Саморегулируемая организация
Региональная ассоциация оценщиков

ЭКСПЕРТНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

№ 78/260618/171-7

на ОТЧЁТ № Н-47776/26 от 03 июня 2026 г.

об оценке находящегося в федеральной собственности объекта недвижимого имущества — помещения РНФИ (П13720004092) площадью 103,9кв.м (кад. № 86:21:0000000:1282), расположенного по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Покачи, пер. Майский, д. 2,

выполненный: ООО «ЛАИР»

Дата составления заключения: 24.06.2026 года

2026

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ. 3

2. ВВОДНАЯ ЧАСТЬ 4

2.1. Основание для проведения экспертизы отчета об оценке **4**

2.2. Сведения о заказчике экспертизы отчета об оценке или ином органе, инициировавшем проведение экспертизы отчета об оценке **4**

2.3. Сведения об отчете об оценке **4**

2.4. Сведения о допущениях и ограничительных условиях, с учетом которых проведена экспертиза отчета об оценке **4**

2.5. Сведения об эксперте (экспертах), подписавшем (подписавших) экспертное заключение **5**

2.6. Действия эксперта, позволяющие сделать вывод о стоимости, определенной в Отчете об оценке. **5**

3. ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКАЯ ЧАСТЬ 6

3.1. При проведении экспертизы соответствия отчета статье 11 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности Российской Федерации» (далее — ФЗ) Федеральным стандартам оценки (далее — ФСО), а также стандартам и правилам оценочной деятельности Саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является(ются) оценщик(и), подписавший(ие) отчет об оценке (далее СПОД), соответствия 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, было выявлено следующее (табл. 3) 6

3.1.1. Проверка соответствия отчета об оценке и выполненной оценки общим требованиям (ФЗ, ФСО, СПОД), а также ФСО №7 в части задания на оценку. ***6***

3.1.2. Проверка соответствия отчета об оценке методическим положениям общих и специальных ФСО ***9***

3.2. Результаты проверки обоснованности выбранных оценщиком методов оценки в рамках каждого из использованных оценщиком подходов к оценке **16**

3.3. Результаты проверки соответствия выполненного в отчете расчета стоимости объекта оценки соответствующим подходам и методам. **16**

3.4. Результаты и обоснование иных действий эксперта при проведении экспертизы. **16**

4. ВЫВОД ПО ИТОГАМ ПРОВЕДЕНИЯ ЭКСПЕРТИЗЫ ОТЧЁТА ОБ ОЦЕНКЕ 17

5. ПОДПИСИ ЭКСПЕРТОВ И ЛИЦ УТВЕРДИВШИХ ЗАКЛЮЧЕНИЕ 18

6. ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ ОЦЕНЩИКОВ И КВАЛИФИКАЦИОННЫЕ АТТЕСТАТЫ ЭКСПЕРТОВ 19

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

В соответствии с п.4 ФСО №5 «Под экспертизой отчета об оценке в соответствии со статьей 17.1 Федерального закона понимаются 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, 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».

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

Экспертиза отчета об оценке проводится в соответствии с требованиями Федерального закона, федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом экспертного совета которой является эксперт (эксперты), проводящий экспертизу отчета об оценке.

Экспертное заключение – результатом экспертизы отчета является положительное или отрицательное экспертное заключение, подготовленное экспертом или экспертами саморегулируемой организации оценщиков (ст.17.1. Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ в ред. от 23.07.2013 г.)

Эксперт саморегулируемой организации оценщиков - членом экспертного совета саморегулируемой организации оценщиков признается член саморегулируемой организации оценщиков, сдавший единый квалификационный экзамен и избранный в состав экспертного совета саморегулируемой организации оценщиков общим собранием членов саморегулируемой организации оценщиков (ст.16.2. Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ в ред. от 23.07.2013 г.)

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 Закона об оценочной деятельности и п. 7 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. ВВОДНАЯ ЧАСТЬ

2.1. Основание для проведения экспертизы отчета об оценке

Договор № 78/260618/171 от 18 июня 2026 г.

