*Приложение 2*

*к Порядку проведения экспертизы отчетов об оценке*

*в НП «СРОО «Экспертный совет»*

**МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ НП «СРОО «Экспертный совет»  
ПО ЭКСПЕРТИЗЕ ОТЧЕТОВ ОБ ОЦЕНКЕ**

**1. Нарушения законодательства об оценочной деятельности**

1.1. Нарушение законодательства об оценочной деятельности (далее – Нарушение) – нарушение требований Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – Закон об оценке), федеральных стандартов оценки и других нормативных правовых актов, стандартов и правил оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков (далее при совместном упоминании – ЗоОД).

1.2. Нарушение существенное – Нарушение, исправление которого приведет (может привести) к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

1.3. Нарушение формальных требований ЗоОД – Нарушение требований, прямо указанных в ЗоОД, но не оказывающих никакого влияния на итоговую величину стоимости объекта оценки.

1.4. Нарушение первичное – Нарушение, наличие которого привело к появлению других связанных с ним Нарушений.

1.5. Нарушение вторичное – Нарушение, являющееся следствием первичного нарушения.

1.6. Опечатки, арифметические ошибки, противоречия, несоответствия и прочие технические ошибки, за исключением указанных в п. 1.3, допущенные Оценщиком при составлении отчета об оценке, но не оказавшие существенного влияния на итоговую величину стоимости объекта оценки, не являются Нарушениями.

**2. Методы проведения экспертизы**

2.1. Выявление Нарушений осуществляется сопоставлением содержания и оформления отчета об оценке с требованиями ЗоОД. По существу проводимых действий выполняется проверка:

* соответствия представленной в отчете об оценке информации требованиям достаточности и достоверности;
* соответствия использованной методологии расчета специфике объекта оценки и рыночной конъюнктуре;
* корректности проведенных расчетов;
* корректности качественных выводов и заключений;
* соответствия итоговой величины стоимости рыночным данным (в случае, если целью оценки являлось определение рыночной стоимости);
* соблюдения формальных требований ЗоОД.

2.2. Объем работ и глубину исследования Эксперт определяет самостоятельно, с учетом в т.ч. особенностей объекта оценки, рынка объекта оценки, используемой в отчете об оценке методологии, цели и вида экспертизы.

2.3. Для проверки отчета об оценке на соответствие формальным требованиям ЗоОД устанавливается соответствие отчета об оценке соответствующим требованиям ЗоОД, при этом может использоваться соответствующая проверочная таблица (Приложения 5-7).

2.4. Для проверки достоверности исходной информации, приведенной в отчете об оценке, может выполняться:

* проверка наличия ссылок на источники используемой информации;
* сопоставление информации, приведенной в отчете об оценке, с фактической информацией, содержащейся в указанных источниках;
* анализ обоснованности и достоверности информации, содержащейся в указанных источниках информации;
* сопоставление информации, приведенной в отчете об оценке, с информацией, содержащейся в альтернативных источниках.

2.5. Проверка информации на предмет достаточности осуществляется посредством проверки наличия в отчете об оценке всей информации, существенной с точки зрения стоимости объекта оценки.

Проверка корректности учета ценообразующих факторов объекта оценки проводится по следующим составляющим:

* наличие информации по ценообразующим факторам в описании объекта оценки;
* анализ характера и степени влияния ценообразующих факторов на стоимость объекта оценки при анализе рынка;
* учет ценообразующих факторов при выборе наиболее эффективного использования;
* учет ценообразующих факторов при расчете стоимости в каждом подходе оценки, либо при согласовании результатов оценки, полученных с применением различных подходов к оценке, либо в расчетах после согласования.

2.6. Для проверки соответствия использованной методологии расчета проводится анализ данной методологии на предмет возможности учета специфики объекта оценки и рыночной конъюнктуры.

2.7. Для проверки корректности качественных выводов и заключений анализируются обоснованность и логичность содержащихся в отчете об оценке причинно-следственных связей в количественных и качественных оценках, прогнозах.

2.8. Проверка корректности проведенных расчетов проводится с учетом существенности влияния на итоговую величину стоимости объекта оценки.

2.9. Проверка соответствия итоговой величины рыночной стоимости в зависимости от развитости рынка может проводиться путем сравнения итоговой величины стоимости объекта оценки с ценами (диапазонами цен) в сегменте рынка объекта оценки, либо при недостаточно развитом или неразвитом рынке с ценами объектов на других сегментах рынка.

2.10. Проверка эконометрических моделей осуществляется в следующей последовательности:

* + 1. проверка входных данных на соответствие требованиям достаточности (репрезентативности) и достоверности;
    2. проверка результатов расчета на соответствие рыночным данным;
    3. проверка эконометрической модели на соответствие требованиям и статистическим критериям (минимально допустимое число наблюдений (объектов-аналогов) в модели; теснота связи (корреляция) и мультиколлинеарность факторов модели; регрессионная статистика, дисперсионный анализ и пр.);
    4. формирование мнения о погрешности модели, в т.ч. с учетом ее типа (интерполяция или экстраполяция);
    5. проверка выявленной зависимости на соответствие зависимостям, типичным для аналогичных ситуаций.

2.11. В целях самоконтроля для проверки достаточности выявленных нарушений по итогам проведенной экспертизы Экспертом проводится проверка того, что исправление выявленных нарушений приведет к устранению искажения итоговой величины стоимости объекта оценки (если характер выявленных Нарушений позволяет это сделать).

2.12. Метод экспресс-проверки предназначен для оперативного выявления наиболее существенных нарушений или формирования обоснованного предположения о наличии таковых. По результатом применения только этого метода не может быть подготовлено экспертное заключение. Алгоритм экспресс-проверки:

* + 1. анализ ценообразующих характеристик объекта оценки;
    2. анализ удельных показателей итоговой величины стоимости, определенной в отчете об оценке, на соответствие рыночным данным (например, для типовых объектов недвижимости);
    3. анализ согласования результатов оценки по различным подходам и методам в рамках подходов;
    4. проверка ключевых параметров расчета при применении каждого подхода (например, величины износов и устареваний в затратном подходе и ставки арендной платы в доходном).

2.13. При проведении экспертизы отчета об оценке, в том числе при экспертизе на подтверждение стоимости:

* не проводится повторная оценка стоимости объекта оценки;
* не допускается использование информации, ставшей известной после даты оценки.

**3. Требования к подготовке экспертного заключения**

3.1. В экспертном заключении должна быть изложена вся информация, существенная с точки зрения результатов экспертизы.

