ОЦЕНКА
СТРОИТЕЛЬНЫЙ АУДИТ
ИНВЕСТИЦИОННЫЙ И УПРАВЛЕНЧЕСКИЙ КОНСАЛТИНГ

ИО-0526-18

Отчет об оценке

объектов недвижимого имущества, расположенных по адресу: Московская область, городской округ Чехов, г. Чехов, ул. Московская, вл. 96

Дата оценки	15 мая 2026 года
Дата составления отчета	10 июня 2026 года
Заказчик	АО УК «Первая»
	Д.У. ЗПИФ недвижимости «Современный Арендный бизнес 2»
Исполнитель	ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»
Оценщик	Ягнаева Е.Ю.

196084, г. Санкт-Петербург, ул. Киевская,
д. 5, корп. 3, лит. А, пом. 50
Тел.: (812) 454-02-00
www.labrium.ru

Labrium consulting

Представителю АО УК «Первая»
Д.У. ЗПИФ недвижимости «Современный
Арендный бизнес 2» по доверенности
от 19 декабря 2025 года
г-ну Виноградову А.Ю.

Уважаемый Александр Юрьевич!

На основании Задания на оценку № 4 от 14 мая 2026 г. к Договору № 723-О/130/2019 от 09 декабря 2019 года об оценке имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Современный Арендный бизнес 2», с Акционерным обществом «Управляющая компания «Первая» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Современный Арендный бизнес 2» (Заказчиком) Обществом с ограниченной ответственностью «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ» (Исполнителем) произведена оценка объектов недвижимого имущества, расположенных по адресу: Московская область, городской округ Чехов, г. Чехов, ул. Московская, вл. 96 (далее – Объект оценки), по состоянию на 15 мая 2026 года (дата оценки).

Таблица 1. Состав Объекта оценки

№ п/п	Наименование
1	Здание: торгово-развлекательный центр с кадастровым номером: 50:31:0000000:18255, назначение: нежилое, количество этажей: 7, в том числе подземных этажей 1, материал наружных стен: легкие из местных материалов, общая площадь 32 835 кв. м, адрес объекта: Московская область, городской округ Чехов, город Чехов, улица Московская, владение 96
2	Здание: трансформаторная подстанция с кадастровым номером: 50:31:0000000:14918, назначение: нежилое, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, материал наружных стен: из прочих материалов, общая площадь 54 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Чеховский район, городское поселение Чехов, г. Чехов, ул. Московская
3	Сооружение: газопровод с кадастровым номером: 50:31:0040412:232, инвентарный номер 314:092-4131, назначение: нежилое, городского коммунального хозяйства, газоснабжения, протяженность 345 м, адрес объекта: Московская область, городское поселение Чехов, г. Чехов, ул. Московская, д. 96
4	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под размещение торгового центра, кадастровый номер: 50:31:0040402:66, общая площадь 9 047+/-7 кв. м, адрес: Российская Федерация, Московская область, городской округ Чехов, город Чехов, улица Московская, 96

Целью и задачей оценки являлось определение справедливой стоимости Объекта оценки для переоценки чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Современный Арендный бизнес 2» в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 г. № 217н «О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации)», с учетом требований Указания Банка России от 25 августа 2015 г. N 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев».

Заказчик не может использовать Отчет (или любую его часть) для других целей.

Следует отметить, что стоимость инвестиционных паев может, как увеличиваться, так и уменьшаться, а результаты инвестирования в прошлом не определяют доходы в будущем, при этом государство не гарантирует доходность инвестиций в паевые инвестиционные фонды. Прежде чем приобрести инвестиционный пай, следует внимательно ознакомиться с правилами доверительного управления паевым инвестиционным фондом.

Отчет об оценке выполнен в соответствии с Заданием на оценку и содержит обоснованное профессиональное суждение Оценщика относительно стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации и проведенных расчетов, с учетом допущений и ограничений. На основании информации, представленной и проанализированной в настоящем Отчете об оценке, мы пришли к заключению:

Справедливая стоимость объектов недвижимого имущества, расположенных по адресу: Московская область, городской округ Чехов, г. Чехов, ул. Московская, вл. 96, по состоянию на 15 мая 2026 года, составляет без учета НДС:

2 362 100 000 (Два миллиарда триста шестьдесят два миллиона сто тысяч) рублей

или с учетом НДС:

2 873 908 000 (Два миллиарда восемьсот семьдесят три миллиона девятьсот восемь тысяч) рублей,

величина НДС 511 808 000 руб.

В том числе:

Таблица 2. Результаты оценки Объекта оценки

№ п/п	Наименование	Итоговая справедливая стоимость, руб. без НДС	Величина НДС, руб.	Итоговая справедливая стоимость, руб. с НДС*
1	Здание: торгово-развлекательный центр с кадастровым номером: 50:31:0000000:18255, назначение: нежилое, количество этажей: 7, в том числе подземных этажей 1, материал наружных стен: легкие из местных материалов, общая площадь 32 835 кв. м, адрес объекта: Московская область, городской округ Чехов, город Чехов, улица Московская, владение 96	2 323 500 000	511 170 000	2 834 670 000
2	Здание: трансформаторная подстанция с кадастровым номером: 50:31:0000000:14918, назначение: нежилое, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, материал наружных стен: из прочих материалов, общая площадь 54 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Чеховский район, городское поселение Чехов, г. Чехов, ул. Московская	2 100 000	462 000	2 562 000
3	Сооружение: газопровод с кадастровым номером: 50:31:0040412:232, инвентарный номер 314:092-4131, назначение: нежилое, городского коммунального хозяйства, газоснабжения, протяженность 345 м, адрес объекта: Московская область, городское поселение Чехов, г. Чехов, ул. Московская, д. 96	800 000	176 000	976 000
4	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под размещение торгового центра, кадастровый номер: 50:31:0040402:66, общая площадь 9 047+/-7 кв. м, адрес: Российская Федерация, Московская область, городской округ Чехов, город Чехов, улица Московская, 96	35 700 000	НДС не облагается	35 700 000
	Итого:	**2 362 100 000**	**511 808 000**	**2 873 908 000**

** В соответствии с пп. 6 п. 2 ст. 146 Налогового кодекса Российской Федерации не признаются объектом налогообложения операции по реализации земельных участков (долей в них)*

Ограничения и пределы применения полученного результата: в соответствии с ч.2 ст. 12 Федерального закон от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

В случае необходимости нами могут быть даны дополнительные разъяснения и комментарии.

С уважением,

Генеральный директор
ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»
Найчук С. О. _____

Оценщик I категории
Ягнаева Е.Ю. _____

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ

АССОЦИАЦИЯ «МЕЖРЕГИОНАЛЬНЫЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ»

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) № 670/06-26

Сведения об отчете об оценке:	Отчет об оценке № ИО-0526-18 от 10.06.2026 г. Объектов недвижимого имущества, расположенных по адресу: Московская область, городской округ Чехов, г. Чехов, ул. Московская, вл. 96
Исполнитель отчета:	Общество с ограниченной ответственностью «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»
Заказчик экспертизы:	Общество с ограниченной ответственностью «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»
Организация, проведшая экспертизу:	Саморегулируемая организация оценщиков Ассоциация «Межрегиональный союз оценщиков»
Дата составления экспертного заключения	03 июля 2026 г.

г. Ростов-на-Дону
2026 г.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Экспертиза Отчета проводилась в соответствии с требованиями общего федерального стандарта оценки «Порядок проведения экспертизы, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 04 июля 2011 года №328 в редакции от 14.04.2022 г. (далее ФСО-5).

Экспертиза проводилась на соответствие Отчета требованиям законодательства Российской Федерации:

- Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998 года в действующей редакции (далее – ФЗ-135);
- общего федерального стандарта оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)» (приложение N 1) утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200 «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки» (далее – ФСО I));
- общего федерального стандарта оценки «Виды стоимости (ФСО II)» (приложение N 2) утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200 «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки» (далее – ФСО II);
- общего федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)» (приложение N 3) утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200 «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки» (далее – ФСО III);
- общего Федерального стандарта оценки «Задание на оценку (ФСО IV)» (приложение N 4) утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200 «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки» (далее – ФСО IV);
- общего федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» (приложение N 5) утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200 «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки» (далее – ФСО V);
- общего федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)» (приложение N 6) утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200 «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки» (далее – ФСО VI);
- изменениям, которые вносятся в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки (приложение N 7) утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200 «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки» (далее – Изменения);
- специального федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного Приказом Минэкономразвития Российской Федерации от 25 сентября 2014 года за № 611, с учетом изменений, которые вносятся в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки (приложение N 7) утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200 «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки» (далее – ФСО № 7).

При проведении экспертизы были соблюдены положения внутренних документов Саморегулируемой организации Ассоциация «Межрегиональный союз оценщиков» (далее по тексту Ассоциация «МСО»):

- Устава Ассоциации «МСО»;
- «Стандартов и правил оценочной деятельности Ассоциации «МСО»;
- «Положения о проведении экспертизы отчетов об оценке объектов оценки»;
- «Методических рекомендаций по экспертизе отчетов об оценке объектов оценки».

2. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Экспертиза отчета (Статья 17.1. ФЗ-135): «Для целей настоящего Федерального закона под экспертизой отчета 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 настоящего 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 справедливой стоимости объекта оценки также о подтверждении справедливой стоимости объекта оценки, определенной оценщиком в отчете. Экспертиза отчета проводится на добровольной основе на основании договора между заказчиком экспертизы и саморегулируемой организацией оценщиков.

Экспертиза отчета не является контролем, осуществляемым в соответствии со статьей 24.3 настоящего Федерального закона».

Экспертиза отчета об оценке проводится на добровольной основе на основании договора между заказчиком экспертизы и саморегулируемой организацией оценщиков (п.6. ФСО-5).

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 (абз.2, п.4. ФСО-5).

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 (абз.3, п.4. ФСО-5).

Эксперт саморегулируемой организации оценщиков. (Ст.16.2. ФЗ-135)**: «**Экспертом 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».

Результат экспертизы. Результатом экспертизы отчета является положительное или отрицательное экспертное заключение, подготовленное экспертом или экспертами саморегулируемой организации оценщиков (Ст.17.1. ФЗ-135)**.**

Экспертное заключение. Экспертное заключение составляется в письменной форме 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 (проводящие) экспертизу отчета об оценке, и должно быть пронумеровано постранично, подписано экспертом (экспертами), проводившим (проводившими) экспертизу отчета об оценке, утверждено руководителем экспертного совета саморегулируемой организации оценщиков либо иным уполномоченным лицом, являющимся членом экспертного совета саморегулируемой организации оценщиков, заверено руководителем исполнительного органа саморегулируемой организации оценщиков или иным уполномоченным лицом и утверждено в порядке, установленном саморегулируемой организацией оценщиков в соответствии с требованиями настоящего Федерального стандарта оценки.

Экспертное заключение в форме документа на бумажном носителе должно быть прошито и скреплено печатью саморегулируемой организации оценщиков.

Экспертное заключение в форме электронного документа должно быть подписано усиленной квалифицированной электронной подписью в соответствии с законодательством Российской Федерации (п.20 ФСО-5).

Положительное экспертное заключение. В соответствии с требованиями п.17 ФСО-5: «Положительным экспертным заключением признается экспертное заключение, содержащее вывод о соответствии отчета об оценке 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), стандартов и правил оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, подписавший отчет об оценке и вывод о подтверждении стоимости объекта оценки, определенной оценщиком в отчете».

Нарушение законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности. Несоответствие отчета требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе ФЗ-135, федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, и (или) стандартов и правил оценочной деятельности или о подтверждении стоимости объекта оценки, определенной оценщиком в отчете.

Отрицательное экспертное заключение (абз.3, п.17. ФСО-5)**.** Отрицательным экспертным заключением признается экспертное заключение, содержащее вывод, отличный от выводов, указанных в абзаце втором настоящего пункта.

Отрицательное экспертное заключение включает в себя полный перечень выявленных нарушений и их обоснование (абз.5, п.17. ФСО5).

Отрицательное экспертное заключение должно содержать также перечень выявленных технических ошибок (описка, опечатка, грамматическая или арифметическая ошибка), которые способны ввести в заблуждение пользователей отчета об оценке, а также приводят к неоднозначному толкованию.
(абз.1, п.18 ФСО-5).

Выявленные 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, не являются основанием для составления отрицательного экспертного заключения (абз.2, п.18 ФСО-5).

При проведении экспертизы отчета об оценке эксперт использует информацию, доступную участникам рынка на дату оценки. В отношении информации, которая стала доступна после даты оценки, эксперт руководствуется положениями пункта 12 Федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200» (п.14 ФСО-5).

Общие стандарты оценки определяют общие требования к порядку проведения оценки всех видов объектов оценки и экспертизы отчетов об оценке[1].

Специальные стандарты оценки определяют дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности)[2].

Существенность представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности[3].

[1] Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I) п. 4"
[2] Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I) п. 5"
[33] Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I) п. 16"

В процессе оценки уровень существенности может быть определен в том числе для:
информации, включая исходные данные (характеристики объекта оценки и его аналогов, рыночные показатели);
проведенных расчетов, в частности, в случаях расхождений результатов оценки, полученных в рамках применения различных подходов и методов оценки;
допущений и ограничений оценки.

Существенность зависит, в том числе, от цели оценки.

Понятия «должен», «следует», «может» в настоящих федеральных стандартах оценки применяются для обозначения степени обязательности выполнения требований и рекомендаций, при этом[4]:

1) понятие «должен» 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;

2) понятие «следует» указывает на предпочтительные действия оценщика. В каждом случае оценщик рассматривает возможность и целесообразность выполнения требования и при наличии оснований вправе отказаться от его выполнения;

3) понятие «может» указывает на действия, которые не являются обязательными. В этой области реализуется профессиональное суждение оценщика использовать либо не использовать ту или иную возможность.

3. ВВОДНАЯ ЧАСТЬ

3.1. Общие сведения

Таблица 1.

№ п/п	Вид информации	Содержание информации
1	**2**	**3**
1	Основание для проведения экспертизы отчета об оценке	Договор № 691/06 от 30.06.2026 г.
2	Сведения о заказчике экспертизы отчета об оценке или ином органе, инициировавшем проведение экспертизы отчета об оценке (далее – Заказчик)	
2.1	Полное или сокращенное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»
2.2	Место нахождения	196084, г. Санкт-Петербург, ул. Киевская, д. 5, корп. 3, лит. А, пом. 50
2.3	ОГРН (ОГРНИП)	1027804899968
2.4	Фамилия, имя, отчество при наличии (для заказчика - физического лица)	Не требуется
3	Сведения об организации, проведшей экспертизу (далее – Исполнитель).	
3.1	Полное наименование	Саморегулируемая организация оценщиков, Ассоциация «Межрегиональный союз оценщиков».
3.2	Место нахождения	г. Ростов-на-Дону, ул. М. Горького, 245/26, оф.606
3.3	ОГРН	1229100012943
3.4	Регистрационный номер и дата включения в ЕГР СРО	№ 0005 от 11.12.2007 г.
4	Сведения об эксперте (экспертах), подписавшем (подписавших) экспертное заключение	Зиннатуллин Сергей Зинфирович. Регистрационный номер в реестре Ассоциация «МСО» № 953. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 036524-1 от 07.05.2024. Срок действия аттестата: до 07.05.2027г. включительно. Является членом Экспертного Совета СРО Ассоциации «МСО» с 28 июня 2024 года на основании протокола общего собрания от 28.06.2024

[4] Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I) п. 17"

3.2. Сведения об отчете об оценке в редакции Отчета

Таблица 2.

№ п/п	Вид информации	Содержание информации, изложенной в Отчете и Договоре
1	*2*	*3*
1	Сведения об отчете об оценке	
1.1	Отчет об оценке (далее - Отчет)	Отчет об оценке № ИО-0526-18 от 10.06.2026 г. Объектов недвижимого имущества, расположенных по адресу: Московская область, городской округ Чехов, г. Чехов, ул. Московская, вл. 96
1.2	Заказчик Отчета	Акционерное общество «Управляющая компания «Первая» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Современный Арендный бизнес 2» Адрес: 123112, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Пресненский, наб. Пресненская, д. 12, этаж 40 ОГРН 1027739007570 от 22.07.2002 г.
1.3	Исполнитель Отчета	Общество с ограниченной ответственностью «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»
1.4	Дата составления Отчета	10.06.2026 г.
1.5	Дата оценки	15.05.2026 г.
1.6	Цель оценки	Определение справедливой стоимости Объекта оценки для переоценки чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Современный Арендный бизнес 2» в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 г. № 217н «О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации)», с учетом требований Указания Банка России от 25 августа 2015 г. N 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев».
1.7	Вид стоимости	Справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»
2	Сведения об объекте оценки	
2.1	Объект оценки	1.Здание: торгово-развлекательный центр с кадастровым номером: 50:31:0000000:18255, назначение: нежилое, количество этажей: 7, в том числе подземных этажей 1, материал наружных стен: легкие из местных материалов, общая площадь 32 835 кв. м, адрес объекта: Московская область, городской округ Чехов, город Чехов, улица Московская, владение 96. 2.Здание: трансформаторная подстанция с кадастровым номером: 50:31:0000000:14918, назначение: нежилое, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, материал наружных стен: из прочих материалов, общая площадь 54 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Чеховский район, городское поселение Чехов, г. Чехов, ул. Московская. 3.Сооружение: газопровод с кадастровым номером: 50:31:0040412:232, инвентарный номер 314:092-4131, назначение: нежилое, городского коммунального хозяйства, газоснабжения, протяженность 345 м, адрес объекта: Московская область, городское поселение Чехов, г. Чехов, ул. Московская, д. 96. 4.Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под размещение торгового центра, кадастровый номер: 50:31:0040402:66, общая площадь 9 047+/-7 кв. м, адрес: Российская Федерация, Московская область, городской округ Чехов, город Чехов, улица Московская, 96
2.2	Информация, идентифицирующая объект оценки	1.Здание: торгово-развлекательный центр с кадастровым номером: 50:31:0000000:18255, назначение: нежилое, количество этажей: 7, в том числе подземных этажей 1, материал наружных стен: легкие из местных материалов, общая площадь 32 835 кв. м, адрес объекта: Московская область, городской округ Чехов, город Чехов, улица Московская, владение 96. 2.Здание: трансформаторная подстанция с кадастровым номером: 50:31:0000000:14918, назначение: нежилое, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, материал наружных стен: из прочих материалов, общая площадь 54 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Чеховский район, городское поселение Чехов, г. Чехов, ул. Московская. 3.Сооружение: газопровод с кадастровым номером: 50:31:0040412:232, инвентарный

