



**ЭКСПЕРТНЫЙ
СОВЕТ**

Ассоциация
«Саморегулируемая организация оценщиков
«ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ»

101000, г. Москва, Потаповский пер., д. 16/5, стр. 1
(495) 626-29-50, 8 (800) 200-29-50, www.srosovet.ru, mail@srosovet.ru

Регистрационный № 0011 в ЕГР СРО от 28.10.2010 ИНН/КПП: 7709443904/770101001

№ ЭП-191219-54/3 от 17.04.2023 УТВЕРЖДАЮ
реквизиты экспертного заключения

Генеральный директор



[Handwritten signature] /М.О. Ильин/

ПОЛОЖИТЕЛЬНОЕ ЭКСПЕРТНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

на отчет № ОКНИП-ТС-3528/21-15-3 от 10.04.2023 «Об определении справедливой стоимости недвижимого имущества, расположенного по адресу: Российская Федерация, Московская область, городской округ Мытищи, поселок Вешки, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" для целей определения стоимости чистых активов закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости»
(далее – Отчет)

1. ИНФОРМАЦИЯ О ПРОВЕДЕННОЙ ЭКСПЕРТИЗЕ

Основание для проведения экспертизы	Договор № ЭП-191219 от 19.12.2019	
Сведения о заказчике экспертизы отчета об оценке или ином органе, инициировавшем проведение экспертизы отчета об оценке	Полное наименование:	Акционерное общество «НЭО Центр»
	Местонахождение:	119017, г. Москва, Пыжевский пер., д. 5, стр. 1, офис 160
	ОГРН:	1137746344933
	Дата присвоения ОГРН:	16.04.2013

Цель экспертизы

Проверка Отчета на предмет соответствия требованиям:

- Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 № 135-ФЗ (далее – Федеральный закон);
- Федерального стандарта оценки (ФСО I) «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки», утвержденного приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 14.04.2022 №200;
- Федерального стандарта (ФСО II) «Виды стоимости», утвержденного приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 14.04.2022 №200;
- Федерального стандарта (ФСО III) «Процесс оценки», утвержденного приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 14.04.2022 №200;
- Федерального стандарта (ФСО IV) «Задание на оценку», утвержденного приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 14.04.2022 №200;
- Федерального стандарта (ФСО V) «Подходы и методы оценки», утвержденного приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 14.04.2022 №200;
- Федерального стандарта (ФСО VI) «Отчет об оценке», утвержденного приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 14.04.2022 №200;
- Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 25.09.2014 № 611;
- Стандартов и правил оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»;

(далее Федеральный закон, ФСО № I, II, III, IV, V, VI, 7, методические рекомендации по оценке, одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России (при наличии), другие акты уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, и стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, при совместном упоминании – законодательство Российской Федерации об оценочной деятельности).

Проверка Отчета на предмет подтверждения стоимости объекта оценки.

Стандарт проведения экспертизы отчетов об оценке	Федеральный стандарт оценки «Порядок проведения экспертизы, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)», утвержденный приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 04.07.2011 № 328.
Сведения о допущениях и ограничительных условиях, с учетом которых проведена экспертиза отчета об оценке	<p>1. При проведении экспертизы осмотр объекта оценки не проводился.</p> <p>2. Экспертиза проводилась на основе допущения, что описание характеристик объекта оценки в Отчете достоверно.</p> <p>3. Юридическая экспертиза документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, в том числе правоустанавливающих и правоподтверждающих документов, не проводилась.</p>
Сведения об эксперте(ах), подписавшем(их) экспертное заключение	<p>Горев Сергей Владимирович Регистрационный номер согласно реестру членов Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 20.10.2010 №0007; Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 027456-1 от 03.08.2021 по направлению «Оценка недвижимости».</p>

