

№	Требование	Источник
61	При использовании в качестве информации, существенной для величины определяемой стоимости объекта оценки, экспертного мнения проведен анализ данного значения на соответствие рыночным данным (при наличии рыночной информации).	<i>п. 13 ФСО № 3</i>
62	Изложена информация, существенная с точки зрения Оценщика для определения стоимости объекта оценки.	<i>п. 5 ФСО № 3</i>
63	Информация, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, подтверждена.	<i>п. 5 ФСО № 3</i>
64	Содержание отчета об оценке <b>не вводит в заблуждение</b> заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не допускает неоднозначного толкования полученных результатов.	<i>п. 5 ФСО № 3, ст. 11 ФЗ-135</i>
65	Использована иная методология расчетов и самостоятельно определены методы оценки [с учетом п. 30].	<i>п. 25 ФСО № 7</i>
66	Общие понятия и определения соответствуют установленным законодательством (разделы II–III ФСО-1, ФСО № 2).	<i>ст. 11 ФЗ-135, п. 5 ФСО № 3</i>
67	Документы, предоставленные заказчиком (в т. ч. справки, таблицы, бухгалтерские балансы): <ul style="list-style-type: none"> <li>• подписаны уполномоченным на то лицом и заверены в установленном порядке;</li> <li>• к отчету приложены копии соответствующих материалов.</li> </ul>	<i>п. 12 ФСО № 3</i>
68	В приложениях к отчету присутствуют копии документов, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, в т. ч.: <ul style="list-style-type: none"> <li>• правоустанавливающие и правоподтверждающие документы;</li> <li>• документы технической инвентаризации;</li> <li>• заключение экспертиз;</li> <li>• другие документы по объекту оценки (при наличии).</li> </ul>	<i>п. 10 ФСО № 3</i>

Дополнительно обратим внимание на ключевое требование ст. 11 ФЗ-135 и п. 5 ФСО № 3 – содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов.

## Приложение 5

### Сводная проверочная таблица требований к отчету об определении кадастровой стоимости

На отчеты об определении кадастровой стоимости распространяются как общие требования ЗоОД (установлены Законом об оценке и ФСО № 1–3), так и ряд специфических, устанавливаемых следующими документами:

- Федеральным стандартом оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 22.10.2010 г. № 508 (далее – ФСО № 4);
- Приказом Минэкономразвития России от 29.07.2011 г. № 382 «Об утверждении требований к отчету об определении кадастровой стоимости» (далее – ПМЭР).

№	Требование	Источник
<b>Общие требования к Отчету</b>		
1	Называется «Отчет об определении кадастровой стоимости».	<i>п. 23 ФСО № 4</i>
2	Составлен не позднее семи месяцев с даты заключения договора на проведение кадастровой оценки.	<i>п. 24 ФСО № 4</i>
3	Составлен: <ul style="list-style-type: none"> <li>• на бумажном носителе (с приложением материалов на электронных носителях);</li> <li>• и в форме упакованного (архивированного) электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью, текстовые части и таблицы которого сформированы в формате OpenDocument для офисных приложений (OpenDocument) v 1.0.</li> </ul>	<i>п. 1.3 ПМЭР</i>
4	В случае включения в Отчет сведений, отнесенных к информации ограниченного доступа, такие сведения представляются в заключительной части Отчета.	<i>п. 1.3 ПМЭР</i>
5	Возможно установить однозначное соответствие между информацией, приведенной в Отчете, и электронной копией документа, содержащего такую информацию.	<i>п. 2.1 ПМЭР</i>
6	Имеет следующую структуру: <ul style="list-style-type: none"> <li>• содержание:</li> </ul>	<i>п. 2.3 ПМЭР</i>

№	Требование	Источник
	– наименование частей, разделов, подразделов и пунктов (если они имеют наименования), приложений с указанием номеров страниц;	
	– для Отчета на бумажном носителе, состоящего из двух и более томов, в каждом из томов – свое содержание. В первом томе размещается содержание всего Отчета с указанием номеров томов, в последующих – только содержание соответствующего тома;	
	• уточнения, необходимые для установления содержания терминов, используемых в Отчете (определения);	
	• вводная часть;	
	• расчетная (основная) часть;	
	• заключительная часть.	
<b>Содержание вводной части</b>		
7	Наименование субъекта РФ и (или) муниципального образования(ий), на территории которых проводилась государственная кадастровая оценка.	
8	Реквизиты решения о проведении государственной кадастровой оценки: <ul style="list-style-type: none"> <li>• наименование;</li> <li>• дата подписания (утверждения);</li> <li>• номер.</li> </ul>	
9	Вид или виды объектов недвижимости, в отношении которых принято решение о проведении государственной кадастровой оценки, категория или категории земель в случае, если объектами недвижимости, подлежащими государственной кадастровой оценке, являлись земельные участки.	
10	Основание для определения кадастровой стоимости объектов недвижимости (реквизиты договора на проведение оценки (государственного или муниципального контракта)): <ul style="list-style-type: none"> <li>• дата заключения;</li> <li>• номер.</li> </ul>	
11	Дата оценки.	
12	Период проведения работ по определению кадастровой стоимости.	
13	Дата составления Отчета.	
14	Порядковый номер Отчета.	
15	Цель оценки.	
16	Перечень нормативных правовых актов, методических и нормативно-технических документов, которые использовались при определении кадастровой стоимости объектов оценки, содержащий их наименования и иные реквизиты (дата подписания (утверждения), номер).	