3.2. Информация, приведенная в экспертном заключении и существенная с точки зрения ее результатов, должна быть подтверждена.

3.3. Содержание экспертного заключения не должно вводить в заблуждение его пользователей или допускать неоднозначного толкования.

3.4. Экспертное заключение не должно содержать информацию, не использующуюся в обосновании позиции Эксперта, если она не является обязательной согласно требованиям ЗоОД.

3.5. Приведенная в экспертном заключении информация должна соответствовать действительности.

3.6. Содержание экспертного заключения должно позволять пользователю проверить используемые источники информации, логические заключения и выводы.

3.7. Формулировки экспертного заключения должны иметь нейтральный тон, не содержать личностных претензий к Оценщику или оскорбительных выражений.

3.8. В экспертном заключении должны быть указаны все Нарушения, содержащиеся в отчете об оценке.

3.9. При необходимости экспертное заключение может включать в себя копии материалов, используемых для обоснования соответствующих замечаний и выводов.

**4. Требования к замечаниям Экспертного заключения**

4.1. Замечание в экспертном заключении должно:

* раскрывать существенность влияния Нарушения на итоговую величину стоимости объекта оценки, определенную в отчете об оценке;
* указывать на Нарушение конкретных требований ЗоОД;
* содержать ссылки на страницы и/или фрагменты отчета об оценке, содержащие описываемое Нарушение, а также на внешние по отношению к отчету об оценке источники информации (при наличии таковых);
* по возможности позволять получить представление о Нарушениях без прочтения самого отчета об оценке.

4.2. Замечание в экспертном заключении не должно:

* вводить в заблуждение или допускать неоднозначное толкование;
* содержать избыточную информацию;
* включать требования о конкретных методических способах исправления Нарушений.

4.3. При выявлении логической цепочки Нарушений, являющихся следствием друг друга, Эксперт должен в первую очередь сформулировать замечание, указывающее на первичное Нарушение.

4.4. Рекомендуемая логическая структура замечания:

* описание действий Оценщика;
* обоснование профессиональной позиции Эксперта;
* указание существенности Нарушения (в относительном или абсолютном выражении);
* указание на нарушенное требование ЗоОД.

4.5. Замечание может указывать на следующие типы Нарушений:

* отсутствие существенной информации;
* отсутствие источника информации, качественного или расчетного обоснования данных;
* приведение недостоверной информации;
* нарушение причинно-следственных связей;
* противоречия в отдельных разделах и между разделами;
* ошибочная методология;
* арифметические ошибки;
* нарушение формальных требований ЗоОД.

4.6. Рекомендуемые обороты письменной речи, используемые в замечаниях:

* в нарушение требований […] в отчете отсутствует […] (не […]) / в нарушение требований […] в отчете не […];
* […], что ошибочно, поскольку … / […], что ошибочно по следующим причинам: […];
* […] установлено, что […], при этом в Отчете […];
* […]. Нарушены требования […].

4.7. Случаи объединения нескольких Нарушений в одно замечание:

* допущено множество однотипных Нарушений;
* наличие первичного и вторичных Нарушений.

4.8. Замечания в экспертном заключении рекомендуется располагать в одном из следующих порядков (возможно комбинирование):

* по существенности Нарушений;
* по очевидности для пользователя экспертного заключения, не обладающего специальными познаниями в области оценочной деятельности;
* в порядке, котором Нарушения встречаются по тексту отчета об оценке;
* в порядке причинно-следственных связей («первичное нарушение» – «вторичные нарушения»).

**5. Виды экспертизы**

5.1. ЗоОД устанавливает следующие виды экспертизы отчетов об оценке:

* экспертиза 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 стандартов и правил оценочной деятельности (далее – нормативно-методическая экспертиза);
* экспертиза на подтверждение стоимости объекта оценки, определенной оценщиком в отчете об оценке, включающая также проверку отчета об оценке 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 стандартов и правил оценочной деятельности.

5.2. Статьей 11 Закона об оценке установлено, что отчет об оценке «не должен допускать неоднозначного толкования или вводить в заблуждение». Следовательно отчет об оценке, содержащий существенно искаженную итоговую величину стоимости объекта оценки, не соответствует требованиям ЗоОД. При проведении экспертизы, в т.ч. нормативно-методической, такого отчета об оценке Эксперт должен выявить соответствующие Нарушения и указать их в отрицательном экспертном заключении.

5.3. При проведении экспертизы на подтверждение стоимости Эксперт проверяет отчет об оценке на соответствие требованиям ЗоОД, а также выполняет действия, направленные на подтверждение итоговой величины стоимости, определенной в отчете об оценке.

5.4. Объем действий, направленных на подтверждение итоговой величины стоимости, определенной в отчете об оценке, может определяться договором на экспертизу или Экспертом самостоятельно. Такими действиями могут быть:

* проверка корректности установления количественных и качественных характеристик объекта оценки на основе альтернативных источников информации, в том числе его осмотра Экспертом (с учетом допущения, что от даты оценки до даты осмотра никаких существенных изменений не произошло). Данная проверка выполняется при наличии у Эксперта обоснованных оснований считать недостоверным описание количественных и качественных характеристик объекта оценки в отчете об оценке;
* сопоставление использованных в отчете об оценке рыночных данных с данными из альтернативных источников информации;
* проведение альтернативных расчетов.

**6. Выводы по результатам экспертизы**

6.1. В положительном экспертном заключении указываются следующие выводы:

* + 1. по результатам нормативно-методической экспертизы – Отчет об оценке № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_ г. «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_» **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 НП «СРОО «Экспертный совет»;
    2. по результатам экспертизы на подтверждение стоимости – Отчет об оценке № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_ г. «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_» **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 НП «СРОО «Экспертный совет». Итоговая величина [вид] стоимости объекта оценки в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ [цифрами и прописью] руб. **подтверждена**.

6.2. В отрицательном экспертном заключении указывается следующий вывод: Отчет об оценке № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_ г. «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_» **не соответствует** требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе требованиям Федерального закона, федеральных стандартов оценки и стандартов и правил оценочной деятельности НП «СРОО «Экспертный совет».

6.3. В отрицательном экспертном заключении по результатам нормативно-методической экспертизы после вывода, указанного в п. 6.2, Эксперт может указать характер влияния выявленных нарушений на итоговую величину стоимости объекта оценки:

* выявленные нарушения **не оказывают никакого влияния** на итоговую величину стоимости объекта оценки;
* характер выявленных нарушений **не позволяет сделать вывод о достоверности или недостоверности итоговой величины стоимости** объекта оценки, определенной в отчете об оценке;
* выявленные **нарушения привели к существенному занижению (завышению) итоговой величины стоимости** объекта оценки, определенной в отчете об оценке.