2. СВОДНАЯ ИНФОРМАЦИЯ ИЗ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ

Информация, идентифицирующая объект оценки	<p>Объекты недвижимого имущества, расположенные по адресу: обл. Московская, р-н Мытищинский, городское поселение Мытищи, вблизи п. Вешки, в составе:</p> <p>1. Земельный участок кадастровый номер: 50:12:0080311:7 общей площадью 184 979 кв. м с учетом выполненных работ (улучшений) –дренажные работы, работы по устройству наружных сетей (освещение, водоснабжение и канализация), вертикальная планировка участка, благоустройство и озеленение территории. Полный перечень работ (улучшений), произведенных на земельном участке, приведен в табл. 3 Приложении 1 к Договору на оценку. Выписка из ЕГРН №КУВИ-999/2023-052894 от 18.01.2023 г.</p> <p>2. Нежилое здание, наименование: Многофункциональный корпус №1, общей площадью 105 534,1 кв. м, Кадастровый номер: 50:12:0080311:432. Выписка из ЕГРН №КУВИ-999/2023-052896 от 18.01.2023 г.</p> <p>3. Сооружение, наименование: КПП №2, общей площадью 24,2 кв. м. Кадастровый номер: 50:12:0080311:430. Выписка из ЕГРН №КУВИ-999/2023-052891 от 18.01.2023 г.</p> <p>4. Сооружение, наименование: насосная подстанция второго подъема, общей площадью 303,8 кв. м. Кадастровый номер: 50:12:0080311:431. Выписка из ЕГРН №КУВИ-999/2023-052890 от 18.01.2023 г.</p> <p>5. Сооружение, наименование: Котельная, общей площадью 76,0 кв. м. Кадастровый номер: 50:12:0080311:433. Выписка из ЕГРН № КУВИ-999/2023-052893 от 18.01.2023 г.</p>
---	--

	<p>6. Сооружение, наименование: КПП №1, общей площадью 24,2 кв. м. Кадастровый номер: 50:12:0080311:434. Выписка из ЕГРН №КУВИ-999/2023-052892 от 18.01.2023 г.</p> <p>7. Сооружение, наименование объекта недвижимости: Газопровод высокого давления $P \leq 0,6$ МПа, протяженностью 116 м. Кадастровый номер: 50:12:0080311:757. Выписка из ЕГРН №КУВИ-999/2023-052895 от 18.01.2023 г.</p> <p>(стр. 4)</p>
<p>Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки</p>	<p>Право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев Комбинированного закрытого паевого инвестиционного фонда "Современный Арендный бизнес 3", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.</p> <p>Имущество, составляющее паевой инвестиционный фонд, является общим имуществом владельцев инвестиционных паев и принадлежит им на праве общей долевой собственности.</p> <p>(стр. 4)</p>
<p>Оценщик(и), подписавший(е) Отчет</p>	<p><u>Соломенникова Татьяна Алексеевна</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Членство в Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» свидетельство № 2000 от 12.04.2016; • Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности: диплом 2007., ПП-I №186083, рег. №347 от 25.10.2007; • Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 024799-1 от 15.07.2021. <p><u>Мудров Станислав Сергеевич</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Членство в Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО), включен в реестр оценщиков 25.08.2008 под регистрационным №2629; • Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности: диплом ППП №343398 от 30.05.2008; • Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 028246-3 от 18.08.2021 по направлению "Оценка бизнеса"; • Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 030526-2 от 08.10.2021 по направлению "Оценка движимого имущества"; • Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 030721-1 от 08.10.2021 по направлению "Оценка недвижимости".
<p>Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор</p>	<p>Акционерное общество "НЭО Центр" ОГРН 1137746344933 от 16.04.2013.</p>

Основание для проведения оценки	Задание на оценку №15 от 07.04.2023 г. к договору №ОКНИП-ТС-3528/21 от 18.02.2021 г. на оказание услуг по оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд между ООО "СФН" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Современный Арендный бизнес 7" и АО "НЭО Центр"; Дополнительное соглашение №1 от 10.04.2023 г. к заданию на оценку №15 от 07.04.2023 г. к договору №ОКНИП-ТС-3528/21 от 18.02.2021 г. (стр. 5)
Дата оценки (дата определения стоимости)	06.04.2023 (стр. 8).
Дата составления Отчета	10.04.2023 (стр. 5).
Вид определяемой стоимости	Справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" ¹
Предпосылки стоимости	<ol style="list-style-type: none"> 1. использование объекта оценки без совершения сделки с объектом оценки; 2. участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники); 3. дата оценки – 06.04.2023 г.; 4. предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование; 5. характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях. (стр. 7)
Цель оценки	Определение справедливой стоимости 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 18 июля 2012 года №106н "О введении в действие и прекращении действия документов Международных стандартов финансовой отчетности на территории Российской Федерации", зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 3 августа 2012 года N 25095 (Российская газета от 15 августа 2012 года), с поправками, введенными в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 года N 217н (с изм. от 11.07.2016) "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" (Зарегистрировано в Минюсте России 02.02.2016 N40940), с учетом требований Указания Банка России от 25.08.2015 N 3758-У "Об определении стоимости

¹ В приложении 40 к Приказу Минфина России от 28.12.2015 N 217н "О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений ..." установлено, что "Настоящий стандарт определяет понятие "справедливая стоимость" как цену, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки".

