САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ

АССОЦИАЦИЯ «МЕЖРЕГИОНАЛЬНЫЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ»

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

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

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

ЭКСПЕРТНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ (ПОЛОЖИТЕЛЬНОЕ) № 1290/12-22

Сведения об отчете об оценке:	Отчет об оценке № 44/1222 «недвижимого имущества, расположенного по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Доватора, д. 152»
Исполнитель отчета:	Общество с ограниченной ответственностью «Южный Региональный Центр Оценки – ВЕАКОН» (сокращенное название – ООО «ЮРЦО-ВЕАКОН»)
Заказчик экспертизы:	Общество с ограниченной ответственностью «Южный Региональный Центр Оценки – ВЕАКОН» (сокращенное название – ООО «ЮРЦО-ВЕАКОН»)
Организация, проведшая экспертизу:	Саморегулируемая организация оценщиков Ассоциация «Межрегиональный союз оценщиков»
Дата составления экспертного заключения	09 января 2023 г.

г. Ростов-на-Дону
2023 г.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Экспертиза Отчета проводилась в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации:

- Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998 года в действующей редакции (далее – ФЗ-135);
- Общего Федерального стандарта оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)" (приложение N 1) утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200 «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки» (далее – ФСО I));
- Общего Федерального стандарта оценки "Виды стоимости (ФСО II)" (приложение N 2) утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200 «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки» (далее – ФСО II);
- Общего Федерального стандарта оценки "Процесс оценки (ФСО III)" (приложение N 3) утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200 «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки» (далее – ФСО III);
- Общего Федерального стандарта оценки "Задание на оценку (ФСО IV)" (приложение N 4) утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200 «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки» (далее – ФСО IV);
- Общего Федерального стандарта оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)" (приложение N 5) утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200 «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки» (далее – ФСО V);
- Общего Федерального стандарта оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)" (приложение N 6) утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200 «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки» (далее – ФСО VI);
- изменения, которые вносятся в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки (приложение N 7) утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200 «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки» (далее – Изменения);
- Общего Федерального стандарта оценки «Порядок проведения экспертизы, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)», утвержденного в ред. Приказа Минэкономразвития России от 04 июля 2011 года №328, с учетом изменений, которые вносятся в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки (приложение N 7) утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200 «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки» (далее ФСО-5);
- Специального Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного Приказом Минэкономразвития Российской Федерации от 25 сентября 2014 года за № 611, с учетом изменений, которые вносятся в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки (приложение N 7) утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200 «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки» (далее – ФСО-7).
- При проведении экспертизы были соблюдены требования внутренних документов Саморегулируемой организации Ассоциация «Межрегиональный союз оценщиков» (далее по тексту Ассоциация «МСО»):
- Устава Ассоциации «МСО»;
- «Стандартов и правил оценочной деятельности Ассоциации «МСО»;
- «Положения о проведении экспертизы отчетов об оценке объектов оценки»;
- «Методических рекомендаций по экспертизе отчетов об оценке объектов оценки».

2. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Экспертиза отчета (Статья 17.1. ФЗ-135): «Для целей настоящего Федерального закона под экспертизой отчета понимаются действия эксперта или экспертов саморегулируемой организации оценщиков в целях формирования мнения эксперта или экспертов в отношении отчета, подписанного оценщиком или оценщиками, о соответствии требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности (в том числе требованиям настоящего Федерального закона, федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности), а в случае проведения экспертизы отчета об определении рыночной стоимости объекта оценки также о подтверждении рыночной стоимости объекта оценки, определенной оценщиком в отчете. Экспертиза отчета проводится на добровольной основе на основании договора между заказчиком экспертизы и саморегулируемой организацией оценщиков.

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

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

В ходе проведения экспертизы отчета об оценке проводится исследование работы, выполненной оценщиком (оценщиками). При проведении экспертизы отчета об оценке экспертом (экспертами) не проводится повторная оценка (абз.2, п.4. ФСО-5).

Экспертиза отчета об оценке проводится в соответствии с требованиями Федерального закона, федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом экспертного совета которой является эксперт (эксперты), проводящий экспертизу отчета об оценке (абз.3, п.4. ФСО-5).

Эксперт саморегулируемой организации оценщиков (Ст.16.2. ФЗ-135): «Экспертом саморегулируемой организации оценщиков - членом экспертного совета саморегулируемой организации оценщиков признается член саморегулируемой организации оценщиков, сдавший единый квалификационный экзамен и избранный в состав экспертного совета саморегулируемой организации оценщиков общим собранием членов саморегулируемой организации оценщиков».

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

Экспертное заключение. Экспертное заключение составляется в письменной форме в соответствии с требованиями федерального закона, федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков и должно быть пронумеровано постранично, прошито, скреплено печатью саморегулируемой организации оценщиков (за исключением случаев составления экспертного заключения в виде электронного документа), подписано экспертом (экспертами), проведшим (проведшими) экспертизу отчета об оценке, утверждено руководителем экспертного совета саморегулируемой организации оценщиков либо иным уполномоченным лицом, заверено руководителем исполнительного органа саморегулируемой организации оценщиков или иным уполномоченным лицом и утверждено в порядке, установленном саморегулируемой организацией оценщиков в соответствии с требованиями настоящего Федерального стандарта оценки (п.20 ФСО-5).

Положительное экспертное заключение (Ст.17.1. ФЗ-135):«Положительным экспертным заключением признается экспертное заключение, содержащее вывод о соответствии отчета требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности (в том числе требованиям настоящего Федерального закона, федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности), стандартов и правил оценочной деятельности, а в случае проведения экспертизы отчета об определении рыночной стоимости объекта оценки или в случаях, установленных федеральными стандартами оценки, также вывод о подтверждении стоимости объекта оценки, определенной оценщиком в отчете.

Порядок проведения экспертизы отчета, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения устанавливаются федеральным стандартом оценки».

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

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

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

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

Выявленные технические ошибки, допущенные оценщиком при составлении отчета об оценке, но не приведшие к нарушению требований законодательства Российской Федерации, в том числе требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, и (или) стандартов и правил оценочной деятельности, и не отразившиеся на стоимости объекта оценки, определенной оценщиком в отчете об оценке, не являются основанием для составления отрицательного экспертного заключения (абз.2, п.18 ФСО-5).

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

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

Общими стандартами оценки являются:

федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (далее - ФСО I);

федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (далее - ФСО II);

федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (далее - ФСО III);

федеральный стандарт оценки "Задание на оценку (ФСО IV)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (далее - ФСО IV);

федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (далее - ФСО V);

федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (далее - ФСО VI);

федеральный стандарт оценки "Порядок проведения экспертизы, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО N 5)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 4 июля 2011 г. N 328.

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

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

В процессе оценки уровень существенности может быть определен в том числе для:

информации, включая исходные данные (характеристики объекта оценки и его аналогов, рыночные показатели);

проведенных расчетов, в частности, в случаях расхождений результатов оценки, полученных в рамках применения различных подходов и методов оценки;

допущений и ограничений оценки.

Существенность зависит в том числе от цели оценки.