6.4. В отрицательном экспертном заключении по результатам экспертизы на подтверждение стоимости после вывода, указанного в п. 6.2, Эксперт должен указать характер влияния выявленных нарушений на итоговую величину стоимости объекта оценки (п. 6.3).

**7. Заключительные положения**

7.1. При проведении экспертизы могут использоваться допущения и ограничительные условия, например:

* экспертиза проводилась на основе допущения, что описание характеристик объекта оценки в отчете об оценке достоверно, если у Эксперта отсутствуют основания считать иначе;
* на экспертизу предоставлена копия отчета об оценке, которая: не подписана Оценщиком, не подписана уполномоченным лицом юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, не скреплена печатью указанного юридического лица. Результаты настоящей экспертизы являются достоверными при условии идентичности содержания и оформления оригинала отчета об оценке и его предоставленной на экспертизу копии, заверенной Заказчиком экспертизы;
* при проведении экспертизы осмотр объекта оценки не проводился;
* юридическая экспертиза документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, в т.ч. правоустанавливающих и правоподтверждающих документов, не проводилась;
* проверка отчета об оценке на соответствие требованиям договора об оценке, в рамках исполнения которого он был подготовлен, не проводилась.

7.2. Выбор допущений и ограничительных условий определяется спецификой конкретной ситуации: параметрами объекта оценки, конъюнктурой рынка, предполагаемым использованием результатов экспертизы, объемом исследований и др.

7.3. При экспертизе отчетов об оценке, в том числе в вопросах этики экспертизы, рекомендуется использовать книгу: Каминский А.В., Ильин М.О., Лебединский В.И., Калинкина К.Е., Лапин М.В. Экспертиза отчетов об оценке: Учебник – М.: Книжная Линия, 2014 (ISBN 978-5-504-03006-7).

Приложения:

* Приложение 1. Форма экспертного заключения по результатам нормативно-методической экспертизы – на 3 (трех) листах;
* Приложение 2. Форма экспертного заключения по результатам экспертизы на подтверждение стоимости – на 3 (трех) листах;
* Приложение 3. Возможные формы утверждения экспертного заключения – на 1 (одном) листе;
* Приложение 4. Возможные формы заверения экспертного заключения – на 1 (одном) листе;
* Приложение 5. Сводная таблица требований ФСО №1-3 к отчетам об оценке – на 5 (пяти) листах;
* Приложение 6. Сводная таблица требований ФСО №1-3, 7 к отчетам об оценке недвижимости – на 7 (семи) листах.

*Приложение 1  
к Методическим рекомендациям НП «СРОО «Экспертный совет»*

*по экспертизе отчетов об оценке*

**ФОРМА ЭКСПЕРТНОГО ЗАКЛЮЧЕНИЯ ПО РЕЗУЛЬТАТАМ НОРМАТИВНО-МЕТОДИЧЕСКОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ**

|  |  |
| --- | --- |
| *srosovet_newlogo* | **Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»** |
| *Местонахождение: 109028, г. Москва, Б. Трехсвятительский пер., д. 2/1, стр. 2.*  *8 (800) 200-29-50, (495) 626-29-50, www.srosovet.ru, mail@srosovet.ru* | |

*Регистрационный № 0011 в ЕГР СРО от 28.10.2010 г. ИНН/КПП: 7709443904/770901001*

|  |  |
| --- | --- |
| № \_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.  *реквизиты экспертного заключения* | УТВЕРЖДАЮ  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /И.И. Иванов/  *(действующий на основании доверенности № \_\_\_ от Председателя Экспертного совета от \_\_\_\_ г.)* |

ПОЛОЖИТЕЛЬНОЕ (ОТРИЦАТЕЛЬНОЕ)

ЭКСПЕРТНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

**на отчет №** \_\_\_ **от \_\_\_\_\_\_\_\_г. «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_» (далее – Отчет).**

I. ИНФОРМАЦИЯ О ПРОВЕДЕННОЙ ЭКСПЕРТИЗЕ

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Основание для проведения экспертизы |  | |
| Сведения о заказчике экспертизы отчета об оценке или ином органе, инициировавшем проведение экспертизы отчета об оценке | Полное наименование: |  |
| Местонахождение: |  |
| ОГРН: |  |
| Дата присвоения ОГРН: |  |
| Вид проводимой экспертизы | **Нормативно-методическая.** | |
| Сведения об иных предоставленных документах и материалах, для экспертизы отчета об оценке | Не представлены. | |
| Цель экспертизы | Проверка Отчета на предмет соответствия требованиям:  …  (далее … при совместном упоминании – законодательство Российской Федерации об оценочной деятельности). | |
| Стандарт проведения экспертизы отчетов об оценке | Федеральный стандарт оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО №5)», утвержденный приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 04.07.2011 г. № 328. | |
| Сведения о допущениях и ограничительных условиях, с учетом которых проведена экспертиза отчета об оценке |  | |
| Сведения об эксперте(ах), подписавшем(их) экспертное заключение |  | |

II. СВОДНАЯ ИНФОРМАЦИЯ ИЗ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ

|  |  |
| --- | --- |
| Информация, идентифицирующая объекты оценки |  |
| Имущественные права на объект оценки, правообладатель |  |
| Оценщик(и), подписавший(е) Отчет |  |
| Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор |  |
| Основание для проведения оценки |  |
| Дата оценки (дата определения стоимости) |  |
| Дата составления Отчета |  |
| Предполагаемое использование результатов оценки |  |
| Итоговое значение величины рыночной стоимости объектов оценки |  |

III. ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКАЯ ЧАСТЬ ЭКСПЕРТИЗЫ

1. Сводная информация о проверке Отчета на предмет соответствия требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности:

*Сводная таблица требований законодательства Российской Федерации  
об оценочной деятельности к отчету об оценке соответствующего вида  
объекта оценки (Приложения 3-5).*

Примечание:

“+” – требование выполнено

“-” – требование не выполнено

“\*” – выполнение не требуется

1. Описания выявленных нарушений

*При наличии.*

IV. РЕЗУЛЬТАТЫ ЭКСПЕРТИЗЫ

**Итоговый вывод: … .**

|  |  |
| --- | --- |
| Эксперт | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_/ |