№ п/п	Вид информации	Содержание информации, изложенной в Отчете и Договоре
1	*2*	*3*
		номер 314:092-4131, назначение: нежилое, городского коммунального хозяйства, газоснабжения, протяженность 345 м, адрес объекта: Московская область, городское поселение Чехов, г. Чехов, ул. Московская, д. 96. 4.Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под размещение торгового центра, кадастровый номер: 50:31:0040402:66, общая площадь 9 047+/-7 кв. м, адрес: Российская Федерация, Московская область, городской округ Чехов, город Чехов, улица Московская, 96
2.3	Месторасположение объекта оценки	Российская Федерация, Московская область, городской округ Чехов, город Чехов, улица Московская, 96
2.4	Имущественные права на объект оценки	Общая долевая собственность. Правообладатель: Владельцы инвестиционных паев фонда Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Современный Арендный бизнес 2", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
2.5	Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки.	Право общей долевой собственности без учета ограничения (обременения) прав в виде доверительного управления, с учетом ограничения (обременения) Объекта оценки № 1 долгосрочной арендой.
2.6	Собственник объекта оценки	Владельцы инвестиционных паев фонда Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Современный Арендный бизнес 2", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
2.7	Итоговая стоимость объекта оценки	Справедливая стоимость объектов недвижимого имущества, расположенных по адресу: Московская область, городской округ Чехов, г. Чехов, ул. Московская, вл. 96, по состоянию на 15 мая 2026 года, составляет без учета НДС: - 2 362 100 000 (Два миллиарда триста шестьдесят два миллиона сто тысяч) рублей или с учетом НДС: - 2 873 908 000 (Два миллиарда восемьсот семьдесят три миллиона девятьсот восемь тысяч) рублей, величина НДС 511 808 000 руб.
3	Сведения об оценщике (оценщиках) подписавших Отчет	Ягнаева Елена Юрьевна. Членство в Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО), свидетельство № 2745 от 24 октября 2008 года. Квалификационный аттестат. Оценка недвижимости № 038294-1 от 07.06.2024 Федеральное бюджетное учреждение "Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров" 07.06.2024 - 07.06.2027

3.3. Материалы, представленные Заказчиком для экспертизы

Отчет об оценке № ИО-0526-18 от 10.06.2026 г. Объектов недвижимого имущества, расположенных по адресу: Московская область, городской округ Чехов, г. Чехов, ул. Московская, вл. 96

Иные материалы, предоставленные для проведения экспертизы отчёта об оценке:

- не предоставлялись.

ВЫВОД: документы представлены в соответствии с требованиями ФСО-5.

4. ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКАЯ ЧАСТЬ (ЭТАПЫ КОНТРОЛЯ)

4.1. Экспертиза отчета

Экспертиза Отчета проводилась в соответствии положениями Статьи.11. «Общие требования к содержанию отчета об оценке объекта оценки», положениями Статьи 12. «Достоверность отчета, как документа, содержащего сведения доказательного значения» Закона № ФЗ-135, требованиями ФСО-5.

Отчет об оценке представляет собой документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе

собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку (п.1 ФСО VI).

4.1.1. Проверка отчёта на подтверждение справедливой стоимости объекта оценки и соответствие требованиям действующего законодательства

Цель: подтвердить (или не подтвердить) стоимость объекта оценки, указанную в отчете, и определить соответствие (или несоответствие) представленного на экспертизу Отчета требованиям действующего законодательства, регулирующего оценочную деятельность в российской Федерации.

Информация по Отчету об оценке объекта оценки представлена в редакции Отчета.

Структура Отчета: Отчет состоит из одной части, включающей приложение копий документов, на основании которых проводилась оценка.

Ниже приведены необходимые сведения, позволяющие сделать выводы о подтверждении стоимости объекта оценки и соответствии (несоответствии) Отчета требованиям действующего законодательства об оценочной деятельности.

Сведения приведены в виде контрольных таблиц, представляющих собой перечень конкретных данных об отсутствии или наличии нарушений требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности.

4.1.2. Раздел 1. Информация, содержащаяся в задании на оценку

Таблица 3.

№ п\п	Сведения, указываемые в Отчете в обязательном порядке	Основания для включения сведений в отчет об оценке	Соответствие требованиям
1	2	3	4
1	Объект, включая права на объект оценки с указанием количественных и качественных характеристик, необходимых для его идентификации		
1.1	Наименование объекта оценки	пп.1 п. 3 ФСО IV	Соответствует
1.2	Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	п.8 ФСО № 7	Соответствует
1.3	Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	п.8 ФСО № 7	Соответствует
1.4	Кадастровый номер	пп.1 п. 3 ФСО IV	Соответствует
1.5	Общая площадь (строительный объем)	пп.1 п. 3 ФСО IV	Соответствует
1.6	Место расположения	пп.1 п. 3 ФСО IV	Соответствует
1.7	Права на объект оценки	пп.1 п. 3 ФСО IV	Соответствует
1.7.1	Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	п.8 ФСО № 7	Соответствует
1.8	Ограничение и обременение прав на объект оценки	пп.1 п. 3 ФСО IV	Соответствует
1.9	Правообладатель	пп.1 п. 3 ФСО IV	Соответствует
2	Цель оценки, которая должна быть установлена однозначно для определения предпосылок стоимости, в частности цель оценки должна сопровождаться указанием ссылок на конкретные положения нормативных правовых актов Российской Федерации, в связи с которыми возникла необходимость проведения оценки (если применимо)	пп.2 п.3 ФСО IV	Соответствует
3	Указание на то, что оценка проводится в соответствии с ФЗ-135	пп.3 п.3 ФСО IV	Соответствует
4	Вид стоимости и предпосылки стоимости, если это необходимо в соответствии с пунктами 17 и 22 федерального стандарта оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200;		
4.1	Вид стоимости	пп.4 п.3 ФСО IV	Соответствует
4.2	Предпосылки стоимости	пп.4 п.3 ФСО IV	Соответствует
5	Дата оценки	пп.5 п.3 ФСО IV	Соответствует
6	Специальные допущения, иные существенные допущения в соответствии с разделом II федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200, если они известны на момент составления задания на оценку;		
6.1	Специальные допущения	пп.6 п.3 ФСО IV	Соответствует

№ п\п	Сведения, указываемые в Отчете в обязательном порядке	Основания для включения сведений в отчет об оценке	Соответствие требованиям
6.2	Иные существенные допущения	пп.6 п.3 ФСО IV	Соответствует
7	Ограничение оценки в соответствии с разделом III федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, если они известны на момент составления задания на оценку	пп.7 п.3 ФСО IV	Соответствует
8	Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации	пп.8 п.3 ФСО IV	Соответствует
9	Указание на форму составления отчета об оценке	пп.9 п.3 ФСО IV	Соответствует
10	Состав и объем документов и материалов, предоставляемых заказчиком оценки	пп.1 п.4 ФСО IV	Не требуется
11	Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов	пп.2 п.4 ФСО IV	Соответствует
12	Сведения о предполагаемых пользователях отчета об оценке (помимо заказчика оценки)	пп.3 п.4 ФСО IV	Соответствует
13	Форма представления итоговой стоимости (например, в виде интервала значений, в валюте, в которой должна быть представлена стоимость в соответствии с пунктом 14 федерального стандарта оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200)	пп.4 п.4 ФСО IV	Соответствует
14	Специфические требования к отчету об оценке (например, в отношении формы и объема раскрытия в отчете информации), не противоречащие федеральному стандарту оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденному приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200	пп.5 п.4 ФСО IV	Соответствует
16	Указание на необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки.	пп.6 п.4 ФСО IV п.9 ФСО № 7	Соответствует
17	Валюта, в которой должна быть представлена стоимость	п.14 ФСО I	Соответствует

4.1.3. Раздел 2. Сведения о заказчике оценки; об оценщике (оценщиках), проводившем (проводивших) оценку; о юридическом лице, с которым оценщик (оценщики) заключили трудовой договор

Таблица 4.