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

---

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

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

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

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

1) понятие "должен" указывает на безусловную обязанность оценщика выполнить то или иное действие. Оценщик должен выполнять требование в каждом случае, когда имеет место такое указание в федеральных стандартах оценки;
2) понятие "следует" указывает на предпочтительные действия оценщика. В каждом случае оценщик рассматривает возможность и целесообразность выполнения требования и при наличии оснований вправе отказаться от его выполнения;
3) понятие "может" указывает на действия, которые не являются обязательными. В этой области реализуется профессиональное суждение оценщика использовать либо не использовать ту или иную возможность.

3. ВВОДНАЯ ЧАСТЬ

3.1. Общие сведения

Таблица 1.

№ п/п	Вид информации	Содержание информации
1	*2*	*3*
1	Основание для проведения экспертизы отчета об оценке	Договор № 1279/12 от 26 декабря 2022 г.
2	Сведения о заказчике экспертизы отчета об оценке или ином органе, инициировавшем проведение экспертизы отчета об оценке (далее – Заказчик)	
2.1	Полное или сокращенное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Южный Региональный центр Оценки - ВЕАКОН» (сокращенное название – ООО «ЮРЦО-ВЕАКОН»)
2.2	Место нахождения	Юридический адрес: пер. Доломановский, 37, оф. 2а-2б г. Ростов-на-Дону, 344082
2.3	ОГРН (ОГРНИП)	ОГРН 1026103271260
2.4	Фамилия, имя, отчество при наличии (для заказчика - физического лица)	Не требуется
2.5	Серия и номер документа, удостоверяющего личность, дата выдачи и орган, выдавший указанный документ (для заказчика - физического лица)	Не требуется
3	Сведения об организации, проведшей экспертизу (далее – Исполнитель).	
3.1	Полное наименование	Саморегулируемая организация оценщиков, Ассоциация «Межрегиональный союз оценщиков».
3.2	Место нахождения	г. Ростов-на-Дону, ул. М. Горького, 245/26, оф.606
3.3	ОГРН	1056164193469
3.4	Регистрационный номер и дата включения в ЕГР СРО	№ 0005 от 11.12.2007 г.
4	Сведения об эксперте (экспертах), подписавшем (подписавших) экспертное заключение	Довбня Андрей Владимирович, действительный член СРО, Ассоциация «МСО», Свидетельство № 061 от 12 июля 2006 г., квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 032558-1 от 14 января 2022 г.

3.2. Сведения об отчете об оценке в редакции Отчета

Таблица 2.

№ п/п	Вид информации	Содержание информации, изложенной в Отчете и Договоре
1	*2*	*3*
1	Сведения об отчете об оценке	
1.1	Отчет об оценке (далее - Отчет)	Отчет об оценке № 44/1222 «недвижимого имущества, расположенного по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Доватора, д. 152»
1.2	Заказчик Отчета	Акционерное общество «Ремэнергомеханизация» - (сокр. АО «РЭМ»)
1.3	Исполнитель Отчета	Общество с ограниченной ответственностью «Южный Региональный центр Оценки - ВЕАКОН» (сокращенное название – ООО «ЮРЦО-ВЕАКОН»)
1.4.	Дата составления Отчета	19 декабря 2022 г.
1.5	Дата оценки	19 декабря 2022 г.
1.6	Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость
1.7	Предпосылки стоимости	Согласно пункту II (ФСО II)
1.8	Допущения оценки	Присутствуют
1.9	Цель и задачи оценки	Определение рыночной стоимости. Результаты оценки предполагается использовать Заказчиком для определения начальной стоимости продажи объектов недвижимости на аукционе
2	Сведения об объекте оценки	
2.1	Информация, идентифицирующая объект оценки	Недвижимое имущество, расположенное по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Доватора, д. 152, в составе:

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Площадь, кв.м

№ п/п	Вид информации	Содержание информации, изложенной в Отчете и Договоре
1	2	3
		1 | Объект незавершенного строительства, проектируемое назначение: нежилое, степень готовности 18% | 61:44:0070303:129 | 1 446,6 2 | Земельный участок, категория земель – земли населённых пунктов, разрешенное использование: для строительства и эксплуатации станции переливания крови | 61:44:0070303:61 | 12 168
2.2	Месторасположение объекта оценки	Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Доватора, д. 152
2.3	Имущественные права на объект оценки	Право собственности на оцениваемые объекты принадлежит акционерному обществу «Ремэнергомеханизация» (сокр. АО «РЭМ»), ОГРН 1216100034688, дата присвоения ОГРН 10.12.2021 г., согласно: **№ п/п** | **Наименование** | **Правоудостоверяющий документ** 1 | Объект незавершенного строительства с кадастровым номером 61:44:0070303:129 | Выписка из ЕГРН от 22.12.2021 г. 2 | Земельный участок с кадастровым номером 61:44:0070303:61 | Выписка из ЕГРН от 22.12.2021 г.
2.4	Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки.	Право собственности Ограничения (обременения) прав: не зарегистрировано
2.5	Собственник объекта оценки	Акционерное общество «Ремэнергомеханизация» - (сокр. АО «РЭМ»)
2.6	Итоговая стоимость объекта оценки	**Наименование объекта** | **Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки, руб. (НДС не облагается)** Недвижимое имущество, расположенное по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Доватора, д. 152 | 65 100 000 (Шестьдесят пять миллионов сто тысяч)
3	Сведения об оценщике (оценщиках), подписавших Отчет	Анкудинова Валентина Владимировна, Оценщик является членом Саморегулируемой организации оценщиков Ассоциации «Межрегиональный союз оценщиков», регистрационный номер в реестре: 1514, дата регистрации: 19.10.2021 г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №030270-1 от 01.10.2021 г. по направлению «Оценка недвижимости». Стаж работы в оценочной деятельности 3 года

3.3. Материалы, представленные Заказчиком для экспертизы

Отчет об оценке № 44/1222 «недвижимого имущества, расположенного по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Доватора, д. 152».

Иные материалы, предоставленные для проведения экспертизы отчёта об оценке:
- не предоставлялись.

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

4. ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКАЯ ЧАСТЬ (ЭТАПЫ КОНТРОЛЯ)

4.1. Экспертиза отчета

Экспертиза Отчета проводилась в соответствии с требованиями законодательства ст.11. «Общие требования к содержанию отчета об оценке объекта оценки» и требованиями положений ст.12. «Достоверность отчета, как документа, содержащего сведения доказательного значения» Закона № ФЗ-135.

Отчет об оценке объекта оценки (далее - отчет об оценке) представляет собой документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку (п.1 ФСО VI)

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

Цель: подтвердить рыночную стоимость объекта оценки и определить соответствие представленного на экспертизу Отчета требованиям действующего на дату составления отчёта законодательства РФ к содержанию отчета об оценке.

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

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

Ниже приведены необходимые данные, позволяющие сделать выводы о подтверждении рыночной стоимости объекта оценки и соответствии Отчета требованиям действующего законодательства об оценочной деятельности. Данные приведены в виде контрольных таблиц, представляющих собой перечень существенных нарушений (соблюдений) требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности к отчету об оценке с отметками, об их соблюдении или несоблюдении.