*Приложение 2  
к Методическим рекомендациям НП «СРОО «Экспертный совет»*

*по экспертизе отчетов об оценке*

**ФОРМА ЭКСПЕРТНОГО ЗАКЛЮЧЕНИЯ ПО РЕЗУЛЬТАТАМ ЭКСПЕРТИЗЫ НА ПОДТВЕРЖДЕНИЕ СТОИМОСТИ**

|  |  |
| --- | --- |
| *srosovet_newlogo* | **Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»** |
| *Местонахождение: 109028, г. Москва, Б. Трехсвятительский пер., д. 2/1, стр. 2.*  *8 (800) 200-29-50, (495) 626-29-50, www.srosovet.ru, mail@srosovet.ru* | |

*Регистрационный № 0011 в ЕГР СРО от 28.10.2010 г. ИНН/КПП: 7709443904/770901001*

|  |  |
| --- | --- |
| № \_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.  *реквизиты экспертного заключения* | УТВЕРЖДАЮ  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /И.И. Иванов/  *(действующий на основании доверенности № \_\_\_ от Председателя Экспертного совета от \_\_\_\_ г.)* |

ПОЛОЖИТЕЛЬНОЕ (ОТРИЦАТЕЛЬНОЕ)

ЭКСПЕРТНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

**на отчет №** \_\_\_ **от \_\_\_\_\_\_\_\_г. «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_» (далее – Отчет).**

I. ИНФОРМАЦИЯ О ПРОВЕДЕННОЙ ЭКСПЕРТИЗЕ

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Основание для проведения экспертизы |  | |
| Сведения о заказчике экспертизы отчета об оценке или ином органе, инициировавшем проведение экспертизы отчета об оценке | Полное наименование: |  |
| Местонахождение: |  |
| ОГРН: |  |
| Дата присвоения ОГРН: |  |
| Вид проводимой экспертизы | **На подтверждение стоимости.** | |
| Сведения об иных предоставленных документах и материалах, для экспертизы отчета об оценке | Не представлены. | |
| Цель экспертизы | Проверка Отчета на предмет соответствия требованиям:  …  (далее … при совместном упоминании – законодательство Российской Федерации об оценочной деятельности).  Подтверждение стоимости объекта оценки. | |
| Стандарт проведения экспертизы отчетов об оценке | Федеральный стандарт оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО №5)», утвержденный приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 04.07.2011 г. № 328. | |
| Сведения о допущениях и ограничительных условиях, с учетом которых проведена экспертиза отчета об оценке |  | |
| Сведения об эксперте(ах), подписавшем(их) экспертное заключение |  | |

II. СВОДНАЯ ИНФОРМАЦИЯ ИЗ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ

|  |  |
| --- | --- |
| Информация, идентифицирующая объекты оценки |  |
| Имущественные права на объект оценки, правообладатель |  |
| Оценщик(и), подписавший(е) Отчет |  |
| Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор |  |
| Основание для проведения оценки |  |
| Дата оценки (дата определения стоимости) |  |
| Дата составления Отчета |  |
| Предполагаемое использование результатов оценки |  |
| Итоговое значение величины рыночной стоимости объектов оценки |  |

III. ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКАЯ ЧАСТЬ ЭКСПЕРТИЗЫ

1. Проверка Отчета на предмет соответствия требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности:

*Сводная таблица требований законодательства Российской Федерации  
об оценочной деятельности к отчету об оценке соответствующего вида  
объекта оценки (Приложения 3-5).*

Примечание:

“+” – требование выполнено

“-” – требование не выполнено

“\*” – выполнение не требуется

*Описание выявленных нарушений (при наличии).*

1. Проверка Отчета на подтверждение стоимости объекта оценки.

В целях подтверждения стоимости объекта оценки Эксперт выполнил следующие действия:

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

IV. РЕЗУЛЬТАТЫ ЭКСПЕРТИЗЫ

**Итоговый вывод: … .**

|  |  |
| --- | --- |
| Эксперт | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_/ |

*Приложение 3  
к Методическим рекомендациям НП «СРОО «Экспертный совет»*

*по экспертизе отчетов об оценке*

**ВОЗМОЖНЫЕ ФОРМЫ УТВЕРЖДЕНИЯ  
ЭКСПЕРТНОГО ЗАКЛЮЧЕНИЯ**

|  |  |
| --- | --- |
| № \_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.  *реквизиты экспертного заключения* | УТВЕРЖДАЮ  Председатель экспертного совета  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /В.И. Лебединский/ |

|  |  |
| --- | --- |
| № \_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.  *реквизиты экспертного заключения* | УТВЕРЖДАЮ  Исполнительный директор  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /М.О. Ильин/  *(действующий на основании доверенности от Председателя Экспертного совета № \_\_\_ от \_\_\_\_ г.)* |

|  |  |
| --- | --- |
| № \_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.  *реквизиты экспертного заключения* | УТВЕРЖДАЮ  Региональный представитель Партнерства  в Н-ском регионе  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /И.И. Иванов/  *(действующий на основании доверенности от Председателя Экспертного совета № \_\_\_ от \_\_\_\_ г.)* |

|  |  |
| --- | --- |
| № \_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.  *реквизиты экспертного заключения* | УТВЕРЖДАЮ  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /И.И. Иванов/  *(действующий на основании доверенности от Председателя Экспертного совета № \_\_\_ от \_\_\_\_ г.)* |

*Приложение 4  
к Методическим рекомендациям НП «СРОО «Экспертный совет»*

*по экспертизе отчетов об оценке*

**ВОЗМОЖНЫЕ ФОРМЫ ЗАВЕРЕНИЯ  
ЭКСПЕРТНОГО ЗАКЛЮЧЕНИЯ**

Прошито и пронумеровано

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_) листов

Президент

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/А.В. Каминский/

Прошито и пронумеровано

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) листов

Исполнительный директор

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/М.О. Ильин/

*(действующий на основании доверенности  
от Президента № \_\_\_\_ от \_\_\_\_)*

Прошито и пронумеровано

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) листов

Региональный представитель Партнерства

в Н-ском регионе

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/И.И. Иванов/

*(действующий на основании доверенности  
от Президента № \_\_\_\_ от \_\_\_\_ )*

Прошито и пронумеровано

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) листов

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/И.И. Иванов/

*(действующий на основании доверенности  
от Президента № \_\_\_\_ от \_\_\_\_ )*