2.2. Сведения о заказчике экспертизы отчета об оценке или ином органе, инициировавшем проведение экспертизы отчета об оценке

Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «ЛАИР»
Место нахождения	197342, г. Санкт-Петербург, вн.тер. г. Муниципальный округ Ланское, ул. Сердобольская, д. 64, к. 1, литера А, пом. 50-Н, ком. 15.
Номер ОГРН	1027807581141

2.3. Сведения об отчете об оценке

Дата составления отчета об оценке	03 июня 2026 г.
Порядковый номер отчета об оценке	Н-47776/26
Вид определяемой стоимости и предпосылки стоимости	Рыночная стоимость
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки для целей реализации имущества в рамках Федерального закона от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества»
Специальные допущения оценки	Отсутствуют
Информация, идентифицирующая объект оценки	Находящийся в федеральной собственности объект недвижимого имущества — помещение РНФИ (П13720004092) площадью 103,9 кв.м (кад. № 86:21:0000000:1282), расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Покачи, пер. Майский, д. 2
Дата определения стоимости объекта оценки (дата оценки)	25 мая 2026 г.
Сведения об иных документах и материалах, представленных для экспертизы отчета об оценке	Не представлены
Итоговая величина стоимости объекта	Рыночная стоимость Объекта оценки по состоянию на 25.05.2026 составляет: без учета налога на добавленную стоимость — 2 990 190 (Два миллиона девятьсот девяносто тысяч сто девяносто) рублей 98 копеек, с учетом налога на добавленную стоимость, с учетом округления — 3 648 033 (Три миллиона шестьсот сорок восемь тысяч тридцать три) рубля.

2.4. Сведения о допущениях и ограничительных условиях, с учетом которых проведена экспертиза отчета об оценке

Результаты проверки отчета об оценке на соответствие требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе требованиям Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков.

1. Эксперт не осуществлял осмотр объекта оценки.
2. В ходе проведения экспертизы отчета об оценке проводилось исследование работы, выполненной оценщиком, в пределах предоставленной документации.

3. Экспертиза проводилась на основе допущения, что описание характеристик объекта оценки в Отчете достоверно.

4. Эксперт не несет ответственности за недостоверность информации, указанной в предоставленном на экспертизу отчете об оценке.

5. При проведении экспертизы отчета об оценке не допускается использование экспертом информации, ставшей известной после даты оценки.

6. При проведении экспертизы отчета об оценке экспертом не проводится повторная оценка.

7. Порядок действий эксперта при проведении экспертизы отчета об оценке устанавливается внутренними документами саморегулируемой организации оценщиков.

8. Эксперт не обязан участвовать в спорах и разбирательствах, в т. ч. судебных, связанных с качеством и последствиями, представленного на экспертизу отчета об оценке, кроме случаев, предусмотренных законодательством РФ.

2.5. Сведения об эксперте (экспертах), подписавшем (подписавших) экспертное заключение

Фамилия	Григорьев
Имя	Иван
Отчество	Валериевич
Регистрационный номер согласно реестру членов Саморегулируемой организации оценщиков	№ 1325
Номер квалификационного аттестата в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка бизнеса»	№ 041053-3 от 10.07.2024 г.
Номер квалификационного аттестата в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости»	№ 040972-1 от 10.07.2024 г.
Номер квалификационного аттестата в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка движимого имущества»	№ 038045-2 от 03.06.2024 г.

2.6. Действия эксперта, позволяющие сделать вывод о стоимости, определенной в Отчете об оценке.

В процессе проведения экспертизы Отчета об оценке Экспертом были выполнены следующие действия:

-проверка достоверности рыночных данных, использованных в расчетах;

-сопоставление использованных в Отчете рыночных данных с данными из альтернативных источников информации;

-анализ обоснованности сделанных выводов, заключений и суждений, приведенных в Отчете;

-проверка корректности проведенных расчетов.

3. ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКАЯ ЧАСТЬ

3.1. При проведении экспертизы соответствия отчета статье 11 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности Российской Федерации» (далее — ФЗ) Федеральным стандартам оценки (далее — ФСО), а также стандартам и правилам оценочной деятельности Саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является(ются) оценщик(и), подписавший(ие) отчет об оценке (далее СПОД), соответствия 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, было выявлено следующее (табл. 3)

3.1.1. Проверка соответствия отчета об оценке и выполненной оценки общим требованиям (ФЗ, ФСО, СПОД), а также ФСО №7 в части задания на оценку.