№	Требование	Источник
17	Сведения об исполнителе работ по определению кадастровой стоимости: <ul style="list-style-type: none"> <li>• для исполнителя – физического лица: <ul style="list-style-type: none"> <li>– ФИО;</li> <li>– информация о членстве в СРОО: <ul style="list-style-type: none"> <li>о наименование СРОО;</li> <li>о регистрационный номер согласно реестру;</li> <li>о дата регистрации в реестре;</li> </ul> </li> <li>– сведения о страховании гражданской ответственности и о договоре страхования ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате осуществления деятельности по определению кадастровой стоимости: <ul style="list-style-type: none"> <li>о наименование страховщика;</li> <li>о номер, даты заключения, вступления в силу и период действия договора страхования;</li> <li>о размер страховой суммы;</li> <li>– контактный телефон и (или) адрес электронной почты.</li> </ul> </li> </ul> </li> <li>• для исполнителя – юридического лица: <ul style="list-style-type: none"> <li>– наименование;</li> <li>– юридический адрес;</li> <li>– место нахождения;</li> <li>– организационно-правовая форма;</li> <li>– ОГРН;</li> <li>– сведения об Оценщиках, принимавших участие в работах по определению кадастровой стоимости [в указанном выше составе], за исключением сведений о договоре страхования ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате осуществления деятельности по определению кадастровой стоимости (при их отсутствии);</li> <li>– сведения о договорах страхования ответственности юридического лица за нарушение требований договора на проведение оценки (государственного или муниципального контракта) и за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований ЗоОД, а также за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате осуществления деятельности по определению кадастровой стоимости: <ul style="list-style-type: none"> <li>о наименование страховщика;</li> <li>о номер, даты заключения, вступления в силу и период действия договора страхования;</li> </ul> </li> </ul> </li> </ul>	

№	Требование	Источник
	о размер страховой суммы.	
18	Схема организации проведения работ по определению кадастровой стоимости и их краткое описание (резюме Отчета).	
19	Допущения и ограничительные условия, использованные при определении кадастровой стоимости.	<i>n. 3.2 ПМЭР</i>
<b>Содержание расчетной (основной) части</b>		
20	Выводы, полученные в результате анализа сведений, характеризующих состояние рынка объектов оценки, в т. ч. в пределах территории, на которой расположены объекты оценки, с описанием: <ul style="list-style-type: none"> <li>• процесса, способов определения состава ценообразующих факторов объектов оценки;</li> <li>• обоснования суждения о существенности влияния ценообразующих факторов на кадастровую стоимость объектов оценки;</li> <li>• обоснования выбора вида модели оценки кадастровой стоимости;</li> <li>• обоснования проведения оценки индивидуально для конкретных объектов оценки.</li> </ul>	<i>n. 4а ПМЭР</i>
21	Описание процесса группировки объектов оценки с обоснованием выбора состава и значений (диапазона значений) ценообразующих факторов для каждой группы объектов оценки с указанием на источники информации об их значениях.	<i>n. 4б ПМЭР</i>
22	Описание процесса группировки объектов оценки с обоснованием выбора состава и значений (диапазона значений) ценообразующих факторов, иных показателей, использовавшихся для отнесения объектов оценки в соответствующие группы объектов оценки.	<i>n. 4в ПМЭР</i>
23	Результаты сбора рыночной информации для каждой сформированной группы объектов оценки.	<i>n. 4г ПМЭР</i>
24	Результаты построения моделей оценки кадастровой стоимости для каждой группы объектов оценки, с описанием процесса их построения.	<i>n. 4д ПМЭР</i>
25	Результаты расчета кадастровой стоимости объектов оценки, с описанием процесса расчета кадастровой стоимости объектов оценки (с применением методов массовой оценки).	<i>n. 4е ПМЭР</i>
26	Обоснование выбора способа согласования результатов, полученных в рамках применяемых подходов (в случае применения нескольких подходов к оценке).	<i>n. 4е ПМЭР</i>