4.1.2. Проверка отчёта об оценке на соответствие общим требованиям действующего законодательства

Таблица 3. Составление отчета об оценке объекта оценки

№ п\п	Сведения, указываемые в Отчете в обязательном порядке	Основания для включения сведений в отчет об оценке	Соответствие требованиям
1	*2*	*3*	*4*
1	Отчет об оценке объекта оценки (далее - отчет об оценке) представляет собой документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку	п.1 ФСО VI	Соответствует
2	При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов (требований):		
2.1	*в отчете об оценке должна быть изложена вся существенная информация, использованная оценщиком при определении стоимости объекта оценки;*	*п.2 ФСО VI*	*Соответствует*
2.2	*существенная информация, приведенная в отчете об оценке, должна быть подтверждена путем раскрытия ее источников;*	*п.2 ФСО VI*	*Соответствует*
2.3	*отчет должен содержать достаточное количество сведений, позволяющее квалифицированному специалисту, не участвовавшему в процессе оценки объекта оценки, понять логику и объем проведенного оценщиком исследования, убедиться в его соответствии заданию на оценку и достаточности для цели оценки.*	*п.2 ФСО VI*	*Соответствует*
3	Отчет об оценке составляется на бумажном носителе и (или) в форме электронного документа в соответствии с частью второй статьи 11 Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст. 3813; 2021, N 27, ст. 5179)	*п.3 ФСО VI*	*Соответствует*
4	Отчет об оценке на бумажном носителе должен быть пронумерован постранично, прошит, подписан оценщиком или оценщиками, которые провели оценку, а также скреплен личной печатью оценщика или оценщиков либо печатью юридического лица, с которым оценщик или оценщики заключили трудовой договор в соответствии с частью седьмой статьи 11 Федерального закона	*п.4 ФСО VI*	*Соответствует*
5	Отчет об оценке в форме электронного документа должен быть подписан усиленной квалифицированной электронной подписью в соответствии с законодательством Российской Федерации оценщика или оценщиков, которые провели оценку, а также подписью руководителя юридического лица, с которым оценщик или оценщики заключили трудовой договор,	*п.5 ФСО VI*	*Соответствует*

№ п\п	Сведения, указываемые в Отчете в обязательном порядке	Основания для включения сведений в отчет об оценке	Соответствие требованиям
	или уполномоченным им лицом.		
6	Отчет об оценке может состоять из нескольких частей, в одной или в разной форме - как на бумажном носителе, так и в форме электронного документа (характерно, например, для приложений). В таком случае оценщик должен обеспечить идентификацию отчета об оценке как совокупности всех частей, оформленных в соответствии с требованиями, установленными в пунктах 4 и 5 *ФСО VI*. Приложения к отчету об оценке являются его неотъемлемой частью.	*п.6 ФСО VI*	*Соответствует*

Таблица 4. Содержание отчета об оценке

№ п\п	Сведения, указываемые в Отчете в обязательном порядке	Основания для включения сведений в отчет об оценке	Соответствие требованиям
1	*2*	*3*	*4*
1	Дата составления отчета и порядковый номер отчета	Ст. 11 ФЗ-135 п.7 ФСО VI п.п.1	Соответствует
2	Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Ст. 11 ФЗ-135 п.7 ФСО VI п.п.2	Соответствует
3	Информация, содержащаяся в задании на оценку		
4	сведения об оценщике (оценщиках), проводившем (проводивших) оценку, в том числе: *фамилия, имя, отчество (при наличии), номер контактного телефона, почтовый адрес, адрес электронной почты оценщика и сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков (регистрационный номер в саморегулируемой организации оценщиков, а также наименование и адрес саморегулируемой организации оценщиков)*	п.7 п.п.4 ФСО VI	Соответствует
5	Сведения о заказчике оценки:		
5.1	*- фамилия, имя, отчество (при наличии) физического лица, если заказчиком является физическое лицо*	п.7 п.п.5 ФСО VI	Соответствует
5.2	*- 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*	п.7 п.п.5 ФСО VI	Соответствует
6	Сведения о юридическом лице, с которым оценщик (оценщики) заключил (заключили) трудовой договор (реквизиты юридического лица, которые включают в себя полное и (или) сокращенное наименование, основной государственный регистрационный номер или иной регистрационный номер юридического лица, место нахождения)	п.7 п.п.6 ФСО VI	Соответствует
7	Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона	п.7 п.п.7 ФСО VI	Соответствует
8	Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	п.7 п.п.8 ФСО VI	Соответствует
9	указание на стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки, методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России, или обоснование неиспользования указанных методических рекомендаций	п.7 п.п.9 ФСО VI	Соответствует
10	Точное описание объекта оценки с указанием количественных и качественных характеристик объекта оценки, включая права на объект оценки, перечень документов, устанавливающих такие характеристики, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу - реквизиты юридического лица (полное и (или) сокращенное наименование, основной государственный регистрационный номер или иной регистрационный номер юридического лица, место нахождения) и (при наличии) балансовая стоимость данного объекта оценки;	п.7 п.п.10 ФСО VI	Соответствует
11	принятые при проведении оценки объекта оценки допущения и ограничения оценки в соответствии с пунктами 6 и 8 федерального стандарта оценки "Процесс оценки (ФСО III)", утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200, в том числе не	п.7 п.п.11 ФСО VI п.6 и 8 ФСО III	Соответствует