№ п/п	Параметр	Сведения о выполнении/не выполнении требования	Источник
1 Отчет об оценке составлен:			ст. 11 ФЗ, п. 3, п.4, п.5, п.6 ФСО VI
1.1	на бумажном носителе:		
1.1.1	пронумерован постранично*		
1.1.2	прошит*		
1.1.3	подписан оценщиком или оценщиками, которые провели оценку*		
1.1.4	скреплен личной печатью оценщика или оценщиков либо печатью юридического лица, с которым оценщик или оценщики заключили трудовой договор*		
1.2	в форме электронного документа:	Да	
1.2.1	пронумерован постранично*	Да	
1.2.2	подписан усиленной квалифицированной электронной подписью оценщика или оценщиков, которые провели оценку*	Да	
1.2.3	подписан усиленной квалифицированной электронной подписью руководителя юридического лиц (уполномоченным им лицом), с которым оценщик или оценщики заключили трудовой договор*	Да	
1.3	если отчёт состоит из нескольких частей (на бумажном носителе, в форме электронного документа или их комбинации) – обеспечена идентификация отчета как совокупность всех частей*		
2. Отчет содержит следующие сведения:			
2.1	дата составления и порядковый номер отчета*	Да	ст. 11 ФЗ, п. 7.1 ФСО VI
2.2	основание для проведения оценки*	Да	ст. 11 ФЗ, п. 7.2 ФСО VI
2.3	дата определения стоимости объекта оценки (дата оценки) *	Да	ст. 11 № 135-ФЗ
2.4	Задание на оценку, содержащее следующую информацию*:		п. 7.3 ФСО VI
2.4.1	объект оценки, включая права на объект оценки*	Да	п.3.1 ФСО IV
2.4.2	состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии) *	Да	ФСО № 7, п. 8

№ п/п	Параметр	Сведения о выполнении/не выполнении требования	Источник
2.4.3	характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики*	Да	ФСО № 7, п.8
2.4.4	права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Да	ФСО № 7, п.8
2.4.5	цель оценки* цель оценки установлена однозначно для определения предпосылок стоимости*	Да	п.3.2 ФСО IV
2.4.6	указание на то, что оценка проводится в соответствии с ФЗ *	Да	п.3.3 ФСО IV
2.4.7	вид стоимости и предпосылки стоимости*	Да	п.3.4 ФСО IV, п.п. 17,22 ФСО II
2.4.8	в случае отличия использования объекта оценки от наиболее эффективного, указаны предпосылки о способе использования и такое использование соответствует цели оценки*	Не требуется	п. 21 ФСО II
2.4.9	предпосылки о вынужденной продаже и вынужденная продажа соответствует цели оценки*	Не требуется	п. 21 ФСО II
2.4.10	дата оценки*	Да	п.3.5 ФСО IV
2.4.11	специальные допущения, иные существенные допущения*	Да	п.3.6 ФСО IV, раздел II ФСО III
2.4.12	ограничения оценки*	Да	п.3.7 ФСО IV, раздел III ФСО III
2.4.13	ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки*	Да	п.3.8 ФСО IV
2.4.14	указание на форму составления отчета об оценке*	Да	п.3.9 ФСО IV
2.4.15	иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки для отражения в задании на оценку*	Да	п.3.10 ФСО IV
2.4.16	Дополнительные условия, присутствующие в задании на оценку*** Примечание: - при наличии дополнительных условий эксперт указывает «+», - при отсутствии дополнительных условий, эксперт в данном пункте ничего не указывает.		п. 9 ФСО № 7, п.4 ФСО IV, п.14 ФСО I
2.5	Сведения об оценщике (оценщиках), проводившем (проводивших) оценку, в том числе фамилия, имя, отчество (при наличии), номер контактного телефона, почтовый адрес, адрес электронной почты оценщика и сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков (регистрационный номер в саморегулируемой организации оценщиков, а также наименование и адрес саморегулируемой организации оценщиков)*	Да	ст. 11 № 135-ФЗ, п.7.4 ФСО VI
2.6	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)*	Да	п.7.6 ФСО VI