№ п\п	Сведения, указываемые в Отчете в обязательном порядке	Основания для включения сведений в отчет об оценке	Соответствие требованиям
1	**2**	**3**	
1	**Сведения о заказчике оценки (юридическое лицо)**		
1.1	Полное наименование юридического лица	пп.5 п.7 ФСО VI	Соответствует
1.2	Сокращенное наименование юридического лица	пп.5 п.7 ФСО VI	Соответствует
1.3	ОГРН	пп.5 п.7 ФСО VI	Соответствует
1.4	Место нахождения	пп.5 п.7 ФСО VI	Соответствует
2	**Сведения об оценщике (оценщиках), проводившем оценку**		
2.1	Фамилия, имя, отчество	пп.4 п.7 ФСО VI	Соответствует
2.2	Номер контактного телефона	пп.4 п.7 ФСО VI	Соответствует
2.3	Почтовый адрес	пп.4 п.7 ФСО VI	Соответствует
2.4	Адрес электронной почты	пп.4 п.7 ФСО VI	Соответствует
2.5	Сведения о квалификационных аттестатах оценщика	ст. 21.2 ФЗ-135	Соответствует
2.6	Сведения о членстве оценщика в СРОО	пп.4 п.7 ФСО VI	Соответствует
2.6.1	Регистрационный номер оценщика	пп.4 п.7 ФСО VI	Соответствует
2.6.2	Наименование СРОО	пп.4 п.7 ФСО VI	Соответствует
2.6.3	Адрес СРОО	пп.4 п.7 ФСО VI	Соответствует
2.7	Сведения о независимости оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 ФЗ-135	пп.7 п.7 ФСО VI	Соответствует

№ п\п	Сведения, указываемые в Отчете в обязательном порядке	Основания для включения сведений в отчет об оценке	Соответствие требованиям
3	**Сведения о юридическом лице, с которым оценщик (оценщики) заключил трудовой договор**		
3.1	Полное наименование юридического лица	пп.6 п.7 ФСО VI	Соответствует
3.2	Сокращенное наименование юридического лица	пп.6 п.7 ФСО VI	Соответствует
3.3	ОГРН юридического лица	пп.6 п.7 ФСО VI	Соответствует
3.4	Место нахождения юридического лица	пп.6 п.7 ФСО VI	Соответствует
3.5	Сведения о независимости юридического лица в соответствии с требованиями статьи 16 ФЗ-135	пп.7 п.7 ФСО VI	Соответствует

4.1.4. Раздел 3. 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

Таблица 5.

№ п\п	Сведения, указываемые в Отчете в обязательном порядке	Основания для включения сведений в отчет об оценке	Соответствие требованиям
1	**2**	**3**	
1	**Информация о внешних привлеченных организациях**		
1.1	Полное наименование организации	пп.8 п.7 ФСО VI	Не привлекались
1.2	Степень участия в проведении оценки	пп.8 п.7 ФСО VI	Не привлекались
2	**Информация о привлеченных квалифицированных отраслевых специалистах**		
2.1	Фамилия, имя, отчество	пп.8 п.7 ФСО VI	Соответствует
2.2	Квалификация специалиста	пп.8 п.7 ФСО VI	Соответствует
2.3	Опыт работы специалиста	пп.8 п.7 ФСО VI	Соответствует
2.4	Степень участия в проведении оценки	пп.8 п.7 ФСО VI	Соответствует

4.1.5. Раздел 4. Указание на стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки и методические рекомендации по оценке

Таблица 6.

№ п\п	Сведения, указываемые в Отчете в обязательном порядке	Основания для включения сведений в отчет об оценке	Соответствие требованиям
1	**2**	**3**	**4**
1	Стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки:	ст. 11 ФЗ-135	
1.1.	общий федеральный стандарт оценки Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200	п.4 ФСО I	Соответствует
1.2	общий федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200	п.4 ФСО I	Соответствует
1.3	общий федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200	п.4 ФСО I	Соответствует
1.4	общий федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200	п.4 ФСО I	Соответствует
1.5	общий федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200	п.4 ФСО I	Соответствует
1.6	общий федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)2, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200	п.4 ФСО I	Соответствует
1.7	специальный федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития Российской Федерации от 25 сентября 2014 года за № 611, в редакции от 14.04.2022 г.	п.5 ФСО I	Соответствует
1.8	Стандарты и правила СРОО	ст. 20 ФЗ-135	Соответствует
2	Методические рекомендации по оценке	ст. 22.1 ФЗ-135	Соответствует

№ п\п	Сведения, указываемые в Отчете в обязательном порядке	Основания для включения сведений в отчет об оценке	Соответствие требованиям
2.1	Методические рекомендации, одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России	п.3 ФСО III	Не требуется
2.2	Иные методические рекомендации	ст. 22.1 ФЗ-135	Соответствует

4.1.6 Раздел 5. Точное описание объекта оценки

4.1.6.1. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, включая права на объект оценки.

Таблица 7.

№ п\п	Сведения, указываемые в Отчете в обязательном порядке	Основания для включения сведений в отчет об оценке	Соответствие требованиям
1	**2**	**3**	**4**
1	Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, включая права на объект оценки.	пп.10 п.7 ФСО VI	Соответствует

4.1.6.2. Количественные и качественные характеристики объекта оценки, включая права на объект оценки

4.1.6.2.1 Сведения о наименовании объекта оценки и правах на объект оценки

Таблица 8.

№ п/п	Сведения, указываемые в Отчете в обязательном порядке	Основания для включения сведений в отчет об оценке	Соответствие требованиям
1	**2**	**3**	**4**
1	**Объект оценки**		
1.1	Наименование объекта оценки	пп.10 п.7 ФСО VI	Соответствует
1.2	Место нахождения объекта оценки	пп.10 п.7 ФСО VI	Соответствует
2	**Данные о правах на объект оценки**		
2.1	Вид права	пп.10 п.7 ФСО VI	Соответствует
2.2	Ограничения прав	пп.10 п.7 ФСО VI	Соответствует
3	**Данные о правообладателе**		
3.1	Полное наименование юридического лица	пп.10 п.7 ФСО VI	Не требуется
3.2	Сокращенное наименование юридического лица	пп.10 п.7 ФСО VI	Не требуется
3.3	Основной государственный регистрационный номер или иной регистрационный номер юридического лица	пп.10 п.7 ФСО VI	Не требуется
3.4	Место нахождения юридического лица	пп.10 п.7 ФСО VI	Не требуется
3.5	Балансовая стоимость данного объекта оценки	пп.10 п.7 ФСО VI	Соответствует

4.1.6.2.2. Сведения о количественных и качественных характеристиках объекта оценки

Так как в нормативных документах, регулирующих оценочную деятельность, отсутствуют сведения об идентифицирующих и индивидуализирующих характеристиках недвижимого имущества, то необходимые для проведения оценки сведения позаимствованы из Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. от 20.10.2022) «О государственной регистрации недвижимости» (далее – ФЗ-218).

Таблица 9.

№ п/п	Сведения, указываемые в Отчете в обязательном порядке	Основания для включения сведений в отчет об оценке	Соответствие требованиям
1	**2**	**3**	**4**
1	**Идентифицирующие данные**		
1.1	Кадастровый номер	ст.5 ФЗ-218	Соответствует
2	**Индивидуализирующие данные для земельного участка**		
2.1	Площадь	ст.8 ФЗ-218	Соответствует
3	**Индивидуализирующие данные для объекта капитального строительства**		
3.1	Вид объекта оценки	ст.8 ФЗ-218	Соответствует

3.2	Адрес объекта оценки (при наличии)	ст.8 ФЗ-218	Соответствует
3.3	Назначение объекта оценки	ст.8 ФЗ-218	Соответствует
3.4	Общая площадь (строительный объем) объекта оценки	ст.8 ФЗ-218	Соответствует
3.5	Основная характеристика сооружения	ст.8 ФЗ-218	Не требуется
3.6	Описание объекта оценки	ст.8 ФЗ-218	Соответствует
3.7	Год ввода в эксплуатацию здания или сооружения по завершении его строительства (год завершения строительства таких объектов недвижимости)	ст.8 ФЗ-218	Соответствует
3.8	Сведения о включении объекта недвижимости в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, требования к сохранению, содержанию и использованию указанных объектов, требования к обеспечению доступа к таким объектам, наименование и реквизиты документа, на основании которого внесена запись об указанных требованиях	ст.8 ФЗ-218	Не требуется
3.9	Описание местоположения объекта оценки:	ст.11 ФЗ-135 ст.8 ФЗ-218	Соответствует
3.9.1	- расположение на карте градостроительного зонирования	ст.11 ФЗ-135	Соответствует
3.9.2	- границы объекта оценки	ст.11 ФЗ-135	Соответствует
3.9.3	- обеспеченность инженерными коммуникациями	ст.11 ФЗ-135	Соответствует
3.9.4	- обеспеченность подъездными путями	ст.11 ФЗ-135	Соответствует
3.9.5	- виды недвижимости, соседствующие с земельным участком	ст.11 ФЗ-135	Соответствует
3.10	Сегмент рынка объекта оценки	п.10 ФСО № 7	Соответствует

4.1.7. Раздел 6. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения и ограничения оценки.

4.1.7.1. Принятые при проведении оценки допущения

Таблица 10.