№ п\п	Сведения, указываемые в Отчете в обязательном порядке	Основания для включения сведений в отчет об оценке	Соответствие требованиям
	отраженные в задании на оценку		
12	Анализ рынка объекта оценки, внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки;	п.7 п.п.12 ФСО VI	Соответствует
13	Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке, включая:		
13.1	*последовательность определения стоимости объекта оценки, обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов; отказ от использования подхода к оценке следует прокомментировать*	*п.7 п.п.13 ФСО VI*	*Соответствует*
13.2	*процесс определения стоимости объекта оценки каждым из примененных методов оценки и соответствующие им расчеты*	*п.7 п.п.13 ФСО VI*	*Соответствует*
13.3	*согласование результатов при применении различных подходов и методов оценки*	*п.7 п.п.13 ФСО VI*	*Соответствует*
14	Итоговая стоимость объекта оценки, ограничения и пределы применения полученного результата. Если в задании на оценку в соответствии с пунктом 4 федерального стандарта оценки "Задание на оценку (ФСО V)", утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200, не указана форма представления итоговой стоимости, то результат оценки должен быть представлен в виде числа	п.7 п.п.14 ФСО VI	*Соответствует*
15	Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	п.7 п.п.15 ФСО VI	Соответствует
16	Подтверждение полученной из внешних источников информации, указанной в подпункте 2 пункта 2 ФСО VI, должно быть выполнено:		
16.1	*в виде ссылок на источники информации, позволяющих идентифицировать источник информации и определить дату ее появления (публикации) или подготовки. В частности, в отчет об оценке включаются прямые ссылки на страницы сайтов информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", на которых размещена информация, а также реквизиты используемых документов и материалов (например, источник, название издания, название статьи, сведения об авторе и дата или период опубликования)*	п.8 ФСО VI	*Соответствует*
16.2	*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 (например, информация, предоставленная заказчиком оценки) либо доступ к которым происходит на платной основе; такое раскрытие информации делается с учетом ограничений, связанных с конфиденциальностью информации*	п.8 ФСО VI	*Соответствует*
16.3	*К раскрытию источников информации применимы положения пунктов 9 и 10 ФСО VI*	п.8 ФСО VI	*Соответствует*
17	Детализация раскрытия информации в отчете, состав и объем приводимых в нем документов и материалов зависят от целей оценки, специфики объекта оценки и проведенного исследования, а также могут устанавливаться заданием на оценку	п.9 ФСО VI	*Соответствует*
18	В случае если это предусмотрено заданием на оценку, в отчет об оценке должны быть включены расчетные величины и выводы по результатам дополнительных исследований, которые не являются результатами оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки.	п.10 ФСО VI	*Соответствует*
19	В отчет об оценке могут быть включены иные сведения, необходимые, по мнению оценщика, для полного и достаточного представления результата оценки. К таким сведениям может относиться в том числе описание факторов неопределенности, которые существенно влияют на результаты оценки, в частности связанных с ограничениями оценки, если они имели место в процессе оценки	п.11 ФСО VI	*Соответствует*
20	Отчет не допускает неоднозначного толкования	Ст. 11 ФЗ-135	Соответствует
21	Отчет не вводит в заблуждение	Ст. 11 ФЗ-135	Соответствует
22	Отчет пронумерован постранично	Ст. 11 ФЗ-135	Соответствует
23	Отчет прошит	Ст. 11 ФЗ-135	Соответствует
24	Отчет подписан оценщиком или оценщиками, которые провели оценку	Ст. 11 ФЗ-135	Соответствует
25	Отчет скреплен личной печатью оценщика или печатью юридического лица, с которым оценщик или оценщики заключили трудовой договор	Ст. 11 ФЗ-135	Соответствует
26	Перечень использованных при проведении оценки данных с указанием источников их получения	Ст. 11 ФЗ-135	Соответствует
27	При сборе информации об оцениваемом объекте недвижимости оценщиком или его представителем проведен осмотр объекта оценки в период, возможно близкий к дате оценки, если в задании на оценку не указано иное	п. 5 ФСО-7	Соответствует

№ п\п	Сведения, указываемые в Отчете в обязательном порядке	Основания для включения сведений в отчет об оценке	Соответствие требованиям
28	В случае не проведения осмотра оценщик указал в отчете об оценке причины, по которым объект оценки не осмотрен, а также допущения и ограничения, связанные с не проведением осмотра.	п. 5 ФСО-7	Соответствует
29	Совместная оценка земельного участка и находящихся на нем объектов капитального строительства при отсутствии правоустанавливающих и право подтверждающих документов на земельный участок проведена с учетом установленных действующим законодательством прав и обязанностей собственника объектов капитального строительства в отношении земельного участка, а также типичного на рассматриваемом рынке поведения собственников в отношении аналогичного земельного участка (выкуп или аренда).	п. 6 ФСО-7	Соответствует
30	В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта проведена, исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное.	п. 7 ФСО-7	Соответствует

4.1.3. Проверка отчёта об оценке на соответствие общим требованиям действующего законодательства

4.1.3.1. Анализ соблюдения требований Федерального стандарта оценки «Виды стоимости (ФСО II)»

Таблица 5. Соответствие наличия обязательных сведений в отчете

№ п\п	Сведения, указываемые в Отчете в обязательном порядке	Основания для включения сведений в отчет об оценке	Соответствие требованиям
1	*2*	*3*	*4*
	Предпосылки стоимости *Вид стоимости определяется исходя из цели оценки, а также из предпосылок стоимости, представляющих собой исходные условия определения стоимости, формируемые целью оценки* *Предпосылки стоимости оказывают влияние на выбор вида стоимости, допущений, исходной информации, подходов и методов оценки и, следовательно, на результат оценки*	п.1 ФСО II п.2 ФСО II	
1	Предпосылки стоимости включают следующее:		
1.1	*1) предполагается сделка с объектом оценки или использование объекта оценки без совершения сделки с ним;*	п.3 п.п.1 ФСО II	*Соответствует*
1.2	*2) участники сделки или пользователи объекта являются конкретными (идентифицированными) лицами либо неопределенными лицами (гипотетические участники);*	п.3 п.п.2 ФСО II	*Соответствует*
1.3	*3) дата оценки;*	п.3 п.п.3 ФСО II	*Соответствует*
1.4	*4) предполагаемым использованием объекта может быть наиболее эффективное использование, текущее использование, иное конкретное использование (в частности, ликвидация);*	п.3 п.п.4 ФСО II	*Соответствует*
1.5	*5) характер сделки, под которым подразумевается добровольная сделка в типичных условиях или сделка в условиях вынужденной продажи.*	п.3 п.п.5 ФСО II	*Соответствует*
2	Предпосылки о предполагаемой сделке с неопределенными лицами (гипотетическими участниками) являются рыночными предпосылками. Предпосылки о конкретных участниках сделки, конкретных пользователях объекта являются нерыночными предпосылками	п.4 ФСО II	*Соответствует*
3	Для целей оценки дата оценки рассматривается как дата, на которую совершилась бы сделка, или дата, на которую определяются выгоды от использования объекта оценки. Дата оценки влияет на то, какую информацию оценщик принимает во внимание при проведении оценки.	п.5 ФСО II	*Соответствует*
4	Наиболее эффективное использование представляет собой физически возможное, юридически допустимое и финансово обоснованное использование объекта, при котором стоимость объекта будет наибольшей	п.6 ФСО II	*Соответствует*
4.1	*Наиболее эффективное использование определяется с точки зрения участников рынка, даже если сторона сделки предусматривает иное использование. При этом предполагается, что текущее использование объекта оценки является его наиболее эффективным использованием, за исключением случаев, когда рыночные или другие факторы указывают, что иное использование объекта оценки участниками рынка привело бы к его наибольшей стоимости. Наиболее эффективное использование объекта может отличаться от его текущего использования, в частности,*	п.6 ФСО II	*Соответствует*