*Приложение 5  
к Методическим рекомендациям НП «СРОО «Экспертный совет»*

*по экспертизе отчетов об оценке*

**СВОДНАЯ ТАБЛИЦА ТРЕБОВАНИЙ ФСО №1-3  
К ОТЧЕТАМ ОБ ОЦЕНКЕ**

| **№ п/п** | **Требование** | **Источник** |
| --- | --- | --- |
| **Общие требования к Отчету** | | |
| **1** | Отчет представлен: |  |
|  | * в печатном виде: | ст. 11 ФЗ-135,  п. 6 ФСО №3 |
|  | * пронумерован постранично; |  |
|  | * прошит; |  |
|  | * подписан Оценщиками, которые проводили оценку; |  |
|  | * скреплен личной печатью Оценщиков или печатью юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор. |  |
|  | * в форме электронного документа. | ст. 11 ФЗ-135 |
| **2** | Порядковый номер отчета | ст. 11 ФЗ-135 |
| **3** | Дата составления отчета | ст. 11 ФЗ-135 |
| **4** | С даты оценки до даты составления отчета прошло не более трех месяцев – для отчетов, составление которых в соответствии с законодательством РФ является обязательным; за исключением случаев, когда законодательством РФ установлено иное | п. 8 ФСО №1 |
| **5** | Наличие в отчете об оценке следующих разделов: | п. 8 ФСО №3 |
|  | * основные факты и выводы; |  |
|  | * задание на оценку; |  |
|  | * сведения о заказчике оценки и об оценщике; |  |
|  | * допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки; |  |
|  | * применяемые стандарты оценочной деятельности; |  |
|  | * описание объекта оценки; |  |
|  | * анализ рынка объекта оценки; |  |
|  | * описание процесса оценки; |  |
|  | * согласование результатов. |  |
| **6** | Основание для проведения оценки – договор об оценке, либо определение суда, арбитражного суда, третейского суда, решение уполномоченного органа | п. 9 ФЗ-135 |
| **7** | Основные факты и выводы | п. 8а ФСО №3 |
|  | * общая информация, идентифицирующая объект оценки; |  |
|  | * результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке |  |
|  | * итоговая величина стоимости объекта оценки. |  |
| **8** | Итоговая величина стоимости объекта оценки выражена в российских рублях | п. 27 ФСО №1 |
| **9** | Задание на оценку: |  |
|  | * объект оценки; | п. 17а ФСО №1 |
|  | * имущественные права на объект оценки; | п. 17б ФСО №1 |
|  | * цель оценки; | п. 17в ФСО №1 |
|  | * предполагаемое использование результатов оценки; | п. 17г ФСО №1 |
|  | * ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки; | п. 17г ФСО №1 |
|  | * вид стоимости; | п. 17д ФСО №1 |
|  | * дата оценки; | п. 17е ФСО №1 |
|  | * срок проведения оценки; | п. 17ж ФСО №1 |
|  | * допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка. | п. 17з ФСО №1 |
| **10** | Сведения о заказчике оценки об Оценщике: | п. 8в ФСО №3 |
|  | * сведения о заказчике: |  |
|  | * юридическое лицо: |  |
|  | * организационно-правовая форма; |  |
|  | * полное наименование; |  |
|  | * основной государственный регистрационный номер (ОРГН); |  |
|  | * дата присвоения ОГРН; |  |
|  | * место нахождения. |  |
|  | * физическое лицо |  |
|  | * ФИО; |  |
|  | * серия и номер документа, удостоверяющего личность, дата выдачи и орган, выдавший указанный документ. |  |
|  | * сведения об Оценщике: |  |
|  | * при работе по трудовому договору; |  |
|  | * ФИО; |  |
|  | * место нахождения; | ст. 11 ФЗ-135 |
|  | * информация о членство в СРОО; |  |
|  | * номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности; |  |
|  | * сведения о страховании гражданской ответственности; |  |
|  | * стаж работы в оценочной деятельности; |  |
|  | * организационно-правовая форма юридического лица, с которым заключен трудовой договор; |  |
|  | * полное наименование юридического лица, с которым заключен трудовой договор; |  |
|  | * ОГРН, дата присвоения ОГРН юридического лица, с которым заключен трудовой договор; |  |
|  | * местонахождение юридического лица, с которым заключен трудовой договор; |  |
|  | * сведения о страховании ответственности компании, заключившей договор на проведение оценки | ст. 15.1 ФЗ-135  (рекомендация) |
|  | * при осуществлении оценочной деятельностью самостоятельно, занимаясь частной практикой | п. 8в ФСО №3 |
|  | * ФИО; |  |
|  | * серия и номер документа, удостоверяющего личность, дата выдачи и орган, выдавший указанный документ; |  |
|  | * информация о членство в СРОО; |  |
|  | * номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности; |  |
|  | * сведения о страховании гражданской ответственности; |  |
|  | * стаж работы в оценочной деятельности |  |
| **11** | Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки | п. 8в ФСО №3 |
| **12** | Допущения и ограничительные условия, использованные при проведении оценки, пределы применения полученного результата | ст. 11 ФЗ-135,  п. 8г ФСО №3 |
| **13** | Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения | ст. 11 ФЗ-135 |
| **14** | Перечень использованных документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки | ст. 11 ФЗ-135 |
| **15** | Стандарты оценочной деятельности и обоснование их применения: | ст. 11 ФЗ-135,  п. 8д ФСО №3 |
|  | * указание Федеральных стандартов оценки; |  |
|  | * указание стандартов и правил осуществления оценочной деятельности СРОО; |  |
|  | * обоснование применения стандартов. |  |
| **16** | Точное описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, содержит сведения: | ст. 11 ФЗ-135,  п. 8е ФСО №3 |
|  | * об имущественных правах; |  |
|  | * об обременениях, связанных с объектом оценки; |  |
|  | * о физических свойствах объекта оценки; |  |
|  | * об износе и устареваниях; |  |
|  | * количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки; |  |
|  | * информация о текущем использовании объекта оценки; |  |
|  | * другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость; |  |
|  | * реквизиты юридического лица и балансовая стоимость (в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу) |  |
| **Анализ рынка объекта оценки** | | |