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" для целей определения стоимости чистых активов закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости
(стр. 7).

Сведения об иных документах и материалах, предоставленных для экспертизы отчета об оценке

Не предоставлены.

Существенные допущения в отношении объекта оценки и (или) условий предполагаемой сделки или использования объекта оценки

1. В соответствии с выписками из ЕГРН на здания и сооружения с кадастровыми номерами 50:12:0080311:431 и 50:12:0080311:757, входящие в состав объекта оценки, зарегистрировано обременение в виде аренды. По состоянию на дату оценки, оцениваемые здания сданы в аренду по долгосрочным договорам аренды. Оценка справедливой стоимости объекта оценки будет производиться с учетом обременения долгосрочным договором аренды.

2. В соответствии с выписками из ЕГРН на оцениваемые здания, сооружения и земельный участок зарегистрировано обременение в виде доверительного управления. Определении справедливой стоимости объекта оценки будет производиться без учета данного обременения, в виду того, что данное обременение не оказывает влияния на стоимость объекта оценки.

3. Стоимость земельного участка, будет определяться с учетом выполненных работ (улучшений) – дренажные работы, работы по устройству наружных сетей (освещение, водоснабжение и канализация), вертикальная планировка участка, благоустройство и озеленение территории. Полный перечень работ (улучшений), произведенных на земельном участке, приведен в табл. 3 Приложения 1 к Договору на оценку.

(стр. 8).

**Принятые при
проведении оценки
объекта оценки
допущения и
ограничения оценки, в
том числе не
отраженные в задании
на оценку**

1. Определение справедливой стоимости активов Фонда в рамках предполагаемого использования результатов оценки производится в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" с учетом требований Указания Центрального Банка Российской Федерации от 25.08.2015 № 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".

2. Стоимость Объекта оценки определяется без учета налогов, которые уплачиваются в соответствии с законодательством Российской Федерации или иностранного государства при приобретении и реализации указанных активов.

3. Оценка производится в предположении предоставления Заказчиком достаточной и достоверной информации по Объекту оценки.

4. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно справедливой стоимости Объекта оценки только в указанных целях и по состоянию на дату определения стоимости Объекта оценки.

5. Оценщик считает достоверными общедоступные источники отраслевой и статистической информации, однако не делает никакого заключения относительно точности или полноты такой информации и принимают данную информацию как есть. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость Объекта оценки.

6. В рамках оказания услуг по оценке Оценщик не проводит специальных экспертиз, в том числе юридическую экспертизу правового положения Объекта оценки, строительно-техническую, технологическую и экологическую экспертизу Объекта оценки, и инвентаризацию составных частей Объекта оценки.

7. Отчет об оценке и итоговая стоимость, указанная в нем, могут быть использованы Заказчиком только в рамках предполагаемого использования, указанного в Отчете. Оценщик не несет ответственности за распространение Заказчиком данных Отчета об оценке, выходящее за рамки предполагаемого использования результатов оценки.

8. Прочие общие и специальные допущения, возникающие в процессе оценки, будут приведены в Отчете об оценке.

(стр. 8)

Итоговое значение величины справедливой стоимости объекта оценки	9 988 269 000 (Девять миллиардов девятьсот восемьдесят восемь миллионов двести шестьдесят девять тысяч) рублей, без учета НДС (20%)* (стр. 5)
---	--

3. ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКАЯ ЧАСТЬ ЭКСПЕРТИЗЫ

3.1. Результаты проверки Отчета на соответствие требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе требованиям Федерального закона, федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, и (или) стандартов и правил оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, подписавший Отчет.

Проверка на предмет соответствия требованиям ФЗ № 135, общим ФСО № I-VI, стандартам и правилам оценочной деятельности СРОО