№ п\п	Сведения, указываемые в Отчете в обязательном порядке	Основания для включения сведений в отчет об оценке	Соответствие требованиям
	может представлять собой ликвидацию.		
4.2	*Наиболее эффективное использование объекта, оцениваемого отдельно от других объектов, входящих в комплекс объектов, может отличаться от его наиболее эффективного использования в составе комплекса объектов.*	п.6 ФСО II	Не требуется
4.3	*Особенности проведения анализа наиболее эффективного использования при определении стоимости отдельных видов объектов оценки могут быть установлены соответствующими специальными стандартами оценки*	п.6 ФСО II	*Соответствует*
4.4	*Текущее использование представляет собой фактическое использование объекта на дату оценки*	п.6 ФСО II	*Соответствует*
5	Предпосылки стоимости могут отличаться от обстоятельств фактической сделки или фактического использования объекта. Предпосылкой стоимости может быть гипотетическая сделка, в том числе тогда, когда цель оценки не связана со сделкой	п.11 ФСО II	*Соответствует*
6	С учетом цели оценки может потребоваться определение рыночной стоимости в предпосылке о текущем использовании, в предпосылке о ликвидации объекта оценки	п.17 ФСО II	Не требуется
7	В предпосылке о ликвидации объекта определяется денежная сумма, которая может быть получена при продаже объекта по частям или его утилизации. При оценке стоимости при ликвидации объекта оценки учитываются расходы на предпродажную подготовку и распродажу его отдельных частей или их утилизацию. Такая стоимость может быть определена в предпосылке добровольной либо вынужденной продажи частей. Рыночная стоимость в предпосылке о ликвидации предполагает добровольную продажу	п.18 ФСО II	Не требуется
8	Если в соответствии с законодательством требуется определить рыночную стоимость объекта, при этом одна или обе стороны сделки вынуждены ее совершить, то стоимость объекта определяется исходя из рыночных предпосылок. При определении рыночной стоимости объекта не учитывается фактор вынужденности продажи	п.19 ФСО II	*Соответствует*
9	Для целей оценки, требующих установления цены сделки в предпосылке вынужденной продажи, может быть определена ликвидационная стоимость согласно части четвертой статьи 3 Федерального закона, под которой понимается расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества	п.20 ФСО II	Не требуется
10	Предпосылки о способах использования, отличных от наиболее эффективного, о вынужденной продаже должны быть указаны в задании на оценку и отчете об оценке объекта оценки (далее - отчет об оценке) и соответствовать цели оценки	п.21 ФСО II	Не требуется
11	Если законодательством, нормативными правовыми актами или иными документами, в соответствии с которыми действует заказчик оценки, предусмотрена оценка стоимости, вид которой не определен или отсутствует в пункте 12 настоящего федерального стандарта оценки, должны быть установлены предпосылки, подходящие цели оценки и соответствующие положениям настоящего федерального стандарта оценки. В этом случае в задании на оценку и отчете об оценке должны быть указаны предпосылки, основания для их установления и выбранный вид стоимости	п.22 ФСО II	Не требуется

4.1.1.1. Анализ соблюдения требований Федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)»

Таблица 6. Соответствие наличия обязательных сведений в отчете

№ п\п	Сведения, указываемые в Отчете в обязательном порядке	Основания для включения сведений в отчет об оценке	Соответствие требованиям
1	*2*	*3*	*4*
	Основные этапы процесса оценки		
1	Процесс оценки включает следующие действия:		
1.1	*1) согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее - договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (в действующей редакции)*	п.1 п.п.1 ФСО III	*Соответствует*
1.2	*2) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;*	п.1 п.п.2 ФСО III	*Соответствует*
1.3	*3) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;*	п.1 п.п.3 ФСО III	*Соответствует*
1.4	*4) согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;*	п.1 п.п.4 ФСО III	*Соответствует*
1.5	*5) составление отчета об оценке объекта оценки (далее - отчет об оценке).*	п.1 п.п.5 ФСО III	*Соответствует*
2	Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита	п.2 ФСО III	*Соответствует*
3	В процессе оценки необходимо соблюдать требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, а также следовать положениям методических рекомендаций по оценке, одобренных советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России	п.3 ФСО III	*Соответствует*
	Допущения оценки в отношении объекта оценки и условий предполагаемой сделки или использования объекта оценки		
4	В процессе оценки для определения стоимости может требоваться установление допущений в отношении объекта оценки и (или) условий предполагаемой сделки или использования объекта оценки. Эти допущения могут быть приняты на любом этапе процесса оценки до составления отчета об оценке.	п.4 ФСО III	*Соответствует*
5	Допущения, указанные в пункте 4 настоящего федерального стандарта оценки, подразделяются на две категории:		
5.1	*допущения, которые не противоречат фактам на дату оценки или в отношении которых отсутствуют основания считать обратное;*	п.5 п.п.1 ФСО III	*Соответствует*
5.2	*допущения, которые не соответствуют фактам на дату оценки, но отражают возможные изменения существующих на дату оценки фактов, вероятность наступления которых предполагается из имеющейся у оценщика информации (специальные допущения).*	п.5 п.п.2 ФСО III	Не требуется
5.3	*Специальное допущение должно быть реализуемо с учетом применяемых предпосылок стоимости и цели оценки и соответствовать им.*	п.5 п.п.3 ФСО III	Не требуется
5.4	*Если оценщик использовал специальное допущение, то данный факт должен быть отражен в формулировке объекта оценки.*	п.5 п.п.4 ФСО III	Не требуется
6	Допущения могут оказывать существенное влияние на результат оценки. Они должны соответствовать цели оценки. Допущения в отношении объекта оценки и (или) условий предполагаемой сделки или использования объекта оценки не должны противоречить законодательству Российской Федерации и должны быть согласованы заказчиком и оценщиком и раскрыты в отчете об оценке	п.6 ФСО III	*Соответствует*
	Ограничения оценки		
7	В процессе оценки могут быть выявлены ограничения в отношении источников информации и объема исследования, например, в связи с невозможностью проведения осмотра объекта оценки. Ограничения могут оказывать существенное влияние на результат оценки	п.7 ФСО III	*Соответствует*
8	Ограничения, а также связанные с ними допущения должны быть согласованы оценщиком и заказчиком и раскрыты в отчете об оценке	п.8 ФСО III	*Соответствует*
9	Оценка не может проводиться, если с учетом ограничений оценки оценщик не может сформировать достаточные исходные данные и допущения в соответствии с целью оценки или если объем исследований недостаточен для получения достоверного результата оценки	п.9 ФСО III	*Соответствует*

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

4.1.1.2. Анализ соблюдения требований Федерального стандарта оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»

Оценка объекта оценки выполняется оценщиком на основе задания на оценку, которое является неотъемлемой частью договора на оценку объекта оценки (далее - договор на оценку) или представлено в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" в действующей редакции.

Таблица 7. Задание на оценку

№ п\п	Сведения, указываемые в Отчете в обязательном порядке	Основания для включения сведений в отчет об оценке	Соответствие требованиям
1	*2*	*3*	*4*
1	Объект оценки, включая права на объект оценки. Идентификация объекта оценки проводится на основе присущих ему количественных и качественных характеристик с учетом описания прав на объект оценки, учитываемых при определении стоимости, и связанных с ними ограничений и обременений. Требования к идентификации объекта оценки по отдельным видам объектов оценки устанавливаются соответствующими специальными федеральными стандартами оценки	п.3 п.п.1 ФСО IV	*Соответствует*