№ п/п	Параметр	Сведения о выполнении/не выполнении требования	Источник
2.7	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»*	Да	ст. 11 № 135-ФЗ, п.7.7 ФСО VI
2.8.	Сведения о заказчике оценки: фамилия, имя, отчество (при наличии) физического лица, если заказчиком является физическое лицо* 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*	Да	п.7.5 ФСО VI
2.9.	Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки объекта оценки*	Да	п.7.8 ФСО VI
2.10.	Указание на стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки, 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*	Да	Ст. 11 ФЗ, п.7.9 ФСО VI
2.11.	Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения и ограничения оценки в соответствии с п.п. 6 ,8 ФСО III)*	Да	п.7.11 ФСО VI
3	Точное описание объекта оценки с указанием количественных и качественных характеристик объекта оценки, включая права на объект оценки, перечень документов, устанавливающих такие характеристики, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу - реквизиты юридического лица (полное и (или) сокращенное наименование, основной государственный регистрационный номер или иной регистрационный номер юридического лица, место нахождения) и (при наличии) балансовая стоимость данного объекта оценки*	Да	Ст. 11 ФЗ, п.7.10 ФСО VI
4	Анализ рынка объекта оценки, внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки*	Да	п.7.12 ФСО VI
5	Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке (последовательность определения стоимости объекта оценки) *:	Да	ст. 11 ФЗ, п.7.13 ФСО VI
6	Содержится согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки. Проведён анализ существенного расхождения результатов подходов*	Да	п. 7 ФСО VI п.3 ФСО V
7 Итоговая величина стоимости указана*:			**ст. 11 ФЗ**
7.1	в российских рублях*	Да	п. 14 ФСО I
7.2	иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях*		п. 14 ФСО I

№ п/п	Параметр	Сведения о выполнении/не выполнении требования	Источник
7.3	Указаны ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости*	Да	ст. 11 ФЗ
8	Приведён перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки*	Да	п. 7 ФСО VI
9	Информация в процессе оценки:	Да	Раздел IV ФСО III
9.1	В процессе оценки приведено профессиональное суждение оценщика относительно признания информации достоверной, надежной, существенной и достаточной*	Да	п.10 ФСО III
9.2	Используемая оценщиком информация доступна участникам рынка на дату оценки, за исключением оговоренных случаев*	Да	п.12 ФСО III
9.3	Предоставленная заказчиком оценки или иным уполномоченным лицом информация подтверждена*	Да	п.13 ФСО III
10	Соблюдение принципов при составлении отчёта:		п.2 ФСО VI
10.1	в отчете об оценке должна быть изложена вся существенная информация, использованная оценщиком при определении стоимости объекта оценки*	Да	п.2.1 ФСО VI
10.2	существенная информация, приведенная в отчете об оценке, должна быть подтверждена путем раскрытия ее источников*	Да	п.2.2, п. 8 ФСО VI
10.3	отчет должен содержать достаточное количество сведений, позволяющее 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*	Да	п.2.3 ФСО VI

КОММЕНТАРИИ К РАЗДЕЛУ:

* Обозначено понятие "должен", которое указывает на безусловную обязанность оценщика выполнить то или иное действие. Оценщик должен выполнять требование в каждом случае, когда имеет место такое указание в федеральных стандартах оценки;

** Обозначено понятие "следует", которое указывает на предпочтительные действия оценщика. В каждом случае оценщик рассматривает возможность и целесообразность выполнения требования и при наличии оснований вправе отказаться от его выполнения;

*** Обозначено понятие "может", которое указывает на действия, которые не являются обязательными. В этой области реализуется профессиональное суждение оценщика использовать либо не использовать ту или иную возможность.