№ п/п	Сведения, указываемые в Отчете в обязательном порядке	Основания для включения сведений в отчет об оценке	Соответствие требованиям
1	2	3	4
1	В процессе оценки для определения стоимости может требоваться установление допущений в отношении объекта оценки и (или) условий предполагаемой сделки или использования объекта оценки. Эти допущения могут быть приняты на любом этапе процесса оценки до составления отчета об оценке.	п.4 ФСО III	Соответствует
2	Допущения, указанные в пункте 4 настоящего федерального стандарта оценки, подразделяются на две категории:		
2.1	допущения, которые не противоречат фактам на дату оценки или в отношении которых отсутствуют основания считать обратное;	п.5 ФСО III	Соответствует
2.2	допущения, которые не соответствуют фактам на дату оценки, но отражают возможные изменения существующих на дату оценки фактов, вероятность наступления которых предполагается из имеющейся у оценщика информации (специальные допущения).	п.5 ФСО III	Не требуется
2.3	специальное допущение должно быть реализуемо с учетом применяемых предпосылок стоимости и цели оценки и соответствовать им.	п.5 ФСО III	Не требуется
2.4	если оценщик использовал специальное допущение, то данный факт должен быть отражен в формулировке объекта оценки.	п.5 ФСО III	Не требуется
3	Допущения могут оказывать существенное влияние на результат оценки. Они должны соответствовать цели оценки. Допущения в отношении объекта оценки и (или) условий предполагаемой сделки или использования объекта оценки не должны противоречить законодательству Российской Федерации и должны быть согласованы заказчиком и оценщиком и раскрыты в отчете об оценке	п.6 ФСО III	Соответствует

4.1.7.2. Ограничения оценки

Таблица 11.

№ п/п	Сведения, указываемые в Отчете в обязательном порядке	Основания для включения сведений в отчет об оценке	Соответствие требованиям
1	2	3	4
1	В процессе оценки могут быть выявлены ограничения в отношении источников информации и объема исследования, например, в связи с невозможностью проведения осмотра объекта оценки. Ограничения могут оказывать существенное влияние на результат оценки	п.7 ФСО III	Соответствует
2	Ограничения, а также связанные с ними допущения должны быть согласованы оценщиком и заказчиком и раскрыты в отчете об оценке	п.8 ФСО III	Соответствует
3	Оценка не может проводиться, если с учетом ограничений оценки оценщик не может сформировать достаточные исходные данные и допущения в соответствии с целью оценки или если объем исследований недостаточен для получения достоверного результата оценки	п.9 ФСО III	Соответствует

4.1.8. Раздел 7. Анализ рынка объекта оценки, внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки.

4.1.8.1. Последовательность выполнения анализа рынка объекта оценки.

Таблица 12.

№ п\п	Сведения, указываемые в Отчете в обязательном порядке	Основания для включения сведений в отчет об оценке	Соответствие требованиям
1	2	3	4
1	Анализ рынка недвижимости выполнен в следующей последовательности (п.11 ФСО № 7):		
1	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	пп. «а» п.11 ФСО № 7	Соответствует
2	Определен сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта	пп. «б» п.11 ФСО № 7	Соответствует
3	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	пп. «в» п.11 ФСО № 7	Соответствует
4	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	пп. «г» п.11 ФСО № 7	Соответствует
5	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	пп. «д» п.11 ФСО № 7	Соответствует

4.1.8.2. Работа с информацией

Таблица 13.

№ п\п	Сведения, указываемые в Отчете в обязательном порядке	Основания для включения сведений в отчет об оценке	Соответствие требованиям
1	2	3	4
1	В процессе оценки оценщик собирает информацию, достаточную для определения стоимости объекта оценки, принимая во внимание ее достоверность, надежность и существенность для цели оценки. Признание информации достоверной, надежной, существенной и достаточной требует профессионального суждения оценщика, сформированного на основании анализа такой информации. Информация может быть получена от заказчика оценки, правообладателя объекта оценки, экспертов рынка и отрасли, а также из других источников. При этом оценщик учитывает:	п.10 ФСО III	Соответствует
1.1	1) допущения оценки;	пп.1 п.10 ФСО III	Соответствует
1.2	2) компетентность источника информации и независимость источника информации от объекта оценки и (или) от заказчика оценки	пп.2 п.10 ФСО III	Соответствует
2	Способы получения информации могут включать составление запросов к информированным источникам, получение исходных документов и материалов, осмотр объекта оценки, интервью, поиск рыночной информации из различных источников. Для выполнения оценки оценщик может привлекать организации и квалифицированных отраслевых специалистов, обладающих знаниями и навыками, не относящимися к компетенции оценщика	п.11 ФСО III	Соответствует
3	В процессе оценки оценщик использует информацию, доступную участникам рынка на дату оценки. Информация, которая стала доступна после даты оценки, может быть использована только в следующих случаях:	п.12 ФСО III	Соответствует
3.1	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);	пп.1 п.12 ФСО III	Соответствует
3.2	2) если использование такой информации допускается в особом порядке в рамках соответствующих специальных стандартов оценки при определении стоимости отдельных видов объектов оценки.	пп.2 п.12 ФСО III	Не требуется
4	Заказчик оценки, правообладатель объекта оценки или иное уполномоченное ими лицо должны подтвердить, что предоставленная ими информация соответствует известным им фактам. Объем данных, требующих такого подтверждения, и форма подтверждения определяются оценщиком с учетом особенности содержания информации, ее существенности, если особые требования не указаны в задании на оценку. Информация должна быть подтверждена одним из следующих способов	п.13 ФСО III	Соответствует
4.1	1) путем заверения заказчиком копий документов и материалов	пп.1 п.13 ФСО III	Соответствует
4.2	2) путем подписания заказчиком письма-представления, содержащего существенную информацию и (или) перечень документов и материалов, с подтверждением того, что информация соответствует известным заказчику фактам, планы и прогнозы отражают ожидания заказчика.	пп.2 п.13 ФСО III	Не требуется

4.1.9 Раздел 8. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке.

4.1.9.1. Основные этапы процесса оценки

Таблица 14.

№ п\п	Сведения, указываемые в Отчете в обязательном порядке	Основания для включения сведений в отчет об оценке	Соответствие требованиям
1	2	3	4
1	Процесс оценки включает следующие действия:	п.1 ФСО III	
1.1	1) согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее - договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции)	пп.1 п.1 ФСО III	Соответствует
1.2	2) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;	пп.2 п.1 ФСО III	Соответствует
1.3	3) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;	пп.3 п.1 ФСО III	Соответствует
1.4	4) согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;	пп.4 п.1 ФСО III	Соответствует
1.5	5) составление отчета об оценке объекта оценки (далее - отчет об оценке).	пп.5 п.1 ФСО III	Соответствует
2	Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита	п.2 ФСО III	Соответствует
3	В процессе оценки необходимо соблюдать требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, а также следовать положениям методических рекомендаций по оценке, одобренных советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России	п.3 ФСО III	Соответствует

4.1.9.2. Последовательность определения стоимости объекта оценки и обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого их применяемых подходов

Таблица 15.

№ п\п	Сведения, указываемые в Отчете в обязательном порядке	Основания для включения сведений в отчет об оценке	Соответствие требованиям
1	2	3	4
1	В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки	п.2 ФСО V	Соответствует

2	**Сравнительный подход (основные этапы) и обоснование его выбора**		
2.1	Основные этапы сравнительного подхода	п.9 ФСО V	
2.1.1	1) определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки;	п.9.1 ФСО V	Соответствует
2.1.2	2) выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них;	п.9.2 ФСО V	Соответствует
2.1.3	3) сравнительный анализ количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и объекта оценки;	п.9.3 ФСО V	Соответствует
2.1.4	4) внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами (при необходимости);	п.9.4 ФСО V	Соответствует
2.1.5	5) согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки. Согласование проводится с учетом положений пункта 3 настоящего федерального стандарта оценки. При этом оценщик может обоснованно выбрать в качестве результата сравнительного подхода показатель стоимости, полученный на основе одного аналога или одной единицы сравнения, либо отказаться от применения показателя, полученного на основе какого-либо аналога или единицы сравнения.	п.9.5 ФСО V	Соответствует
2.2	Обоснование выбора сравнительного подхода		
2.2.1	Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения	п.4 ФСО V	Соответствует
2.2.3	Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности:	п.5 ФСО V	Соответствует
2.2.3.1	1) активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке)	п.5.1 ФСО V	Соответствует
2.2.3.2	2) доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами)	п.5.2 ФСО V	Соответствует
2.2.3.3	3) актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени)	п.5.3 ФСО IV	Соответствует
2.2.3.4	4) степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов)	п.5.4 ФСО V	Соответствует
2.2.2	Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки	п.6 ФСО V (Необязательное требование)	Соответствует
2.2.3	Если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений. Цена предложения представляет собой мнение одной из сторон потенциальной сделки, заинтересованной в более высокой цене, поэтому при проведении анализа цен предложений по аналогам оценщику следует учитывать:		
2.2.3.1	1) возможную разницу между ценой сделки и ценой предложения	п.7. 1 ФСО V (Необязательное требование)	Соответствует
2.2.3.2	2) период экспозиции аналога на рынке и изменение его цены за этот период (при наличии информации)	п.7. 2 ФСО V (Необязательное требование)	Соответствует