№ п/п	Требование	Источник
Требования к форме отчета		
1	Отчет (или его часть) представлен:	ст. 11 ФЗ-135, п.4, 5 ФСО VI
	• <u>или</u> на бумажном носителе:	
	▪ пронумерован постранично;	
	▪ прошит;	
	▪ подписан Оценщиком(ами), который проводил оценку;	
	▪ скреплен личной печатью Оценщика(ов) или печатью юридического лица, с которым Оценщик(и) заключил трудовой договор.	
	• <u>или</u> в форме электронного документа.	
	▪ пронумерован постранично	
	▪ подписан усиленной квалифицированной электронной подписью:	
	○ Оценщика(ов);	
	○ руководителя юридического лица, с которым Оценщик(ки) заключили трудовой договор.	
2	Для Отчета в нескольких частях в разной форме – обеспечена идентификация Отчета как совокупности всех частей	п. 6 ФСО VI
Сведения в Отчете		
3	Порядковый номер Отчета	ст. 11 ФЗ-135, п. 7 ФСО VI
4	Дата составления Отчета	ст. 11 ФЗ-135, п. 7 ФСО VI
5	Основание для проведения оценки – договор об оценке, либо определение суда, арбитражного суда, третейского суда, решение уполномоченного органа	п. 9 ФЗ-135, п. 7 ФСО VI
6	Информация из задания на оценку:	п.п. 3 п. 7 ФСО VI
	• Объект оценки, включая права на объект оценки	
	• цель оценки	
	• указание на то, что оценка проводится в соответствии с Законом об оценке	
	• вид стоимости	
	• предпосылки стоимости	
	• основания для установления предпосылок стоимости	

* земельный участок в собственности – НДС не облагается

	<ul style="list-style-type: none"> • дата оценки 	
	<ul style="list-style-type: none"> • специальные допущения (при наличии) 	
	<ul style="list-style-type: none"> • иные существенные допущения (при наличии) 	
	<ul style="list-style-type: none"> • ограничения оценки 	
	<ul style="list-style-type: none"> • ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки 	
	<ul style="list-style-type: none"> • указание на форму составления Отчета 	
	<ul style="list-style-type: none"> • иная информация, предусмотренная ФСО для отражения в задании на оценку 	
7	Сведения об оценщике(ах), проводившем(их) оценку, в том числе:	ст. 11 135-ФЗ, п.п. 4 п. 7 ФСО VI
	<ul style="list-style-type: none"> • фамилия, имя, отчество (при наличии), номер контактного телефона, почтовый адрес, адрес электронной почты оценщика 	
	<ul style="list-style-type: none"> • сведения о членстве оценщика в СРОО (регистрационный номер в СРОО, а также наименование и адрес СРОО) 	
8	Сведения о заказчике оценки:	п.п. 5 п. 7 ФСО VI
	<ul style="list-style-type: none"> • <u>или</u> фамилия, имя, отчество (при наличии) физического лица, если заказчиком является физическое лицо; 	
	<ul style="list-style-type: none"> • <u>или</u> реквизиты юридического лица, которые включают в себя полное и (или) сокращенное наименование, основной государственный регистрационный номер или иной регистрационный номер юридического лица, место нахождения, если заказчиком является юридическое лицо; 	
9	Сведения о юридическом лице, с которым оценщик(ки) заключил(ли) трудовой договор:	п.п. 6 п. 7 ФСО VI
	<ul style="list-style-type: none"> • полное и (или) сокращенное наименование, 	
	<ul style="list-style-type: none"> • основной государственный регистрационный номер или иной регистрационный номер юридического лица, 	
	<ul style="list-style-type: none"> • место нахождения 	
10	Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями ст.16 ФЗ-135	ст. 11 135-ФЗ, п.п. 7 п. 7 ФСО VI
11	Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке Отчета внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах с указанием:	п.п. 8 п. 7 ФСО VI
	<ul style="list-style-type: none"> • их квалификации, 	
	<ul style="list-style-type: none"> • опыта 	
	<ul style="list-style-type: none"> • и степени их участия в проведении оценки объекта оценки 	
12	Указание на используемые стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки	ст.11 135-ФЗ, п.п. 9 п. 7 ФСО VI
13	Методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных ФСО и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России:	п.п. 9 п. 7 ФСО VI
	<ul style="list-style-type: none"> • <u>или</u> указание на использование, 	
	<ul style="list-style-type: none"> • <u>или</u> обоснование неиспользования. 	
14	Точное описание объекта оценки	ст.11 135-ФЗ, п.п. 10 п. 7 ФСО VI
	<ul style="list-style-type: none"> • количественные характеристики объекта оценки 	
	<ul style="list-style-type: none"> • качественные характеристики объекта оценки 	
	<ul style="list-style-type: none"> • перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки 	
	<ul style="list-style-type: none"> • перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения 	п.п. 10, 15 ФСО VI
	<ul style="list-style-type: none"> • в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу: 	