3.1.2. Проверка соответствия отчета об оценке методическим положениям общих и специальных ФСО

№ п/п	Параметр	Сведения о выполнении/не выполнении требования	Источник
1. В части «Общие требования к проведению оценки»			
1.1	Проведен осмотр объекта оценки (или указаны причины, по которым объект оценки не осмотрен, а также указаны допущения и ограничения, связанные с непроведением осмотра)	Да	ФСО № 7, п.5

№ п/п	Параметр	Сведения о выполнении/не выполнении требования	Источник
1.2	При отсутствии правоустанавливающих и право подтверждающих документов на земельный участок совместная оценка земельного участка и находящихся на нем объектов капитального строительства проведена с учетом установленных действующим законодательством прав и обязанностей собственника объектов капитального строительства в отношении земельного участка, а также типичного на рассматриваемом рынке поведения собственников в отношении аналогичного земельного участка (выкуп или аренда). *Примечание.* Если документы на земельный участок имеются, в этом пункте никаких отметок не делается	Да	ФСО № 7, п.6
1.3	При отсутствии документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта проведена исходя из предположения об отсутствии прав третьих лиц, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра (или с учетом задания на оценку). *Примечание.* Если документы по обременениям и загрязнениям имеются, в этом пункте никаких отметок не делается	Да	ФСО № 7, п.7
2 В части «Анализ рынка»			
2.1	Исследован рынок в тех сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости	Да	ФСО № 7, п. 10
2.2	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	Да	ФСО № 7, п.11а
2.3	Определен сегмент рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	Да	ФСО № 7, п.11б
2.4	Для неразвитого рынка: расширена территория исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта. *Примечание.* При наличии развитого рынка в столбце «наличие/отсутствие» отметка не ставится	Да	ФСО № 7, п. 11б
2.5	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	Да	ФСО № 7, п. 11в
2.6	Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например, ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов	Да	ФСО № 7, п. 11г

№ п/п	Параметр	Сведения о выполнении/не выполнении требования	Источник
2.7	Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например, динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы	Да	ФСО № 7, п. 11д
2.8	При анализе рынка объем исследований определен оценщиком исходя из принципа достаточности	Да	ФСО № 7, п. 11
3. В части «Анализ наиболее эффективного использования»			
3.1	Анализ выполнен путем проведения необходимых для этого вычислений (или представлены обоснования, не требующие расчетов)	Да	ФСО № 7, п. 16
3.2	Для частей объекта недвижимости: анализ проведен с учетом фактического использования других частей этого объекта и/или всего объекта недвижимости	Да	ФСО № 7, п. 17, 18
3.3	Для целей внесения стоимости в государственный кадастр недвижимости: рыночная стоимость земельного участка, застроенного объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства оценена исходя из вида фактического использования оцениваемого объекта	Не требуется	ФСО № 7, п. 20
4. В части «Подходы к оценке»			
4.1	Применение сравнительного подхода		
4.1.1	Сравнительный подход, методы оценки в рамках сравнительного подхода и сопоставимые объекты недвижимости выбраны с учетом вывода по анализу НЭИ	Да	ФСО № 7, п. 15
4.1.2	Рассмотрена возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, при этом обеспечен учет объема и качества информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в том числе: ✓ активность рынка ✓ доступность информации о сделках (уровень надежности информации о сделках с аналогами) ✓ актуальность рыночной ценовой информации ✓ степень сопоставимости аналогов с объектом оценки *	Да	пп.2, 5. ФСО V
4.1.3.	Содержится обоснование выбора сравнительного подхода и его методов* ~~Отказ от использования подхода прокомментирован **~~	Да	п.1.3 ФСО III, п. 7.13 ФСО VI
4.1.4.	Приведён процесс определения стоимости каждым из применённых методов *	Да	п. 7.13 ФСО VI
4.1.5.	Обеспечено соблюдение основных этапов сравнительного подхода: ✓ определены единицы сравнения, характерные для рынка объекта оценки ✓ выбраны наиболее сопоставимые аналоги и рассчитаны единицы сравнения для каждого из них ✓ проведен сравнительный анализ количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и объектов оценки ✓ внесены в значения единиц сравнения корректировки для устранения различий между объектом оценки и аналогами (при необходимости) ✓ проведено согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки *	Да	п.9 ФСО V