| **17** | Представлена информация по всем ценообразующим факторам, использовавшимся при определении стоимости, и содержаться обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов | п. 8ж ФСО №3 |
| **Затратный подход** | | |
| **18** | Затратный подход: |  |
|  | * применен; |  |
|  | * не использован, отказ от применения обоснован. | п. 8з ФСО №3 |
| **19** | Обоснован выбор методов оценки | п. 14 ФСО №3 |
| **20** | Учтен износ и все виды устареваний (если они свойственны объекту оценки) | п. 23 ФСО №1  (рекомендация) |
| **Сравнительный подход** | | |
| **21** | Сравнительный подход |  |
|  | * применен; |  |
|  | * не использован, отказ от применения обоснован. | п. 8з ФСО №3 |
| **22** | Обоснован выбор методов оценки | п. 14 ФСО №3 |
| **23** | Единицы сравнения: | п. 22а ФСО №1  (рекомендация) |
|  | * обоснован выбор; |  |
|  | * обоснован отказ от использования других единиц сравнения |  |
| **24** | Проведен сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. | п. 22а ФСО №1  (рекомендация) |
| **25** | Скорректированы значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения. | п. 22б ФСО №1  (рекомендация) |
| **26** | Введена и обоснована шкала корректировок, приведено объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными; | п. 22б ФСО №1  (рекомендация) |
| **27** | Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не меняются от одного объекта-аналога к другому | п. 22б ФСО №1  (рекомендация) |
| **28** | Согласованы результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. | п. 22в ФСО №1  (рекомендация) |
| **29** | Схема согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов обоснована | п. 22в ФСО №1  (рекомендация) |
| **Доходный подход** | | |
| **30** | Доходный подход |  |
|  | * применен; |  |
|  | * не использован, отказ от применения обоснован. | п. 8з ФСО №3 |
| **31** | Обоснован выбор методов оценки | п. 14 ФСО №3 |
| **32** | Установлен период прогнозирования | п. 21а ФСО №1  (рекомендация) |
| **33** | Исследована способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования | п. 21б ФСО №1  (рекомендация) |
| **34** | Исследована способность объекта оценки приносить поток доходов в период после прогнозирования | п. 21б ФСО №1  (рекомендация) |
| **35** | Определена ставка дисконтирования | п. 21в ФСО №1 (рекомендация) |
| **36** | Осуществлена процедура приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки | п. 21г ФСО №1  (рекомендация) |
| **Согласование результатов** | | |
| **37** | Описана процедура согласования | п. 8и ФСО №3 |
| **38** | Обоснован выбор использованных весов | п. 8и ФСО №3 |
| **39** | При использовании в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполнено предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки данным подходом | п. 8и ФСО №3 |
| **Прочее** | | |
| **40** | Информацию о событиях, произошедших после даты оценки, не использована. | п. 19 ФСО №1 |
| **41** | Присутствуют ссылки на источники используемой информации, позволяющие делать выводы об авторстве соответствующей информации и дате ее подготовки, либо приложены копии материалов и распечаток.  Приложены копии соответствующих материалов. | п. 10 ФСО №3 |
| **42** | Информация, предоставленная заказчиком, подписана уполномоченным на то лицом и заверена в установленном порядке | п. 11 ФСО №3  (рекомендация) |
| **43** | Оформление экспертного мнения для существенной информации: |  |
|  | * проведен анализ данного значения [экспертного мнения] на соответствие рыночным условиям, описанным в разделе анализа рынка; | п. 12 ФСО №3 |
|  | * описаны условия, при которых указанные характеристики могут достигать тех или иных значений; | п. 19 ФСО №1 |
|  | * если при проведении оценки оценщиком привлекаются специалисты (эксперты) – указаны их квалификация и степень участия в проведении оценки, а также обоснована необходимость их привлечения. | п. 19 ФСО №1 |
| **44** | Содержится описание последовательности определения стоимости объекта оценки, позволяющее пользователю, не имеющему специальных познаний в области оценочной деятельности, понять логику процесса оценки и значимость предпринятых Оценщиком шагов для установления стоимости объекта оценки | п. 13 ФСО №3 |
| **45** | Содержится описание расчетов, расчеты и пояснения к расчетам, обеспечивающие проверяемость выводов и результатов, указанных или полученных в рамках применения подходов и методов, использованных при проведении оценки | п. 15 ФСО №3 |
| **46** | Изложена вся информация, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки (принцип существенности) | п. 4 ФСО №3 |
| **47** | Информация, использованная или полученная в результате расчетов при проведении оценки, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки, подтверждена (принцип обоснованности) | п. 4 ФСО №3 |
| **48** | Содержание отчета не вводит в заблуждение его пользователей, а также не допускает неоднозначного толкования (принцип однозначности) | п. 4 ФСО №3,  ст. 11 ФЗ-135 |
| **49** | Состав и последовательность материалов и описание процесса оценки позволяют полностью воспроизвести расчет и привести его к аналогичным результатам (принцип проверяемости) | п. 4 ФСО №3 |
| **50** | Отсутствует информация, не использованная при проведении оценки (принцип достаточности) | п. 4 ФСО №3 |
| **51** | Общие понятия и определения соответствуют установленным законодательством (разд. II ФСО-1, пп. 7-10 ФСО №2) | ст. 11 ФЗ-135, п. 4 ФСО №3 |
| **52** | В приложениях к отчету присутствуют копии документов (при их наличии): | п. 9 ФСО №3 |
|  | * устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки; |  |
|  | * правоустанавливающие и правоподтверждающие документы; |  |
|  | * документы технической инвентаризации; |  |
|  | * заключение специальных экспертиз; |  |
|  | * другие документы по объекту оценки |  |