2.2.3.3	3) соответствие цены аналога его характеристикам в сопоставлении с другими предложениями на рынке, избегая завышенных или заниженных цен предложения. Поскольку сведения о предложениях не остаются неизменными, оценщику необходимо их документировать, чтобы обеспечить подтверждение этих данных в будущем.	п.7 п.п. 3 ФСО V (Необязательное требование)	Соответствует
2.2.4	Сравнение объекта оценки с аналогами может проводиться с использованием различных количественных параметров измерения объекта оценки, представляющих собой единицы сравнения. Например, единицами сравнения являются:		
2.2.4.1	1) цена (или арендная ставка) за единицу площади или иную единицу измерения при оценке объектов недвижимости;	п.8.1 ФСО V (Необязательное требование)	Соответствует
2.2.4.2	2) мультипликаторы (коэффициенты, отражающие соотношение между ценой и показателями деятельности организации) при оценке бизнеса;	п.8.2 ФСО V (Необязательное требование)	Не требуется
2.2.4.3	3) цена на единицу производительности или мощности, массы, габаритных размеров при оценке машин и оборудования.	п.8.3 ФСО V (Необязательное требование)	Не требуется
2.2.5	В рамках сравнительного подхода при выборе аналогов следует:		
2.2.5.1	1) учитывать достаточность и достоверность информации по каждому аналогу;	п.10.1 ФСО V	Соответствует
2.2.5.2	2) использовать при проведении анализа наиболее сопоставимые аналоги для того, чтобы вносить меньше корректировок;	п.10.2 ФСО V	Соответствует
2.2.5.3	3) учитывать, что сделки, совершенные ближе к дате оценки, более репрезентативны, чем сделки, совершенные в более ранний срок, особенно на нестабильных рынках;	п.10.3 ФСО V	Соответствует
2.2.5.4	4) рассматривать сделки, совершенные между независимыми сторонами;	п.10.4 ФСО V	Соответствует
2.2.5.5	5) учитывать, что ценовая информация по фактическим сделкам является лучшим основанием для определения стоимости, чем предложения к совершению сделки, если условия сделки соответствуют предпосылкам справедливой стоимости.	п.10.5 ФСО V	Соответствует
2.3	Обоснование выбора сравнительного подхода	п.13 ФСО VI	Соответствует
2.4	Обоснование выбора метода в сравнительном подходе	п.13 ФСО VI	Соответствует
2.5	Комментарии к отказу от использования сравнительного подхода	пп.13 п.7 ФСО VI	Не требуется
3	**Доходный подход (основные этапы) и обоснование его выбора**		
3.1	Основные этапы доходного подхода:		
3.1.1	1) выбор вида денежного потока с учетом особенностей объекта оценки, например номинальный или реальный денежный поток, доналоговый или посленалоговый денежный поток, денежный поток с учетом (или без учета) заемных средств на собственный или инвестированный (общий) капитал;	п.16.1 ФСО IV	Соответствует
3.1.2	2) определение денежного потока		
3.1.2.1	В методе прямой капитализации денежный поток определяется за один период	п.16.2 ФСО IV	Соответствует
3.1.2.2	В методе дисконтирования денежных потоков осуществляется:	п.16.2 ФСО IV	Не требуется
3.1.2.3	определение срока прогнозирования денежного потока (продолжительности прогнозного периода);	п.16.2 ФСО IV	Соответствует
3.1.2.4	прогноз денежного потока в течение срока прогнозирования;	п.16.2 ФСО IV	Соответствует
3.1.2.5	определение необходимости применения постпрогнозной (терминальной, остаточной) стоимости для объекта оценки по окончании срока прогнозирования денежных потоков и расчет соответствующей постпрогнозной стоимости с учетом особенностей объекта оценки	п.16.2 ФСО IV	Не требуется
3.1.3	3) определение ставки дисконтирования (ставки капитализации), соответствующей денежному потоку;	п.16.3 ФСО IV	Соответствует
3.1.4	4) приведение прогнозных денежных потоков, в том числе постпрогнозной стоимости (при наличии), к текущей стоимости по ставке дисконтирования или капитализация	п.16.4 ФСО IV	Соответствует

	денежного потока по ставке капитализации.		
3.2	Обоснование выбора доходного подхода		
3.2.1	Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод	п.11 ФСО IV	Соответствует
3.2.2	Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать:		
3.2.2.1	1) способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);	п.12.1 ФСО IV	Соответствует
3.2.2.2	2) степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).	п.12.2 ФСО IV	Соответствует
3.2.3	В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов)	п.13 ФСО IV	Соответствует
	Определение стоимости объекта оценки при использовании метода прямой капитализации осуществляется путем деления дохода за один период (обычно год) на ставку капитализации	п.14 ФСО IV	Соответствует
3.2.4	В методе дисконтированных денежных потоков будущие денежные потоки по объекту оценки приводятся к текущей дате при помощи ставки дисконтирования, отражающей ожидаемую участниками рынка, или конкретными участниками сделки, или конкретным пользователем (в соответствии с определяемым видом стоимости) ставку доходности (норму прибыли) на инвестиции с сопоставимым риском	п.15 ФСО IV	Не требуется
3.2.5	На выбор вида денежного потока влияет специфика объекта оценки и сложившаяся практика участников рынка. При этом ставка дисконтирования (ставка капитализации) должна соответствовать виду денежного потока в части его инфляционной (номинальный или реальный денежный поток), налоговой (доналоговый или посленалоговый денежный поток), валютной и иных составляющих отражать связанный с денежным потоком риск.	п.17 ФСО IV	Соответствует
3.2.6	При выборе прогнозного периода учитываются:		
3.2.6.1	1) оставшийся срок полезного использования объекта оценки;	п.18.1 ФСО IV	Соответствует
3.3.6.2	2) период, на который доступна информация для составления прогноза;	п.18.2 ФСО IV	Соответствует
3.2.6.3	3) период достижения стабильного темпа роста денежных потоков объекта оценки, после завершения которого возможно применить постпрогнозную стоимость. Для объектов оценки с сезонным или циклическим характером деятельности прогнозный период должен учитывать сезонность или включать полный цикл получения доходов соответственно.	п.18.3 ФСО IV	Не требуется
3.2.7	При прогнозировании денежного потока следует осуществлять его сопоставление со следующими показателями:		
3.2.7.1	1) ретроспективные показатели операционной, инвестиционной и финансовой деятельности (использования) объекта оценки;	п.19.1 ФСО IV	Соответствует
3.2.7.2	2) ретроспективные и прогнозные показатели отрасли и (или) сегмента рынка;	п.19.2 ФСО IV	Соответствует
3.2.7.3	3) прогнозный темп экономического роста региона или страны, в которой действует (используется) объект оценки.	п.19.3 ФСО IV	Соответствует
3.2.8	Постпрогнозная стоимость представляет собой ожидаемую величину стоимости объекта оценки в конце прогнозного периода. Постпрогнозная стоимость определяется в случае, если объект оценки продолжит функционировать по окончании прогнозного периода. При расчете постпрогнозной стоимости следует учитывать:		
3.2.8.1	1) срок полезного использования объекта оценки - неограниченный или ограниченный (например, для объектов с	п.20.1 ФСО IV	Соответствует