№ п/п	Параметр	Сведения о выполнении/не выполнении требования	Источник
4.1.6.	При выборе аналогов обеспечены следующие условия: ✓ Учтена достаточность и достоверность информации по каждому аналогу ✓ Использованы наиболее сопоставимые аналоги ✓ Учтено, что сделки, совершенные ближе к дате оценки, более репрезентативны, чем сделки, совершенные в более ранний срок ✓ Рассмотрены сделки, совершенные между независимыми сторонами ✓ Учтено, что ценовая информация по фактическим сделкам является лучшим для определения стоимости, чем предложения к совершению сделки **	Да	п.10 ФСО V
4.1.7.	В качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам	Да	ФСО № 7, п. 22б
4.1.8.	Описан объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Обоснование использования в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов	Да	ФСО № 7, п.22в
4.1.9	Для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, использованы типичные элементы сравнения	Да	ФСО № 7, п.22е
4.1.10	При использовании в расчетах цен предложения по аналогам учтены: ✓ возможная разница между ценой сделки и ценой предложения ✓ период экспозиции аналога на рынке и изменение его цены за этот период (при наличии информации) ✓ соответствие цены аналога его характеристикам в сопоставлении с другими предложениями на рынке (избегая завышенные и заниженные цены предложения) ✓ обеспечено документирование применяемых данных о ценах предложения **	Да	п.7 ФСО V
4.1.11	Осуществлены расчёты в соответствии с выбранным методом (ами) *	Да	п.1.3 ФСО III, п. 7 ФСО VI
4.1.12	Содержится согласование результатов при применении нескольких методов (в случае необходимости). Проанализированы причины существенного расхождения результатов*	Не требуется	п. 7 ФСО VI, п.3 ФСО V
4.2	Применение доходного подхода		
4.2.1	Доходный подход, методы оценки в рамках доходного подхода и сопоставимые объекты недвижимости выбраны с учетом вывода по анализу НЭИ	Да	ФСО № 7, п. 15
4.2.2.	При принятии решения о применении доходного подхода учтены: ✓ Способность объекта приносить доход ✓ Степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше уровень неопределенности) *	Да	П.12 ФСО V

№ п/п	Параметр	Сведения о выполнении/не выполнении требования	Источник
4.2.3.	~~Содержится обоснование выбора доходного подхода и его методов*~~ Отказ от использования подхода прокомментирован **	Да	п.1.3 ФСО III, п. 7.13 ФСО VI
4.2.4	Приведён процесс определения стоимости каждым из применённых методов *		п. 7.13 ФСО VI
4.2.5.	Обеспечено соблюдение основных этапов доходного подхода *:		п.16 ФСО V
4.2.6.	✓ выбор вида денежного потока*		п.п.16.1, 17 ФСО V
4.2.7	✓ определение денежного потока*		п.п.16.2,18,19,20,21 ФСО V
4.2.8.	✓ определение ставки дисконтирования (ставки капитализации), соответствующей денежному потоку*		п.п.16.3, 17,22 ФСО V
4.2.9.	✓ приведение прогнозных денежных потоков *		п.16.4 ФСО V
4.2.10	При прогнозировании денежного потока следует осуществлять его сопоставление со следующими показателями: ретроспективные показатели операционной, инвестиционной и финансовой деятельности (использования) объекта оценки ретроспективные и прогнозные показатели отрасли и (или) сегмента рынка прогнозный темп экономического роста региона или страны, в которой действует (используется) объект оценки **		п.19 ФСО V
4.2.11	Применение метода прямой капитализации (применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их НЭИ) ✓ определен соответствующий рынку годовой доход от объекта ✓ рассчитана ставка капитализации на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту ✓ определена стоимость объекта недвижимости путем деления годового дохода на ставку капитализации		ФСО № 7, п. 23в
4.2.12	Применение метода дисконтированных денежных потоков (применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени) ✓ определены потоки доходов от недвижимости с учетом их динамики ✓ определена ставка дисконтирования, соответствующая доходности инвестиций в аналогичную недвижимость ✓ определена стоимость объекта недвижимости путем дисконтирования потоков доходов по ставке дисконтирования		ФСО № 7, п. 23г