№ п\п	Сведения, указываемые в Отчете в обязательном порядке	Основания для включения сведений в отчет об оценке	Соответствие требованиям
2	Цель оценки, которая должна быть установлена однозначно для определения предпосылок стоимости, в частности цель оценки должна сопровождаться указанием ссылок на конкретные положения нормативных правовых актов Российской Федерации, в связи с которыми возникла необходимость проведения оценки (если применимо)	п.3 п.п.2 ФСО IV	*Соответствует*
3	Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" в действующей редакции	п.3 п.п.3 ФСО IV	*Соответствует*
4	Указание на:		
4.1	*вид стоимости*	п.3 п.п.4 ФСО IV	*Соответствует*
4.2	*предпосылки стоимости, если это необходимо в соответствии с пунктами 17 и 22 федерального стандарта оценки "Виды стоимости (ФСО II)", утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200*	п.3 п.п.4 ФСО IV	*Соответствует*
5	Дата оценки	п.3 п.п.5 ФСО IV Ст.11 ФЗ-135	*Соответствует*
6	Специальные допущения, иные существенные допущения в соответствии с разделом II федерального стандарта оценки "Процесс оценки (ФСО III)", утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200, если они известны на момент составления задания на оценку	п.3 п.п.6 ФСО IV	Не требуется
7	Ограничения оценки в соответствии с разделом III федерального стандарта оценки "Процесс оценки (ФСО III)", утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200, если они известны на момент составления задания на оценку	п.3 п.п.7 ФСО IV	Не требуется
8	Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки (далее - отчет об оценке), за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации	п.3 п.п.8 ФСО IV	*Соответствует*
9	Указание на форму составления отчета об оценке в соответствии с частью второй статьи 11 Федерального закона	п.3 п.п.9 ФСО IV	*Соответствует*
10	Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки для отражения в задании на оценку	п.3 п.п.10 ФСО IV	Не требуется
11	Задание на оценку может включать следующую не обязательную информацию	п.4 ФСО IV	
11.1	*1) состав и объем документов и материалов, представляемых заказчиком оценки*	п.4 п.п.1 ФСО IV	Не требуется
11.2	*2) необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов*	п.4 п.п.2 ФСО IV	Не требуется
11.3	*3) сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки);*	п.4 п.п.3 ФСО IV	Не требуется
11.4	*4) формы представления итоговой стоимости (например, в виде интервала значений, в валюте, в которой должна быть представлена стоимость в соответствии с пунктом 14 федерального стандарта оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200)*	п.4 п.п.4 ФСО IV	Не требуется
11.5	*5) специфические требования к отчету об оценке (например, в отношении формы и объема раскрытия в отчете информации), не противоречащие федеральному стандарту оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)", утвержденному приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200*	п.4 п.п.5 ФСО IV	Не требуется
11.6	*6) указание на необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки*	п.4 п.п.6 ФСО IV	Не требуется
12	Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	п.8 ФСО-7	Соответствует
13	Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	п. 8 ФСО-7	Соответствует
14	Ограничении (обременении) прав, учитываемых при оценке объекта оценки	п. 8 ФСО-7	Соответствует
15	Цель оценки	Ст.11 ФЗ-135	Соответствует
16	Дата оценки	Ст.11 ФЗ-135	Соответствует
17	Может быть указана рыночная арендная плата (расчетная денежная сумма, за которую объект недвижимости может быть сдан в аренду на дату оценки при типичных рыночных условиях)	п. 9 ФСО-7	Информация не обязательна
18	Могут быть указаны затраты на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства	п. 9 ФСО-7	Информация не обязательна

№ п\п	Сведения, указываемые в Отчете в обязательном порядке	Основания для включения сведений в отчет об оценке	Соответствие требованиям
19	Могут быть указаны убытки (реальный ущерб, упущенная выгода) при отчуждении объекта недвижимости, а также в иных случаях	п. 9 ФСО-7	Информация не обязательна
20	Могут быть указаны затраты на устранение экологического загрязнения и (или) рекультивацию земельного участка.	п. 9 ФСО-7	Информация не обязательна

4.1.1.3. Сведения о применяемых стандартах

Таблица 8.

№ п\п	Сведения, указываемые в Отчете в обязательном порядке	Основания для включения сведений в отчет об оценке	Соответствие требованиям
1	*2*	*3*	*4*
1	Стандарты оценки для определения соответствующего вида стоимости объекта оценки	Ст. 11 ФЗ-135	Соответствует
2	Обоснование использования стандартов оценки для определения соответствующего вида стоимости	Ст. 11 ФЗ-135	Соответствует

4.1.1.4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке

Таблица 9.

№ п\п	Сведения, указываемые в Отчете в обязательном порядке	Основания для включения сведений в отчет об оценке	Соответствие требованиям
1	*2*	*3*	*4*
1	Сведения об оценщике, подписавшем отчет:		
1.1	Фамилия, имя, отчество оценщика	Ст.11 ФЗ-135	Соответствует
1.2	Место нахождение оценщика	Ст.11 ФЗ-135	Соответствует
1.3	Сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Ст.11 ФЗ-135	Соответствует
1.4	Сведения о страховании ответственности оценщика	Ст.4 ФЗ-135	Соответствует
1.5	Сведения о наличии квалификационного аттестата	Ст.4 ФЗ-135	Соответствует
2	Указаны сведения о страховании ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор (сроком не менее чем на один год и на сумму не менее пяти миллионов рублей)	Ст. 15.1. 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»	Соответствует
3	Указаны сведения о независимости оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Ст.16 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»	Соответствует

4.1.1.5. Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Таблица 10.

№ п\п	Сведения, указываемые в Отчете в обязательном порядке	Основания для включения сведений в отчет об оценке	Соответствие требованиям
1	*2*	*3*	*4*
1	Балансовая стоимость объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу (при наличии)	Ст. 11 ФЗ-135	Соответствует
2	Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	Ст. 11 ФЗ-135	Соответствует
3	Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки		
3.1	Анализ наиболее эффективного использования недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано	п. 13 ФСО-7	Соответствует
3.2	Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости на соответствие его фактическому использованию или предполагается иное использование	п. 14 ФСО-7	Соответствует
3.3	Проведен анализ наиболее эффективного использования, который позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода	п.15 ФСО-7	Соответствует
3.4	Проведен анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений	п. 16 ФСО-7	Соответствует

№ п\п	Сведения, указываемые в Отчете в обязательном порядке	Основания для включения сведений в отчет об оценке	Соответствие требованиям
	либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов		
3.5	Проведен анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости, например, встроенных жилых и нежилых помещений, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта	п. 18 ФСО -7	Соответствует
3.6	Проведен анализ наиболее эффективного использования части реконструируемого или подлежащего реконструкции объекта недвижимости проводится с учетом наиболее эффективного использования всего реконструируемого объекта недвижимости	п. 18 ФСО-7	Соответствует
3.7	Оценена рыночная стоимость земельного участка, застроенного объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства для внесения этой стоимости в государственный кадастр недвижимости, исходя из вида фактического использования оцениваемого объекта. При этом застроенный земельный участок оценивается как незастроенный, предназначенный для использования в соответствии с видом его фактического использования.	п. 20 ФСО-7	Соответствует
3.8	Проведен анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости для сдачи в аренду с учетом условий использования этого объекта, устанавливаемых договором аренды или проектом такого договора	п. 21 ФСО-7	Соответствует

4.1.1.6. Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость

Таблица 11.

№ п\п	Сведения, указываемые в Отчете в обязательном порядке	Основания для включения сведений в отчет об оценке	Соответствие требованиям
1	*2*	*3*	*4*
1	Анализ рынка недвижимости выполнен в следующей последовательности (п.11 ФСО-7):		
1.1	Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки	п. 11 а ФСО-7	Соответствует
1.2	Определен сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта	п. 11 б ФСО-7	Соответствует
1.3	Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен	п. 11 в ФСО-7	Соответствует
1.4	Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например, ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов	п. 11 г ФСО-7	Соответствует
1.5	Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например, динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы	п. 11 д ФСО-7	Соответствует

4.1.1.7. Анализ соблюдения требований Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»

При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки[5].