	истощимыми запасами или ресурсами);		
3.2.8.2	2) потенциал дальнейшего изменения (роста или снижения) денежных потоков за пределами прогнозного периода;	п.20.2 ФСО IV	Соответствует
3.2.8.3	3) заранее определенную сумму денежных средств, ожидаемую к получению после завершения прогнозного периода;	п.20.3 ФСО IV	Соответствует
3.2.9	При расчете постпрогнозной стоимости могут применяться различные методы, в частности:		
3.2.9.1	1) модель Гордона, которая представляет собой модель постоянного роста, основанная на предположении, что стоимость объекта оценки будет изменяться (увеличиваться или уменьшаться) с постоянным темпом в течение бесконечного периода времени в будущем. Данный метод подходит для объектов оценки с неограниченным или крайне продолжительным сроком полезного использования;	п.21.1 ФСО IV	Не требуется
3.2.9.2	2) метод прямой капитализации. Данный метод подходит для оценки объектов с неограниченным или крайне продолжительным сроком полезного использования;	п.21.2 ФСО IV	Соответствует
3.2.9.3	3) методы сравнительного подхода. Данные методы подходят для объектов оценки как с неограниченным, так и с ограниченным сроком полезного использования;	п.21.3 ФСО IV	Не требуется
3.2.9.4	4) метод расчета стоимости при ликвидации. В случае если затраты превышают доход от утилизации или ликвидации, величина постпрогнозной стоимости может принимать отрицательные значения. Данный метод подходит для объектов оценки с ограниченным сроком полезного использования.	п.21.4 ФСО IV	Не требуется
3.2.10	Ставка дисконтирования и ставка капитализации должны отражать риски получения прогнозируемого денежного потока с точки зрения участников рынка, конкретной сделки или пользователя (в соответствии с видом определяемой стоимости). Существуют различные методы определения ставки дисконтирования (ставки капитализации) с учетом специфики объекта оценки. При определении ставки дисконтирования (ставки капитализации) следует учитывать:		
3.2.10.1	1) вид стоимости и соответствующие ему стороны сделки;	п.22.1 ФСО IV	Соответствует
3.2.10.2	2) допущения оценки;	п.22.2 ФСО IV	Соответствует
3.2.10.3	3) вид денежного потока, в частности его инфляционную (номинальный или реальный денежный поток), налоговую (доналоговый или посленалоговый денежный поток), валютную и иные составляющие;	п.22.3 ФСО IV	Соответствует
3.2.10.4	4) факторы риска инвестирования в объект оценки, в частности связанные с его следующими особенностями:		
3.2.10.4.1	вид объекта оценки (недвижимость, движимое имущество, бизнес, обязательства и другие);	п.22.4 ФСО IV	Соответствует
3.2.10.4.2	сегмент рынка объекта оценки (географическое положение объекта оценки или рынка производимого с его использованием продукта);	п.22.4 ФСО IV	Соответствует
3.2.10.4.3	срок полезного использования объекта оценки;	п.22.4 ФСО IV	Соответствует
3.2.10.4.3	специфические риски объекта оценки.	п.22.4 ФСО IV	Соответствует
3.2.11	В расчетах по доходному подходу необходимо не допускать двойного учета рисков, связанных с получением денежных потоков, и в будущих денежных потоках, и в ставке дисконтирования (капитализации) одновременно	п.23 ФСО IV	Соответствует
3.3	Комментарии к отказу от использования доходного подхода	п.13 ФСО VI	Не требуется
4	**Затратный подход (основные этапы) и обоснование его выбора**		
4.1	Комментарии к отказу от использования затратного подхода	пп.13 п.7 ФСО VI	Соответствует
5	**Задачи оценки**	ст.11 ФЗ-135	Соответствует

4.1.9.3. Процесс определения стоимости объекта каждым из примененных методов оценки и соответствующие им расчеты.

Таблица 16.

№ п\п	Сведения, указываемые в Отчете в обязательном порядке	Основания для включения сведений в отчет об оценке	Соответствие требованиям
1	2	3	4
1	**Сравнительный подход**		
1.1	Описание применения методов сравнительного подхода позволяет пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки	п.25 ФСО-7	Соответствует
1.2	При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учел следующие положения (п. 22 ФСО-7):		
1.2.1	Сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений	п. 22а ФСО-7	Соответствует
1.2.2	В качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным	п. 22б ФСО-7	Соответствует
1.2..3	При проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке	п. 22в ФСО-7	Соответствует
1.2.4	Для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема	п. 22г ФСО-7	Соответствует
1.2.5	В процессе оценки недвижимости может быть использован метод относительного сравнительного анализа	п. 22д ФСО-7	Не использовался
1.2.6	В процессе оценки недвижимости может быть использован метод экспертных оценок	п. 22д ФСО-7	Не использовался
1.2.7	В процессе оценки недвижимости может быть использован метод корректировок	п. 22д ФСО-7	Не использовался
1.2.8	В процессе оценки недвижимости может быть использован метод регрессионного анализа	п. 22д ФСО-7	Не использовался
1.2.9	В процессе оценки недвижимости может быть использован иной метод. Оценщик вправе использовать иную методологию расчетов и самостоятельно определять метод (методы) оценки недвижимости в рамках сравнительного подхода, основываясь на принципах существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности. Использован метод сравнения продаж.	п. 22д ФСО-7 п.25 ФСО-7	Использован
1.2.10	В отчете об оценке необходимо привести описание выбранного оценщиком метода (методов) сравнительного подхода, 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.	п.25 ФСО-7	Соответствует
1.2.11	Для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, использованы следующие элементы сравнения (п. 22е ФСО-7):		
1.2.11.1	Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	п. 22е ФСО-7	Соответствует

1.2.11.2	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)	п. 22е ФСО-7	Соответствует
1.2.11.3	Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	п. 22е ФСО-7	Соответствует
1.2.11.4	Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия)	п. 22е ФСО-7	Соответствует
1.2.11.5	Вид использования и (или) зонирование	п. 22е ФСО-7	Соответствует
1.2.11.6	Местоположение объекта	п. 22е ФСО-7	Соответствует
1.2.11.7	Физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики	п. 22е ФСО-7	Соответствует
1.2.11.8	Экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики)	п. 22е ФСО-7	Соответствует
1.2.11.9	Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	п. 22е ФСО-7	Соответствует
1.2.11.10	Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	п. 22е ФСО-7	Соответствует
2	**Затратный подход (не использовался)**		
3	**Доходный подход**		
3.1	Описано обоснование применения доходного подхода к оценке	п. 8и ФСО-3	Соответствует
3.2	Описано обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках доходного подхода	п. 8и ФСО-3	Соответствует
3.3	Приведена последовательность определения стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода	п. 8и ФСО-3	Соответствует
3.4	Приведены расчеты стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода	п. 8и ФСО-3	Соответствует
3.5	Описание применения методов доходного подхода позволяет пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки	п. 8и ФСО-3 п.25 ФСО-7	Соответствует
3.6	При применении доходного подхода оценщик учел следующие положения (п. 23 ФСО-7):		Соответствует
3.6.1	Доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов	п. 23а ФСО-7	Соответствует
3.6.2	В рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации	п. 23б ФСО-7	Соответствует
3.6.3	В рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом дисконтирования денежных потоков	п. 23б ФСО-7	Не использовался
3.6.4	В рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом капитализации по расчетным моделям	п. 23б ФСО-7	Соответствует
3.6.5	Оценщик вправе использовать иную методологию расчетов и самостоятельно определять метод (методы) оценки недвижимости в рамках доходного подхода, основываясь на принципах существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности	п.25 ФСО-7	Не использовалась
3.6.6	В отчете об оценке необходимо привести описание выбранного оценщиком метода (методов) доходного подхода, 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.	п.25 ФСО-7	Соответствует
4	Отчет может также содержать иные сведения, являющиеся, по мнению оценщика, существенно важными для полноты отражения примененного им метода расчета стоимости конкретного объекта оценки.	Ст. 11 ФЗ-135	Соответствует
5	Содержатся иные сведения, которые необходимы для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки, отраженных в отчете (не обязательное требование)	Ст. 11 ФЗ-135	Соответствует

4.1.9.4 Согласование результатов при применении различных подходов и методов оценки.

Таблица 17.

№ п\п	Сведения, указываемые в Отчете в обязательном порядке	Основания для включения сведений в отчет об оценке	Соответствие требованиям
1	2	3	4
1	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	п.27 ФСО № 7	Не требуется
2	Проанализированы достоинства и недостатки подходов, объяснено расхождение промежуточных результатов и на основе проведенного анализа определен итоговый результат оценки недвижимости	п.28 ФСО № 7	Соответствует
3	Указаны ориентировочные значения (значение) оцениваемой величины, которые не учитываются при итоговом согласовании, но могут быть использованы в качестве поверочных к итоговому результату оценки недвижимости	п.29 ФСО № 7	Соответствует
4	Приведено суждение о возможных границах интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться стоимость объекта оценки, если в задании на оценку не указано иное	п.30 ФСО № 7	Соответствует
5	При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов, указанных в пункте 2 настоящего федерального стандарта оценки. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки	п.3 ФСО V	Соответствует

4.1.9.5 Составление отчета об оценке

Таблица 18.

№ п\п	Сведения, указываемые в Отчете в обязательном порядке	Основания для включения сведений в отчет об оценке	Соответствие требованиям
1	2	3	4
1	Отчет об оценке объекта оценки представляет собой документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку	п.1 ФСО VI	Соответствует
2	При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов (требований):		
2.1	в отчете об оценке должна быть изложена вся существенная информация, использованная оценщиком при определении стоимости объекта оценки;	п.2 ФСО VI	Соответствует
2.2	существенная информация, приведенная в отчете об оценке, должна быть подтверждена путем раскрытия ее источников;	п.2 ФСО VI	Соответствует
2.3	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.	п.2 ФСО VI	Соответствует

3	Отчет об оценке составляется на бумажном носителе и (или) в форме электронного документа в соответствии с частью второй статьи 11 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 31, ст. 3813; 2021, № 27, ст. 5179)	п.3 ФСО VI	Соответствует
4	Отчет об оценке на бумажном носителе должен быть пронумерован постранично, прошит, подписан оценщиком или оценщиками, которые провели оценку, а также скреплен личной печатью оценщика или оценщиков либо печатью юридического лица, с которым оценщик или оценщики заключили трудовой договор в соответствии с частью седьмой статьи 11 Федерального закона	п.4 ФСО VI	Соответствует
5	Отчет об оценке в форме электронного документа должен быть подписан усиленной квалифицированной электронной подписью в соответствии с законодательством Российской Федерации оценщика или оценщиков, которые провели оценку, а также подписью руководителя юридического лица, с которым оценщик или оценщики заключили трудовой договор, или уполномоченным им лицом.	п.5 ФСО VI	Соответствует
6	Отчет об оценке может состоять из нескольких частей, в одной или в разной форме - как на бумажном носителе, так и в форме электронного документа (характерно, например, для приложений). В таком случае оценщик должен обеспечить идентификацию отчета об оценке как совокупности всех частей, оформленных в соответствии с требованиями, установленными в пунктах 4 и 5 ФСО VI. Приложения к отчету об оценке являются его неотъемлемой частью.	п.6 ФСО VI	Не требуется

4.1.9.6 Соответствие наличия обязательных сведений в отчете

Таблица 19.