*Приложение 6  
к Методическим рекомендациям НП «СРОО «Экспертный совет»*

*по экспертизе отчетов об оценке*

**СВОДНАЯ ТАБЛИЦА ТРЕБОВАНИЙ ФСО №1-3, 7  
К ОТЧЕТАМ ОБ ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ**

| **№ п/п** | **Требование** | **Источник** |
| --- | --- | --- |
| **Общие требования к Отчету** | | |
| **1** | Отчет представлен: |  |
|  | * в печатном виде: | ст. 11 ФЗ-135,  п. 6 ФСО №3 |
|  | * пронумерован постранично; |  |
|  | * прошит; |  |
|  | * подписан Оценщиками, которые проводили оценку; |  |
|  | * скреплен личной печатью Оценщиков или печатью юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор. |  |
|  | * в форме электронного документа. | ст. 11 ФЗ-135 |
| **2** | Порядковый номер отчета | ст. 11 ФЗ-135 |
| **3** | Дата составления отчета | ст. 11 ФЗ-135 |
| **4** | С даты оценки до даты составления отчета прошло не более трех месяцев – для отчетов, составление которых в соответствии с законодательством РФ является обязательным; за исключением случаев, когда законодательством РФ установлено иное | п. 8 ФСО №1 |
| **5** | Наличие в отчете об оценке следующих разделов: | п. 8 ФСО №3 |
|  | * основные факты и выводы; |  |
|  | * задание на оценку; |  |
|  | * сведения о заказчике оценки и об оценщике; |  |
|  | * допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки; |  |
|  | * применяемые стандарты оценочной деятельности; |  |
|  | * описание объекта оценки; |  |
|  | * анализ рынка объекта оценки; |  |
|  | * описание процесса оценки; |  |
|  | * согласование результатов. |  |
| **6** | Основание для проведения оценки – договор об оценке, либо определение суда, арбитражного суда, третейского суда, решение уполномоченного органа | п. 9 ФЗ-135 |
| **7** | Основные факты и выводы | п. 8а ФСО №3 |
|  | * общая информация, идентифицирующая объект оценки; |  |
|  | * результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке |  |
|  | * итоговая величина стоимости объекта оценки. |  |
| **8** | Итоговая величина стоимости объекта оценки выражена в российских рублях | п. 27 ФСО №1 |
| **9** | Задание на оценку: |  |
|  | * объект оценки; | п. 17а ФСО №1 |
|  | * состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии); | п. 8 ФСО №7 |
|  | * характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики; | п. 8 ФСО №7 |
|  | * имущественные права на объект оценки; | п. 17б ФСО №1 |
|  | * права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в т.ч. в отношении каждой из частей объекта оценки; | п. 8 ФСО №7 |
|  | * цель оценки; | п. 17в ФСО №1 |
|  | * предполагаемое использование результатов оценки; | п. 17г ФСО №1 |
|  | * ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки; | п. 17г ФСО №1 |
|  | * вид стоимости; | п. 17д ФСО №1 |
|  | * дата оценки; | п. 17е ФСО №1 |
|  | * срок проведения оценки; | п. 17ж ФСО №1 |
|  | * допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка. | п. 17з ФСО №1 |
| **10** | Сведения о заказчике оценки об Оценщике: | п. 8в ФСО №3 |
|  | * сведения о заказчике: |  |
|  | * юридическое лицо: |  |
|  | * организационно-правовая форма; |  |
|  | * полное наименование; |  |
|  | * основной государственный регистрационный номер (ОРГН); |  |
|  | * дата присвоения ОГРН; |  |
|  | * место нахождения. |  |
|  | * физическое лицо |  |
|  | * ФИО; |  |
|  | * серия и номер документа, удостоверяющего личность, дата выдачи и орган, выдавший указанный документ. |  |
|  | * сведения об Оценщике: |  |
|  | * при работе по трудовому договору; |  |
|  | * ФИО; |  |
|  | * место нахождения; | ст. 11 ФЗ-135 |
|  | * информация о членство в СРОО; |  |
|  | * номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности; |  |
|  | * сведения о страховании гражданской ответственности; |  |
|  | * стаж работы в оценочной деятельности; |  |
|  | * организационно-правовая форма юридического лица, с которым заключен трудовой договор; |  |
|  | * полное наименование юридического лица, с которым заключен трудовой договор; |  |
|  | * ОГРН, дата присвоения ОГРН юридического лица, с которым заключен трудовой договор; |  |
|  | * местонахождение юридического лица, с которым заключен трудовой договор; |  |
|  | * сведения о страховании ответственности компании, заключившей договор на проведение оценки | ст. 15.1 ФЗ-135  (рекомендация) |
|  | * при осуществлении оценочной деятельностью самостоятельно, занимаясь частной практикой | п. 8в ФСО №3 |
|  | * ФИО; |  |
|  | * серия и номер документа, удостоверяющего личность, дата выдачи и орган, выдавший указанный документ; |  |
|  | * информация о членство в СРОО; |  |
|  | * номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности; |  |
|  | * сведения о страховании гражданской ответственности; |  |
|  | * стаж работы в оценочной деятельности |  |
| **11** | Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки | п. 8в ФСО №3 |
| **12** | Допущения и ограничительные условия, использованные при проведении оценки, пределы применения полученного результата | ст. 11 ФЗ-135,  п. 8г ФСО №3 |
| **13** | Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения | ст. 11 ФЗ-135 |
| **14** | Перечень использованных документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки | ст. 11 ФЗ-135 |
| **15** | Стандарты оценочной деятельности и обоснование их применения: | ст. 11 ФЗ-135,  п. 8д ФСО №3 |
|  | * указание Федеральных стандартов оценки; |  |
|  | * указание стандартов и правил осуществления оценочной деятельности СРОО; |  |
|  | * обоснование применения стандартов. |  |
| **16** | 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. |  |
| **17** | Точное описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, содержит сведения: | ст. 11 ФЗ-135,  п. 8е ФСО №3 |
|  | * об имущественных правах; |  |
|  | * об обременениях, связанных с объектом оценки; |  |
|  | * о физических свойствах объекта оценки; |  |
|  | * об износе и устареваниях; |  |
|  | * количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки; |  |
|  | * информация о текущем использовании объекта оценки; |  |
|  | * другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость; |  |
|  | * реквизиты юридического лица и балансовая стоимость (в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу) |  |
| **Анализ рынка объекта оценки** | | |
| **18** | Исследован рынок в тех его сегментах, к которым относится объект оценки при фактическом использовании и других возможных видах использования, необходимых для определения стоимости | п. 10 ФСО №7 |
| **19** | Представлена информация по всем ценообразующим факторам, использовавшимся при определении стоимости, и содержаться обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов | п. 8ж ФСО №3 |
| **20** | 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 |  |
| **Анализ наиболее эффективного использования** | | |
| **21** | НЭИ обосновано: | п. 16 ФСО №7 |
|  | * проведением необходимых вычислений; |  |
|  | * представлены обоснования, не требующие расчетов |  |
| **Затратный подход** | | |
| **22** | Затратный подход: |  |
|  | * применен в соответствии с результатами анализа НЭИ; | п. 15 ФСО №7 |
|  | * не использован, отказ от применения обоснован. | п. 8з ФСО №3 |