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ реквизиты юридического лица (полное и (или) сокращенное наименование, основной государственный регистрационный номер или иной регистрационный номер юридического лица, место нахождения) 	
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ балансовая стоимость данного объекта оценки (при наличии) 	
15	Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	ст.11 135-ФЗ, п.п. 11 п. 7 ФСО VI
16	Принятые при проведении оценки объекта оценки ограничения	ст.11 135-ФЗ, п.п. 11 п. 7 ФСО VI
17	Анализ рынка объекта оценки, внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки;	п.п. 12 п. 7 ФСО VI
18	Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке:	ст.11 135-ФЗ, п. 7 ФСО VI
	<ul style="list-style-type: none"> • последовательность определения стоимости объекта оценки 	
	<ul style="list-style-type: none"> • обоснование выбора используемых подходов к оценке 	
	<ul style="list-style-type: none"> • комментарий в отношении отказа от использования подхода 	
	<ul style="list-style-type: none"> • обоснование выбора используемых методов в рамках каждого из применяемых подходов 	
	<ul style="list-style-type: none"> • согласование результатов при применении различных подходов и методов оценки; 	
	<ul style="list-style-type: none"> • итоговая стоимость объекта оценки, ограничения и пределы применения полученного результата. 	
Общее ко всем разделам		
19	Отчет не должен вводить в заблуждение	ст. 11 135-ФЗ
20	Отчет не должен допускать неоднозначного толкования	ст. 11 135-ФЗ
21	В Отчете должна быть изложена вся существенная информация, использованная оценщиком при определении стоимости объекта оценки	п.п. 1 п. 2 ФСО VI
22	Существенная информация, приведенная в Отчете, должна быть подтверждена путем раскрытия ее источников	п.п. 2 п. 2 ФСО VI
23	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.п. 3 п. 2 ФСО VI
24	Информация, которая стала доступна после даты оценки, использована только в следующих случаях: <ul style="list-style-type: none"> • если такая информация отражает состояние рынка и объекта оценки на дату оценки, соответствует ожиданиям участников рынка на дату оценки; • если использование такой информации допускается в особом порядке в рамках соответствующих специальных стандартов оценки при определении стоимости отдельных видов объектов оценки 	п. 12 ФСО III
25	Подтверждение полученной из внешних источников [существенной] информации выполнено следующим образом: <ul style="list-style-type: none"> • в виде ссылок на источники информации, позволяющих идентифицировать источник информации и определить дату ее появления (публикации) или подготовки; • в виде материалов и копий документов, информационных источников, которые с высокой вероятностью недоступны или могут быть в будущем недоступны, в частности, по причине изменения этой информации или адреса страницы в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», отсутствия информации в открытом доступе либо доступ к которым происходит на платной основе; такое раскрытие информации делается с учетом ограничений, связанных с конфиденциальностью информации 	п. 8 ФСО VI
26	В случае если это предусмотрено заданием на оценку, в Отчет должны быть включены расчетные величины и выводы по результатам дополнительных исследований, которые не являются результатами оценки в соответствии с ФСО	п. 10 ФСО VI

27	Информация (от Заказчика оценки, правообладателя объекта оценки или иного уполномоченного ими лица) подтверждена одним из следующих способов:	п. 13 ФСО III
28	• <u>или</u> путем заверения копий документов и материалов;	
29	• или путем подписания письма-представления, содержащего существенную информацию и (или) перечень документов и материалов, с подтверждением того, что информация соответствует известным фактам, планы и прогнозы отражают ожидания.	
30	Иные требования, вытекающие из задания на оценку и/или ФСО I-V применительно к конкретному Отчету	
31	Прочие требования стандартов и правил СРОО	

Специфические требования ФСО № 7 «Оценка недвижимости»

№ п/п	Требование	Источник
Сведения в отчете об оценке		
1	В части задания на оценку:	п. 8 ФСО №7
	• состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей [при наличии];	
	• характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики;	
	• права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в т.ч. в отношении каждой из частей объекта оценки;	
2	Осмотр объекта оценки:	п. 5 ФСО №7
	• проведен в период, возможно близкий к дате оценки или иной, указанный в задании на оценку [при наличии информации в Отчете];	
	• не проведен, указаны причины, по которым объект оценки не осмотрен, а также связанные с этим допущения и ограничения.	
3	НЭИ обосновано:	п. 16 ФСО №7
	• <u>или</u> проведением необходимых вычислений;	
	• <u>или</u> представлены обоснования, не требующие расчетов	
Анализ рынка объекта оценки		
4	Последовательность анализа рынка:	п. 11 ФСО №7
	• анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в т.ч. тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки;	
	• определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки;	
	• анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен объект оценки ..., с указанием интервала значений цен;	
	• анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости;	
	• основные выводы	
5	Исследован рынок в тех его сегментах, к которым относится объект оценки:	п. 10 ФСО №7
	• при фактическом использовании;	
	• других возможных видах использования, необходимых для определения стоимости.	
Затратный подход к оценке		
6	Применен в соответствии с результатами анализа НЭИ.	п. 15 ФСО №7
7	Определена стоимость прав на земельный участок как незастроенный (в предположении его НЭИ).	п. 24г,д ФСО №7
8	Рассчитаны затраты на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства.	п. 24г,е,ж ФСО №7
9	Определена прибыль предпринимателя.	п. 24г,з ФСО №7