№ п\п	Сведения, указываемые в Отчете в обязательном порядке	Основания для включения сведений в отчет об оценке	Соответствие требованиям
1	**2**	**3**	**4**
	Предпосылки стоимости Вид стоимости определяется исходя из цели оценки, а также из предпосылок стоимости, представляющих собой исходные условия определения стоимости, формируемые целью оценки. Предпосылки стоимости оказывают влияние на выбор вида стоимости, допущений, исходной информации, подходов и методов оценки и, следовательно, на результат оценки	п.1 ФСО II п.2 ФСО II	Соответствует
1	Предпосылки стоимости включают следующее:		
1.1	1) предполагается сделка с объектом оценки или использование объекта оценки без совершения сделки с ним;	пп.1 п.3 ФСО II	Соответствует
1.2	2) участники сделки или пользователи объекта являются конкретными (идентифицированными) лицами либо неопределенными лицами (гипотетические участники);	пп.2 п.3 ФСО II	Соответствует
1.3	3) дата оценки;	пп.3 п.3 ФСО II	Соответствует
1.4	4) предполагаемым использованием объекта может быть наиболее эффективное использование, текущее использование, иное конкретное использование (в частности, ликвидация);	пп.4 п.3 ФСО II	Соответствует
1.5	5) характер сделки, под которым подразумевается добровольная сделка в типичных условиях или сделка в условиях вынужденной продажи.	пп.1 п.3 ФСО II	Соответствует
2	Предпосылки о предполагаемой сделке с неопределенными лицами (гипотетическими участниками) являются рыночными предпосылками. Предпосылки о конкретных участниках сделки, конкретных пользователях объекта являются нерыночными предпосылками	п.4 ФСО II	Соответствует
3	Для целей оценки дата оценки рассматривается как дата, на которую совершилась бы сделка, или дата, на которую	п.5 ФСО II	Соответствует

№ п\п	Сведения, указываемые в Отчете в обязательном порядке	Основания для включения сведений в отчет об оценке	Соответствие требованиям
	определяются выгоды от использования объекта оценки. Дата оценки влияет на то, какую информацию оценщик принимает во внимание при проведении оценки.		
4	Наиболее эффективное использование представляет собой физически возможное, юридически допустимое и финансово обоснованное использование объекта, при котором стоимость объекта будет наибольшей	п.6 ФСО II	Соответствует
4.1	Наиболее эффективное использование определяется с точки зрения участников рынка, даже если сторона сделки предусматривает иное использование. При этом предполагается, что текущее использование объекта оценки является его наиболее эффективным использованием, за исключением случаев, когда рыночные или другие факторы указывают, что иное использование объекта оценки участниками рынка привело бы к его наибольшей стоимости. Наиболее эффективное использование объекта может отличаться от его текущего использования, в частности, может представлять собой ликвидацию.	п.6 ФСО II	Соответствует
4.2	Наиболее эффективное использование объекта, оцениваемого отдельно от других объектов, входящих в комплекс объектов, может отличаться от его наиболее эффективного использования в составе комплекса объектов.	п.6 ФСО II	Не требуется
4.3	Особенности проведения анализа наиболее эффективного использования при определении стоимости отдельных видов объектов оценки могут быть установлены соответствующими специальными стандартами оценки	п.6 ФСО II	Не требуется
4.4	Текущее использование представляет собой фактическое использование объекта на дату оценки	п.6 ФСО II	Соответствует
5	Предпосылки стоимости могут отличаться от обстоятельств фактической сделки или фактического использования объекта. Предпосылкой стоимости может быть гипотетическая сделка, в том числе тогда, когда цель оценки не связана со сделкой	п.11 ФСО II	Соответствует
6	С учетом цели оценки может потребоваться определение справедливой стоимости в предпосылке о текущем использовании, в предпосылке о ликвидации объекта оценки	п.17 ФСО II	Соответствует
7	В предпосылке о ликвидации объекта определяется денежная сумма, которая может быть получена при продаже объекта по частям или его утилизации. При оценке стоимости при ликвидации объекта оценки учитываются расходы на предпродажную подготовку и распродажу его отдельных частей или их утилизацию. Такая стоимость может быть определена в предпосылке добровольной либо вынужденной продажи частей. Справедливая стоимость в предпосылке о ликвидации предполагает добровольную продажу	п.18 ФСО II	Не требуется
8	Если в соответствии с законодательством требуется определить справедливую стоимость объекта, при этом одна или обе стороны сделки вынуждены ее совершить, то стоимость объекта определяется исходя из рыночных предпосылок. При определении справедливой стоимости объекта не учитывается фактор вынужденности продажи	п.19 ФСО II	Соответствует
9	Для целей оценки, требующих установления цены сделки в предпосылке вынужденной продажи, может быть определена ликвидационная стоимость согласно части четвертой статьи 3 Федерального закона, под которой понимается расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества	п.20 ФСО II	Не требуется
10	Предпосылки о способах использования, отличных от наиболее эффективного, о вынужденной продаже должны быть указаны в задании на оценку и отчете об оценке объекта оценки (далее - отчет об оценке) и соответствовать цели оценки	п.21 ФСО II	Не требуется

№ п\п	Сведения, указываемые в Отчете в обязательном порядке	Основания для включения сведений в отчет об оценке	Соответствие требованиям
11	Если законодательством, нормативными правовыми актами или иными документами, в соответствии с которыми действует заказчик оценки, предусмотрена оценка стоимости, вид которой не определен или отсутствует в пункте 12 настоящего федерального стандарта оценки, должны быть установлены предпосылки, подходящие цели оценки и соответствующие положениям настоящего федерального стандарта оценки. В этом случае в задании на оценку и отчете об оценке должны быть указаны предпосылки, основания для их установления и выбранный вид стоимости.	п.22 ФСО II	Не требуется

4.1.10 Раздел 9. Итоговая стоимость объекта оценки, ограничения и пределы применения полученного результата.

Таблица 20.

№ п\п	Сведения, указываемые в Отчете в обязательном порядке	Основания для включения сведений в отчет об оценке	Соответствие требованиям
1	**2**	**3**	**4**
1	Итоговая стоимость объекта оценки	пп.14 п.7 ФСО VI	Соответствует
2	Ограничения применения полученного результата	пп.14 п.7 ФСО VI	Соответствует
3	Пределы применения полученного результата	пп.14 п.7 ФСО VI	Соответствует

4.1.11 Раздел 10. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.

Таблица 21.

№ п\п	Сведения, указываемые в Отчете в обязательном порядке	Основания для включения сведений в отчет об оценке	Соответствие требованиям
1	**2**	**3**	**4**
1	Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.	пп.15 п.7 ФСО VI	Соответствует

5. РЕЗУЛЬТАТЫ ПРОВЕРКИ 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

По результатам анализа и проверки установлено:

- Соответствие цели оценки установленному виду стоимости;
- Соответствие 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;
- Соответствие выполненного в отчете расчета стоимости объекта оценки соответствующим подходам и методам.

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

6.1. Выявленные несоответствия требованиям законодательства об оценочной деятельности

Несоответствия требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности не выявлены.

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

7.1. В соответствии с требованиями Статьи 17.1. ФЗ-135 Эксперт сформировал следующее мнение и сделал соответствующие выводы в отношении Отчета об оценке № ИО-0526-18 от 10.06.2026 г. Объектов недвижимого имущества, расположенных по адресу: Московская область, городской округ Чехов, г. Чехов, ул. Московская, вл. 96, выполненного Обществом с ограниченной ответственностью «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ».

1. Подтверждается итоговая справедливая стоимость объекта оценки, определенная оценщиком в Отчете на дату оценки 15.05.2026 года, составляет,

без учета НДС:

- 2 362 100 000 (Два миллиарда триста шестьдесят два миллиона сто тысяч) рублей или

с учетом НДС:

- 2 873 908 000 (Два миллиарда восемьсот семьдесят три миллиона девятьсот восемь тысяч) рублей,

величина НДС 511 808 000 руб.

2. Отчет об оценке № ИО-0526-18 от 10.06.2026 г. Объектов недвижимого имущества, расположенных по адресу: Московская область, городской округ Чехов, г. Чехов, ул. Московская, вл. 96, выполненный Обществом с ограниченной ответственностью «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ», 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

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, отражённого в проверяемом отчете, в том числе, правоустанавливающих и право подтверждающих документов, не проводилась.

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, проведший экспертизу **С. З. Зиннатуллин**

««Утверждаю»
Председатель Экспертного совета СРО
«Ассоциации «Межрегиональный союз оценщиков» **Г. Г. Окуневич**