№ п/п	Параметр	Сведения о выполнении/не выполнении требования	Источник
4.2.13	Применение метода капитализации по расчетным моделям (применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения) ✓ определены регулярные потоки доходов от недвижимости с ожидаемой динамикой их изменения ✓ рассчитана ставка капитализации на основе ставки дисконтирования, принимаемая в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем ✓ определена стоимость объекта недвижимости путем капитализации доходов по ставке капитализации		ФСО № 7, п. 23д
4.2.14	Структура используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации соответствует структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода		ФСО № 7, п. 23е
4.2.15	Для недвижимости, которую можно сдавать в аренду: в качестве источника доходов рассмотрены арендные платежи		ФСО № 7, п. 23е
4.2.16	Для недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса: расчет проведен на основании информации об операционной деятельности. Выделены составляющие, не относящиеся к оцениваемой недвижимости (при необходимости)		ФСО № 7, п. 23е
4.2.17	Осуществлены расчёты в соответствии с выбранным методом (ами)		п.1.3 ФСО III, п. 7 ФСО VI
4.2.18	Содержится согласование результатов при применении нескольких методов (в случае необходимости). Проанализированы причины существенного расхождения результатов*		п. 7 ФСО VI, п.3 ФСО V
4.3	Применение затратного подхода		
4.3.1	Рассмотрена возможность и целесообразность применения затратного подхода ✓ возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки ✓ надежность других подходов к оценке объекта *	Да	пп. 2, 25 ФСО V
4.3.2.	~~Содержится обоснование выбора затратного подхода и его методов*~~ Отказ от использования подхода прокомментирован **	Да	п.1.3 ФСО III, п. 7.13 ФСО VI
4.3.3.	Приведён процесс определения стоимости каждым из применённых методов *		п. 7.13 ФСО VI
4.3.4.	Обеспечено соблюдение основных этапов затратного подхода: расчет всех затрат участников рынка на приобретение или создание точной копии объекта оценки (затраты на воспроизводство) или актива с аналогичной полезностью (затраты на замещение) *		п.29 ФСО V
4.3.5.	При определении затрат на воспроизводство или замещение рассмотрена возможность использования фактических затрат, произведенных при создании объекта оценки или аналогичного объекта и при необходимости применить корректировки на: *		п.32. ФСО V
4.3.6.	✓ изменение цен на элементы затрат в период между датой, когда были произведены соответствующие затраты, и датой оценки *		п.32.1 ФСО V

№ п/п	Параметр	Сведения о выполнении/не выполнении требования	Источник
4.3.7.	✓ нетипичные дополнительные затраты или экономию средств, которые отражены в фактических затратах, но не возникнут при создании точной копии объекта оценки или объекта с аналогичной полезностью *		п.32.2 ФСО V
4.3.8.	✓ соответствие фактически произведенных затрат рыночным данным *		п.32.3 ФСО V
4.3.9.	✓ определение наличия и величины совокупного обесценения (износа) в связи с физическим износом, функциональным (моральным, технологическим) устареванием (износом) и экономическим (внешним) обесценением объекта оценки *		п.29.2 ФСО V
4.3.10.	✓ вычет совокупного обесценения (износа) из общей суммы затрат воспроизводства или замещения для определения стоимости объекта оценки *		п.29.3 ФСО V
4.3.11.	Осуществлены расчёты в соответствии с выбранным методом (ами) *		п.1.3 ФСО III, п. 7 ФСО VI
4.3.12.	Содержится согласование результатов при применении нескольких методов (в случае необходимости). Проанализированы причины существенного расхождения результатов *		п. 7 ФСО VI, п.3 ФСО V
4.3.13.	Объект оценки (объекты недвижимости) — застроенные объектами капитального строительства земельные участки или объекты капитального строительства (не их части, например, жилые и нежилые помещения)		ФСО № 7, п.24а
4.3.14.	Оценка недвижимости соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и указана возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства		ФСО № 7, п.24б
4.3.15.	Расчет затрат на создание объектов капитального строительства		ФСО № 7, п.24в
4.3.16.	При использовании оценщиком иной методологии оценки в отчете об оценке приведено описание выбранного оценщиком метода (методов), позволяющее пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту недвижимости, принципам оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки		ФСО № 7, п.25
4.4	В случае использования в рамках какого-либо из подходов к оценке недвижимости нескольких методов оценки выполнено предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки недвижимости данным подходом	Не требуется	ФСО № 7, п.27
4.5	Проведен анализ достоинств и недостатков подходов, объяснены расхождения промежуточных результатов, определен итоговый результат оценки недвижимости	Да	ФСО № 7, п.28
4.6	В отчете приведено суждение оценщика о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться стоимость (если в задании на оценку не указано иное)	Не требуется	ФСО № 7, п. 30

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

Выбор методов оценки в рамках использованных оценщиком подходов – признан обоснованным.