№ п/п	Требование	Источник
10	Определен износ и устаревания.	п. 24г,и ФСО №7
11	Определена стоимость объекта оценки как сумма стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства.	п. 24г ФСО №7
Сравнительный подход к оценке		
12	Применен с использованием результата анализа НЭИ.	п. 15 ФСО №7
13	Доступные рыночные данные об объектах-аналогах:	п. 22в ФСО №7
	• описан объем;	
	• описаны правила отбора для проведения расчетов;	
	• обосновано использование в расчетах лишь части доступных данных.	
Доходный подход к оценке		
14	Применен с использованием результата анализа НЭИ.	п. 15 ФСО №7
15	Структура ставок дисконтирования и (или) капитализации соответствует структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода	п. 23е ФСО №7
Описание процедуры согласования результатов оценки		
16	Анализ достоинств и недостатков подходов.	п. 28 ФСО №7
17	Объяснены расхождения промежуточных результатов;	п. 28 ФСО №7
18	При недостаточности рыночных данных, необходимых для реализации какого-либо из подходов к оценке – указаны ориентировочные значения (значение) оцениваемой величины, которые не учитываются при итоговом согласовании, но могут быть использованы в качестве проверочных к итоговому результату оценки	п. 29 ФСО №7
19	На основе проведенного анализа определен итоговый результат оценки.	п. 28 ФСО №7
20	Итоговый результат оценки.	п. 30 ФСО №7
21	Суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость (результат оценки):	п. 30 ФСО №7
	• приведено суждение о возможных границах интервала;	
	• не приведено суждение о возможных границах интервала (сделано в соответствии с заданием на оценку).	

По итогам проведенной проверки отчета об оценке на соответствие указанным в таблицах выше требованиям Экспертом сделан вывод: в Отчете все требования, указанные в таблицах выше, выполнены

3.2. Результаты проверки обоснованности выбранных Оценщиком методов оценки в рамках каждого из использованных оценщиком подходов к оценке и проверки соответствия выполненного в отчете расчета стоимости объекта оценки соответствующим подходам и методам.

Нарушения не выявлены.

3.3. Результаты и обоснование иных действий эксперта при проведении экспертизы на подтверждение стоимости

Экспертом были выполнены следующие действия:

- проверка достоверности использованных в Отчете рыночных данных, использованных в расчетах;
- сопоставление использованных в Отчете рыночных данных с данными из альтернативных источников информации;
- анализ обоснованности сделанных выводов, заключений и суждений, приведенных в Отчете.
- проверка корректности проведенных расчетов.

Стоимость объекта оценки, определенная в Отчете, подтверждена.

4. РЕЗУЛЬТАТЫ ЭКСПЕРТИЗЫ

Вывод по итогам проведения экспертизы Отчета:

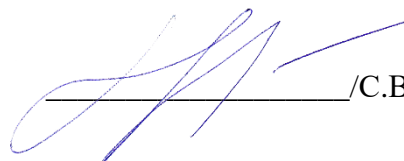
Отчет об оценке № ОКНИП-ТС-3528/21-15-3 от 10.04.2023 «Об определении справедливой стоимости недвижимого имущества, расположенного по адресу: Российская Федерация, Московская область, городской округ Мытищи, поселок Вешки, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" для целей определения стоимости чистых активов закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости» **соответствует** требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе требованиям Федерального закона, федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности и стандартов и правил оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет».

Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки в размере:

9 988 269 000 (Девять миллиардов девятьсот восемьдесят восемь миллионов двести шестьдесят девять тысяч) рублей, без учета НДС (20%)*

подтверждена.

Эксперт

 /С.В. Горев/

* земельный участок в собственности – НДС не облагаются