| **23** | Обоснован выбор методов оценки | п. 14 ФСО №3,  п. 15 ФСО №7 |
| **24** | Определена стоимость прав на земельный участок как незастроенный (в предположении его НЭИ) | п. 24г,д ФСО №7 |
| **25** | Рассчитаны затраты на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства | п. 24г,е,ж  ФСО №7 |
| **26** | Определена прибыль предпринимателя | п. 24г,з ФСО №7 |
| **27** | Определен износ и устаревания | п. 24г,и  ФСО №7 |
| **28** | Определена стоимость объекта оценки как сумма стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства | п. 24г ФСО №7 |
| **Сравнительный подход** | | |
| **29** | Сравнительный подход |  |
|  | * применен с использованием результата анализа НЭИ; | п. 15 ФСО №7 |
|  | * не использован, отказ от применения обоснован. | п. 8з ФСО №3 |
| **30** | Обоснован выбор методов оценки | п. 14 ФСО №3,  п. 15 ФСО №7 |
| **31** | 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 |  |
| **32** | Единицы сравнения: | п. 22а ФСО №1  (рекомендация) |
|  | * обоснован выбор; |  |
|  | * обоснован отказ от использования других единиц сравнения |  |
| **33** | Проведен сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. | п. 22а ФСО №1  (рекомендация) |
| **34** | Скорректированы значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения. | п. 22б ФСО №1  (рекомендация) |
| **35** | Введена и обоснована шкала корректировок, приведено объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными; | п. 22б ФСО №1  (рекомендация) |
| **36** | Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не меняются от одного объекта-аналога к другому | п. 22б ФСО №1  (рекомендация) |
| **37** | Согласованы результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. | п. 22в ФСО №1  (рекомендация) |
| **38** | Схема согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов обоснована | п. 22в ФСО №1  (рекомендация) |
| **Доходный подход** | | |
| **39** | Доходный подход |  |
|  | * применен в соответствии с анализом НЭИ объекта; | п. 15 ФСО №7 |
|  | * не использован, отказ от применения обоснован. | п. 8з ФСО №3 |
| **40** | Обоснован выбор методов оценки | п. 14 ФСО №3,  п. 15 ФСО №7 |
| **41** | Установлен период прогнозирования | п. 21а ФСО №1  (рекомендация) |
| **42** | Исследована способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования | п. 21б ФСО №1  (рекомендация) |
| **43** | Исследована способность объекта оценки приносить поток доходов в период после прогнозирования | п. 21б ФСО №1  (рекомендация) |
| **44** | Определена ставка дисконтирования | п. 21в ФСО №1 (рекомендация) |
| **45** | Структура ставок дисконтирования и (или) капитализации соответствует структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода | п. 23е ФСО №7 |
| **46** | Осуществлена процедура приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки | п. 21г ФСО №1  (рекомендация) |
| **Согласование результатов** | | |
| **47** | Описана процедура согласования | п. 8и ФСО №3 |
| **48** | Обоснован выбор использованных весов | п. 8и ФСО №3 |
| **49** | При использовании в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполнено предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки данным подходом | п. 8и ФСО №3,  п. 27 ФСО №7 |
| **50** | При согласовании результатов, полученных с применением разных подходов: | п. 28 ФСО №7 |
|  | * проанализированы достоинства и недостатки этих подходов; |  |
|  | * объяснены расхождения промежуточных результатов; |  |
|  | * на основе проведенного анализа определен итоговый результат оценки. |  |
| **51** | 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 (рекомендация) |
| **52** | Итоговый результат оценки | п. 30 ФСО №7 |
| **53** | 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) |  |
| **Прочее** | | |
| **54** | Использована иная методология расчетов и самостоятельно определенные методы оценки.  Приведено описание выбранного метода(ов), позволяющее пользователю отчета понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного метода(ов) объекту оценки, принципам оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки. | п. 25 ФСО №7 |
| **55** | Информацию о событиях, произошедших после даты оценки, не использована. | п. 19 ФСО №1 |
| **56** | Присутствуют ссылки на источники используемой информации, позволяющие делать выводы об авторстве соответствующей информации и дате ее подготовки, либо приложены копии материалов и распечаток.  Приложены копии соответствующих материалов. | п. 10 ФСО №3 |
| **57** | Информация, предоставленная заказчиком, подписана уполномоченным на то лицом и заверена в установленном порядке | п. 11 ФСО №3  (рекомендация) |
| **58** | Оформление экспертного мнения для существенной информации: |  |
|  | * проведен анализ данного значения [экспертного мнения] на соответствие рыночным условиям, описанным в разделе анализа рынка; | п. 12 ФСО №3 |
|  | * описаны условия, при которых указанные характеристики могут достигать тех или иных значений; | п. 19 ФСО №1 |
|  | * если при проведении оценки оценщиком привлекаются специалисты (эксперты) – указаны их квалификация и степень участия в проведении оценки, а также обоснована необходимость их привлечения. | п. 19 ФСО №1 |
| **59** | Содержится описание последовательности определения стоимости объекта оценки, позволяющее пользователю, не имеющему специальных познаний в области оценочной деятельности, понять логику процесса оценки и значимость предпринятых Оценщиком шагов для установления стоимости объекта оценки | п. 13 ФСО №3 |
| **60** | Содержится описание расчетов, расчеты и пояснения к расчетам, обеспечивающие проверяемость выводов и результатов, указанных или полученных в рамках применения подходов и методов, использованных при проведении оценки | п. 15 ФСО №3 |
| **61** | Изложена вся информация, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки (принцип существенности) | п. 4 ФСО №3 |
| **62** | Информация, использованная или полученная в результате расчетов при проведении оценки, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки, подтверждена (принцип обоснованности) | п. 4 ФСО №3 |
| **63** | Содержание отчета не вводит в заблуждение его пользователей, а также не допускает неоднозначного толкования (принцип однозначности) | п. 4 ФСО №3,  ст. 11 ФЗ-135 |
| **64** | Состав и последовательность материалов и описание процесса оценки позволяют полностью воспроизвести расчет и привести его к аналогичным результатам (принцип проверяемости) | п. 4 ФСО №3 |
| **65** | Отсутствует информация, не использованная при проведении оценки (принцип достаточности) | п. 4 ФСО №3 |
| **66** | Общие понятия и определения соответствуют установленным законодательством (разд. II ФСО-1, пп. 7-10 ФСО №2) | ст. 11 ФЗ-135, п. 4 ФСО №3 |
| **67** | В приложениях к отчету присутствуют копии документов (при их наличии): | п. 9 ФСО №3 |
|  | * устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки; |  |
|  | * правоустанавливающие и правоподтверждающие документы; |  |
|  | * документы технической инвентаризации; |  |
|  | * заключение специальных экспертиз; |  |
|  | * другие документы по объекту оценки |  |