Таблица 12. Подходы к оценке

№ п\п	Сведения, указываемые в Отчете в обязательном порядке	Основания для включения сведений в отчет об оценке	Соответствие требованиям
1	В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки	п.2 ФСО V	Соответствует
2	При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов, указанных в пункте 2 настоящего федерального стандарта оценки. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки	п.3 ФСО V	Соответствует
	Сравнительный подход		
3	Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения	п.4 ФСО V	Отказ от применения
4	Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности:	п.5 ФСО V	
4.1	*1) активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке)*	п.5 п.п. 1 ФСО V	-
4.2	*2) доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами)*	п.5 п.п. 2 ФСО V	-
4.3	*3) актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени)*	п.5 п.п. 3 ФСО V	-
4.4	*4) степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов)*	п.5 п.п. 4 ФСО V	-
5	Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик <u>может</u> использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки	п.6 ФСО V (Необязательное требование)	-
6	Если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений. Цена предложения представляет собой мнение одной из сторон потенциальной сделки, заинтересованной в более высокой цене, поэтому при проведении анализа цен предложений по аналогам оценщику следует учитывать:		

[5] Федеральный стандарт оценки Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»п 1"

№ п\п	Сведения, указываемые в Отчете в обязательном порядке	Основания для включения сведений в отчет об оценке	Соответствие требованиям
6.1	*1) возможную разницу между ценой сделки и ценой предложения*	п.7 п.п. 1 ФСО V (Необязательное требование)	-
6.2	*2) период экспозиции аналога на рынке и изменение его цены за этот период (при наличии информации)*	п.7 п.п. 2 ФСО V (Необязательное требование)	-
6.3	*3) соответствие цены аналога его характеристикам в сопоставлении с другими предложениями на рынке, избегая завышенных или заниженных цен предложения. Поскольку сведения о предложениях не остаются неизменными, оценщику необходимо их документировать, чтобы обеспечить подтверждение этих данных в будущем.*	п.7 п.п. 3 ФСО V (Необязательное требование)	-
7	Сравнение объекта оценки с аналогами может проводиться с использованием различных количественных параметров измерения объекта оценки, представляющих собой единицы сравнения. Например, единицами сравнения являются:		
7.1	*1) цена (или арендная ставка) за единицу площади или иную единицу измерения при оценке объектов недвижимости;*	п.8 п.п. 1 ФСО V (Необязательное требование)	-
7.2	*2) мультипликаторы (коэффициенты, отражающие соотношение между ценой и показателями деятельности организации) при оценке бизнеса;*	п.8 п.п. 2 ФСО V (Необязательное требование)	Не требуется
7.3	*3) цена на единицу производительности или мощности, массы, габаритных размеров при оценке машин и оборудования.*	п.8 п.п. 3 ФСО V (Необязательное требование)	Не требуется
8	Основные этапы сравнительного подхода:		
8.1	*1) определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки;*	п.9 п.п. 1 ФСО V	-
8.2	*2) выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них;*	п.9 п.п. 2 ФСО V	-
8.3	*3) сравнительный анализ количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и объекта оценки;*	п.9 п.п. 3 ФСО V	-
8.4	*4) внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами (при необходимости);*	п.9 п.п. 4 ФСО V	-
8.5	*5) согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки. Согласование проводится с учетом положений пункта 3 настоящего федерального стандарта оценки. При этом оценщик может обоснованно выбрать в качестве результата сравнительного подхода показатель стоимости, полученный на основе одного аналога или одной единицы сравнения, либо отказаться от применения показателя, полученного на основе какого-либо аналога или единицы сравнения.*	п.9 п.п. 5 ФСО V	Не требуется
9	В рамках сравнительного подхода при выборе аналогов следует:		
9.1	*1) учитывать достаточность и достоверность информации по каждому аналогу;*	п.10 п.п. 1 ФСО V	-
9.2	*2) использовать при проведении анализа наиболее сопоставимые аналоги для того, чтобы вносить меньше корректировок;*	п.10 п.п. 2 ФСО V	-
9.3	*3) учитывать, что сделки, совершенные ближе к дате оценки, более репрезентативны, чем сделки, совершенные в более ранний срок, особенно на нестабильных рынках;*	п.10 п.п. 3 ФСО V	-
9.4	*4) рассматривать сделки, совершенные между независимыми сторонами;*	п.10 п.п. 4 ФСО V	-
9.5	*5) учитывать, что ценовая информация по фактическим сделкам является лучшим основанием для определения стоимости, чем предложения к совершению сделки, если условия сделки соответствуют предпосылкам рыночной стоимости.*	п.10 п.п. 5 ФСО V	-
10	Описание применения методов сравнительного подхода позволяет пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки	п.25 ФСО-7	-
11	При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учел следующие положения (п. 22 ФСО-7):		
11.1	Сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений	п. 22а ФСО-7	-
11.2	В качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех	п. 22б ФСО-7	-

№ п\п	Сведения, указываемые в Отчете в обязательном порядке	Основания для включения сведений в отчет об оценке	Соответствие требованиям
	объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным		
11.3	При проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке	п. 22в ФСО-7	-
11.4	Для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема	п. 22г ФСО-7	-
11.5	В процессе оценки недвижимости может быть использован метод относительного сравнительного анализа	п. 22д ФСО-7	-
11.6	В процессе оценки недвижимости может быть использован метод экспертных оценок	п. 22д ФСО-7	-
11.7	В процессе оценки недвижимости может быть использован метод корректировок	п. 22д ФСО-7	-
11.8	В процессе оценки недвижимости может быть использован метод регрессионного анализа	п. 22д ФСО-7	-
11.9	В процессе оценки недвижимости может быть использован иной метод. Оценщик вправе использовать иную методологию расчетов и самостоятельно определять метод (методы) оценки недвижимости в рамках сравнительного подхода, основываясь на принципах существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности	п. 22д ФСО-7 п.25 ФСО-7	-
11.10	В отчете об оценке необходимо привести описание выбранного оценщиком метода (методов) сравнительного подхода, позволяющее пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту недвижимости, принципам оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки.	п.25 ФСО-7	-
12	Для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, использованы следующие элементы сравнения (п. 22е ФСО-7):		
12.1	Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	п. 22е ФСО-7	-
12.2	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)	п. 22е ФСО-7	-
12.3	Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	п. 22е ФСО-7	-
12.4	Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия)	п. 22е ФСО-7	-
12.5	Вид использования и (или) зонирование	п. 22е ФСО-7	-
12.6	Местоположение объекта	п. 22е ФСО-7	-
12.7	Физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики	п. 22е ФСО-7	-
12.8	Экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики)	п. 22е ФСО-7	-
12.9	Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	п. 22е ФСО-7	Не использовался
12.10	Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	п. 22е ФСО-7	Не использовался
	Доходный подход		
13	Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод	п.11 ФСО V	Отказ от применения
14	Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать:		
14.1	*1) способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);*	п.12 п.п. 1 ФСО V	-
14.2	*2) степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).*	п.12 п.п. 2 ФСО V	-
15	В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов)	п.13 ФСО V	-
16	Определение стоимости объекта оценки при использовании метода прямой капитализации осуществляется путем деления дохода за один	п.14 ФСО V	-

