческими организациями, физическими лицами и индивидуальными предпринимателями в связи с уставной деятельностью Доверителя на территории г. Москвы и Московской области (регион представительства), а также подписывать, представлять и получать любые документы.

направлять отчет об оценке членам Экспертной группы (или эксперту/экспертам) в регионе представительства с указанием срока сдачи экспертного заключения заказчику экспертизы.

заверять экспертные заключения, подготовленные Экспертной группой (или экспертом/экспертами) на территории региона представительства.

подписывать договоры на оказание услуг по экспертизе с заказчиком экспертизы на территории региона представительства, а также актов оказанных услуг в рамках данных договоров с указанием следующих платежных реквизитов: р/сч 40703810662080000035 в ПАО КБ «УБРИР», БИК 046577795, к/с 30101810900000000795.

подписывать договоры возмездного оказания услуг с экспертами, привлекаемыми для проведения экспертизы отчетов об оценке на территории региона представительства, а также актов оказанных услуг в рамках данных договоров.

заверять выписки из Реестра оценщиков - членов Ассоциации СРОО «СВОД».

При выполнении настоящего поручения Поверенный вправе передавать, принимать и подписывать любой необходимый документ. Использование печати Доверителя допускается на росписи Поверенного только при подписании договоров, заверении экспертных заключений и выписок, указанных в настоящей доверенности.

Доверенность выдана сроком по «31» декабря 2026 г., без права передоверия. Поверенный обязуется вернуть доверенность Доверителю не позднее 10 (Десяти) календарных дней со дня истечения срока действия доверенности.

Генеральный директор
Ассоциация СРОО «СВОД»



Лебедев В.Ю./

Прошито, пронумеровано

18 страниц

(Восемнадцать

страниц)

Региональный представитель

Ассоциация СРО «СВОД» Е.В. Карцова