№	Требование	Источник
27	Обоснование причин расхождения результатов расчета кадастровой стоимости объекта оценки, полученных с применением различных подходов — при выведении итоговой величины стоимости (при наличии такого расхождения).	<i>n. 4е ПМЭР</i>
28	Результаты расчета кадастровой стоимости объектов оценки путем установления рыночной стоимости объектов оценки, определенной индивидуально для конкретных объектов оценки, при невозможности ее определения с применением методов массовой оценки.	<i>n. 4ж ПМЭР</i>
29	Описание процесса расчета и результаты расчета средних уровней кадастровых стоимостей объектов оценки — земельных участков по муниципальным районам (городским округам).	<i>n. 4з ПМЭР</i>
30	Описание процесса расчета и результаты расчета средних арифметических взвешенных по площади объектов оценки значений удельных показателей кадастровой стоимости в разрезе кадастровых кварталов, населенных пунктов, муниципальных районов и городских округов, субъекта РФ (при наличии) для земельных участков по группам видов разрешенного использования объектов оценки, для иных объектов оценки (здание, помещение) — по видам и назначению.	<i>n. 4и ПМЭР</i>
<b>Содержание заключительной части</b>		
31	Анализ соответствия или несоответствия значений кадастровой стоимости объектов оценки собранной ценовой информации с указанием причин такого несоответствия (в случае его выявления).	<i>n. 5а ПМЭР</i>
32	Сравнительный анализ полученных значений кадастровой стоимости со значениями кадастровой стоимости, действующими (используемыми для целей, предусмотренных законодательством РФ) на дату формирования перечня объектов недвижимости для целей проведения ГКО.	<i>n. 5б ПМЭР</i>
33	Анализ результатов сбора, в т. ч. оценка полноты, актуальности, обоснование применения (неприменения), имевшихся в распоряжении органов государственной власти и органов местного самоуправления в период проведения работ по определению кадастровой стоимости: <ul style="list-style-type: none"> <li>• сведений о политических, экономических, социальных, экологических и прочих факторах, оказывавших влияние на рынок объектов оценки;</li> <li>• сведений, характеризовавших объекты оценки, в т. ч. их количественные и качественные параметры, местоположение, использование, о ценообразующих факторах объектов оценки;</li> </ul>	<i>n. 5в ПМЭР</i>

№	Требование	Источник
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• сведений о рыночной информации об объектах недвижимости, в т. ч. о сделках с объектами недвижимости, а также иных сведений, требовавшихся для использования в рамках примененных подходов к оценке;</li> <li>• сведений о ранее проведенной государственной кадастровой оценке соответствующего вида или видов объектов недвижимости, категории или категорий земель в случае, если объектами недвижимости, подлежащими государственной кадастровой оценке, являлись земельные участки.</li> </ul>	
<b>Требования к составу приложений (в составе заключительной части)</b>		
34	Копия договора на проведение оценки (государственного или муниципального контракта).	<i>п. 6 ПМЭР</i>
35	Копии договора(ов) страхования гражданской ответственности Оценщика(ов), договора(ов) страхования ответственности юридического лица за нарушение требований договора на проведение оценки (государственного или муниципального контракта) и за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований ЗоОД, а также за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате осуществления деятельности по определению кадастровой стоимости.	<i>п. 6 ПМЭР</i>
36	Копия решения органа государственной власти субъекта РФ или органа местного самоуправления о проведении ГКО.	<i>п. 6 ПМЭР</i>
37	Перечень объектов недвижимости, сформированный для целей проведения ГКО.	<i>п. 6 ПМЭР</i>
38	Сведения, отнесенные к информации ограниченного доступа (при наличии таких сведений).	<i>п. 6 ПМЭР</i>
39	Исходные данные, использованные для определения значений ценообразующих факторов, в т. ч. цифровые тематические карты, в форматах пространственных данных (векторные форматы: MIF/MID или SHP) и другие картографические материалы.	<i>п. 6 ПМЭР</i>
40	Результат группировки объектов оценки с указанием значений кадастровой стоимости объектов оценки.	<i>п. 6 ПМЭР</i>
41	Отчеты об определении рыночной стоимости объектов оценки, определенной индивидуально для конкретных объектов оценки.	<i>п. 6 ПМЭР</i>
42	Электронный носитель информации, содержащий файлы в формате OpenDocument для офисных приложений (OpenDocument) v 1.0 и файлы в формате XML, созданные на основе схем, размещаемых на официальном сайте уполномоченного федерального органа исполнительной власти, осуществляющего функции по ГКО, в информационно-телекоммуникационной сети Интернет (далее — XML-схема), и обеспечивающие считывание сведений, содержащихся в Отчете.	<i>п. 6 ПМЭР</i>

№	Требование	Источник
43	В файлы в формате XML, предоставляемые на электронном носителе информации, включаются сведения обо всех объектах недвижимости, включенных в перечень объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, в объеме, предусмотренном соответствующими XML-схемами.	<i>п. 6 ПМЭР</i>
44	Справка, содержащая информацию о всех представленных к проекту Отчета замечаниях, как учтенных, так и неучтенных, с их соответствующим обоснованием или об отсутствии замечаний к проекту Отчета, составленная по итогам размещения проекта Отчета в фонде данных ГКО.	<i>ст. 24.15 Закона об оценке, п. 5г ПМЭР</i>