3.3. Результаты проверки соответствия выполненного в отчете расчета стоимости объекта оценки соответствующим подходам и методам.

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

3.4. Результаты и обоснование иных действий эксперта при проведении экспертизы.

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

4. ВЫВОД ПО ИТОГАМ ПРОВЕДЕНИЯ ЭКСПЕРТИЗЫ ОТЧЁТА ОБ ОЦЕНКЕ

Отчет об оценке 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 редакции, федеральным стандартам оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, и (или) стандартов и правил оценочной деятельности.

Итоговая величина стоимости, отраженная в отчете (стоимость объекта оценки) соответствует рыночной стоимости, как наиболее вероятной цены, по которой объект оценки может быть отчуждён на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие – либо чрезвычайные обстоятельства, в рамках вида проводимой экспертизы.

5. ПОДПИСИ ЭКСПЕРТОВ И ЛИЦ УТВЕРДИВШИХ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Подписи Экспертов:

Эксперт
квалификационный аттестат
№ 041053-3 от 10.07.2024 г.,
№ 040972-1 от 10.07.2024 г.,
№ 038045-2 от 03.06.2024 г.



/ И.В. Григорьев /
фио

Утверждено:

Сопредседатель Экспертного совета
квалификационный аттестат
№ 041053-3 от 10.07.2024 г.,
№ 040972-1 от 10.07.2024 г.,
№ 038045-2 от 03.06.2024 г.



/ И.В. Григорьев /
фио

Заверено:

Руководитель регионального отделения по г. Санкт-Петербургу и Ленинградской области
Доверенность № 78/01-РО от «12» января 2026 года



/А.В. Самоделова/

фио

6. ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ ОЦЕНЩИКОВ И КВАЛИФИКАЦИОННЫЕ АТТЕСТАТЫ ЭКСПЕРТОВ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ (РОСРЕЕСТР)

Чистопрудный бульвар, д. 6/19, стр.1, Москва, 101000
тел. (495) 917-15-24, факс (495) 983-40-20
e-mail: rosreestr@rosreestr.ru, http://www.rosreestr.ru

27.01.2020 № 07-00377/20
б/д 16.01.2020
на № _____ от _____

Генеральному директору
Саморегулируемой организации
Региональная ассоциация оценщиков

Мизину А.А.

ул. Адыгейская набережная, д. 98,
а/я 3497, г. Краснодар, 350001
sro.raoyufo@gmail.ru

ВЫПИСКА
из единого государственного реестра саморегулируемых организаций оценщиков

Полное наименование некоммерческой организации	Саморегулируемая организация Региональная ассоциация оценщиков
Официальное сокращенное наименование некоммерческой организации	СРО РАО
Место нахождения некоммерческой организации	350033, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Адыгейская Набережная, д. 98
Руководитель некоммерческой организации (единоличный исполнительный орган)	Генеральный директор - Мизин Александр Анатольевич
Дата включения сведений о некоммерческой организации в единый государственный реестр саморегулируемых организации оценщиков	30.12.2011
Номер некоммерческой организации в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков	0013

Начальник Управления по контролю и надзору в сфере саморегулируемых организаций — М.Г. Соколова

Павлова Татьяна Владимировна
(495) 531-08-00 (13-16)
отпечатано в 1 экземпляре
экз. №

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 040972-1 « 10 » июля 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Григорьеву Ивану Валериевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»

от « 10 » июля 20 24 г. № 359

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до « 10 » июля 20 27 г.

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 038045-2 « 03 » июня 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка движимого имущества»

выдан Григорьеву Ивану Валериевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»

от « 03 » июня 20 24 г. № 351

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до « 03 » июня 20 27 г.

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 041053-3 « 10 » июля 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка бизнеса»

выдан Григорьеву Ивану Валериевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»

от « 10 » июля 20 24 г. № 359

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до « 10 » июля 20 27 г.