

344022, г. Ростов-на-Дону,
ул. М.Горького, д. 245/26, офис 606,
тел./факс: (863) 299-42-29,
тел.: (863) 299-42-30.



WWW.SROMSO.RU
e-mail: sro-mso@mail.ru

Регистрационный № 0005 в ЕГР СРО от 11.12.2007 г. ИНН 6164239261

**ЭКСПЕРТНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ
(ПОЛОЖИТЕЛЬНОЕ)
№ 149/18-22**

Сведения об отчете об оценке: Отчет №Н-45/22-1-11 «Об оценке недвижимого имущества – нежилого помещения площадью 220,3 кв.м, кадастровый номер 77:05:0012006:6169, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Ключевая, д. 4, корп. 2»

Исполнитель отчета: Общество с ограниченной ответственностью «Центр Оценки собственности»

Заказчик экспертизы: Общество с ограниченной ответственностью «Центр Оценки собственности»

Организация, проводшая экспертизу: Саморегулируемая организация оценщиков Ассоциация «Межрегиональный союз оценщиков»

Дата составления экспертного заключения 26 июля 2022г.

г. Ростов-на-Дону
2022 г.

6.2. Выявленные технические ошибки

Технические ошибки не выявлены.

6.3. Результаты и обоснование иных действий эксперта при проведении экспертизы

Иные действия не проводились.

7. МНЕНИЕ И ВЫВОДЫ ЭКСПЕРТА ПО ИТОГАМ ПРОВЕДЕНИЯ ЭКСПЕРТИЗЫ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ

В соответствии с требованиями Статьи 17.1. ФЗ-135 Эксперт сформировал следующее мнение и сделал соответствующие выводы в отношении Отчета №Н-45/22-1-11 «Об оценке недвижимого имущества – нежилого помещения площадью 220,3 кв.м, кадастровый номер 77:05:0012006:6169, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Ключевая, д. 4, корп. 2» выполненного ООО «ЦОС»:

1). Подтверждается итоговая рыночная стоимость объекта оценки, определенная оценщиком в Отчете на дату оценки, в размере:

Итоговая рыночная стоимость объекта оценки, без учета НДС	14 125 000 (Четырнадцать миллионов сто двадцать пять тысяч) рублей.
Итоговая рыночная стоимость объекта оценки, с учетом НДС	16 950 000 (Шестнадцать миллионов девятьсот пятьдесят тысяч) рублей

2). Отчет №Н-45/22-1-11 «Об оценке недвижимого имущества – нежилого помещения площадью 220,3 кв.м, кадастровый номер 77:05:0012006:6169, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Ключевая, д. 4, корп. 2» 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, требованиям федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, и стандартов и правил оценочной деятельности.

Данный вывод обоснован результатами проведенных исследований вышеуказанного отчета об оценке.

Составленное экспертное заключение является положительным.

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

Данное экспертное заключение не является отчетом об оценке и не подменяет его.

Экспертиза отчета об оценке не предполагает проведения повторной оценки объекта оценки.

Подтверждение стоимости объекта оценки, определенной оценщиком в отчете об оценке, не является установленной экспертом стоимостью, и основано исключительно на подходах и методах, использованных оценщиком при проведении оценки, а также, на проведенных оценщиком расчетах и его результатах.

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

Юридическая экспертиза документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки отраженного в проверяемом отчете, в том числе, правоустанавливающих и правоподтверждающих документов, не проводилась.

При экспертизе отчета об оценке не требуется проведение осмотра объекта оценки, если иное не предусмотрено договором на экспертизу или должностной инструкцией

эксперта-оценщика, осуществляющего экспертизу в силу исполнения должностных обязанностей.

Эксперт не принимает на себя обязательства по определению юридической правомерности учёта обременений различного характера, связанных с объектом оценки в проверяемом отчёте, так как это не предусмотрено действующим законодательством по оценочной деятельности и федеральными стандартами оценочной деятельности и выходит за рамки компетенции и должностных инструкций эксперта саморегулируемой организации.

Эксперт саморегулируемой организации исходит из предположения о соответствии данных характеризующих качественные и количественные показатели объекта оценки, а также о передаваемых правах в отношении объекта оценки в проверяемом отчёте – данным указанным в договоре на проведение оценки.

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

Выбор экспертов Ассоциации «МСО», осуществляющих экспертизу отчёта об оценке, проводился в порядке, установленном внутренними документами Ассоциации «МСО».

Порядок действий эксперта установлен внутренними документами Ассоциации «МСО».

Эксперт, проводивший экспертизу

«Утверждаю»

Заместитель Председателя Экспертного совета СРО
«Ассоциации «Межрегиональный союз оценщиков»



В.И.Решетняк

В.И.Решетняк