№ п\п	Сведения, указываемые в Отчете в обязательном порядке	Основания для включения сведений в отчет об оценке	Соответствие требованиям
	период (обычно год) на ставку капитализации		
17	В методе дисконтированных денежных потоков будущие денежные потоки по объекту оценки приводятся к текущей дате при помощи ставки дисконтирования, отражающей ожидаемую участниками рынка, или конкретными участниками сделки, или конкретным пользователем (в соответствии с определяемым видом стоимости) ставку доходности (норму прибыли) на инвестиции с сопоставимым риском	п.15 ФСО V	-
18	Основные этапы доходного подхода:		
18.1	*1) выбор вида денежного потока с учетом особенностей объекта оценки, например номинальный или реальный денежный поток, доналоговый или посленалоговый денежный поток, денежный поток с учетом (или без учета) заемных средств на собственный или инвестированный (общий) капитал;*	п.16 п.п. 1 ФСО V	-
18.2	*2) определение денежного потока*		
18.2.1	*В методе прямой капитализации денежный поток определяется за один период*	п.16 п.п. 2 ФСО V	-
18.2.2	*В методе дисконтирования денежных потоков осуществляется:*	п.16 п.п. 2 ФСО V	-
18.2.3	*определение срока прогнозирования денежного потока (продолжительности прогнозного периода);*	п.16 п.п. 2 ФСО V	-
18.2.4	*прогноз денежного потока в течение срока прогнозирования;*	п.16 п.п. 2 ФСО V	-
18.2.5	*определение необходимости применения постпрогнозной (терминальной, остаточной) стоимости для объекта оценки по окончании срока прогнозирования денежных потоков и расчет соответствующей постпрогнозной стоимости с учетом особенностей объекта оценки*	п.16 п.п. 2 ФСО V	-
18.3	*3) определение ставки дисконтирования (ставки капитализации), соответствующей денежному потоку;*	п.16 п.п. 3 ФСО V	-
18.4	*4) приведение прогнозных денежных потоков, в том числе постпрогнозной стоимости (при наличии), к текущей стоимости по ставке дисконтирования или капитализация денежного потока по ставке капитализации.*	п.16 п.п. 4 ФСО V	-
19	На выбор вида денежного потока влияет специфика объекта оценки и сложившаяся практика участников рынка. При этом ставка дисконтирования (ставка капитализации) должна соответствовать виду денежного потока в части его инфляционной (номинальный или реальный денежный поток), налоговой (доналоговый или посленалоговый денежный поток), валютной и иных составляющих отражать связанный с денежным потоком риск.	п.17 ФСО V	-
20	При выборе прогнозного периода учитываются:		
20.1	*1) оставшийся срок полезного использования объекта оценки;*	п.18 п.п. 1 ФСО V	-
20.2	*2) период, на который доступна информация для составления прогноза;*	п.18 п.п. 2 ФСО V	-
20.3	*3) период достижения стабильного темпа роста денежных потоков объекта оценки, после завершения которого возможно применить постпрогнозную стоимость. Для объектов оценки с сезонным или циклическим характером деятельности прогнозный период должен учитывать сезонность или включать полный цикл получения доходов соответственно.*	п.18 п.п. 3 ФСО V	-
21	При прогнозировании денежного потока следует осуществлять его сопоставление со следующими показателями:		
21.1	*1) ретроспективные показатели операционной, инвестиционной и финансовой деятельности (использования) объекта оценки;*	п.19 п.п. 1 ФСО V	-
21.2	*2) ретроспективные и прогнозные показатели отрасли и (или) сегмента рынка;*	п.19 п.п. 2 ФСО V	-
21.3	*3) прогнозный темп экономического роста региона или страны, в которой действует (используется) объект оценки.*	п.19 п.п. 3 ФСО V	-
22	Постпрогнозная стоимость представляет собой ожидаемую величину стоимости объекта оценки в конце прогнозного периода. Постпрогнозная стоимость определяется в случае, если объект оценки продолжит функционировать по окончании прогнозного периода. При расчете постпрогнозной стоимости следует учитывать:		
22.1	*1) срок полезного использования объекта оценки - неограниченный или ограниченный (например, для объектов с истощимыми запасами или ресурсами);*	п.20 п.п. 1 ФСО V	-
22.2	*2) потенциал дальнейшего изменения (роста или снижения) денежных потоков за пределами прогнозного периода;*	п.20 п.п. 2 ФСО V	-
22.3	*3) заранее определенную сумму денежных средств, ожидаемую к получению после завершения прогнозного периода;*	п.20 п.п. 3 ФСО V	-
23	При расчете постпрогнозной стоимости могут применяться различные		

№ п\п	Сведения, указываемые в Отчете в обязательном порядке	Основания для включения сведений в отчет об оценке	Соответствие требованиям
	методы, в частности:		
23.1	*1) модель Гордона, которая представляет собой модель постоянного роста, основанная на предположении, что стоимость объекта оценки будет изменяться (увеличиваться или уменьшаться) с постоянным темпом в течение бесконечного периода времени в будущем. Данный метод подходит для объектов оценки с неограниченным или крайне продолжительным сроком полезного использования;*	п.21 п.п. 1 ФСО V	-
23.2	*2) метод прямой капитализации. Данный метод подходит для оценки объектов с неограниченным или крайне продолжительным сроком полезного использования;*	п.21 п.п. 2 ФСО V	-
23.3	*3) методы сравнительного подхода. Данные методы подходят для объектов оценки как с неограниченным, так и с ограниченным сроком полезного использования;*	п.21 п.п. 3 ФСО V	-
23.4	*4) метод расчета стоимости при ликвидации. В случае если затраты превышают доход от утилизации или ликвидации, величина постпрогнозной стоимости может принимать отрицательные значения. Данный метод подходит для объектов оценки с ограниченным сроком полезного использования.*	п.21 п.п. 4 ФСО V	-
24	Ставка дисконтирования и ставка капитализации должны отражать риски получения прогнозируемого денежного потока с точки зрения участников рынка, конкретной сделки или пользователя (в соответствии с видом определяемой стоимости). Существуют различные методы определения ставки дисконтирования (ставки капитализации) с учетом специфики объекта оценки. При определении ставки дисконтирования (ставки капитализации) следует учитывать:		
24.1	*1) вид стоимости и соответствующие ему стороны сделки;*	п.22 п.п. 1 ФСО V	-
24.2	*2) допущения оценки;*	п.22 п.п. 2 ФСО V	-
24.3	*3) вид денежного потока, в частности его инфляционную (номинальный или реальный денежный поток), налоговую (доналоговый или посленалоговый денежный поток), валютную и иные составляющие;*	п.22 п.п. 3 ФСО V	-
24.4	*4) факторы риска инвестирования в объект оценки, в частности связанные с его следующими особенностями:*		
24.4.1	*вид объекта оценки (недвижимость, движимое имущество, бизнес, обязательства и другие);*	п.22 п.п. 4 ФСО V	-
24.4.2	*сегмент рынка объекта оценки (географическое положение объекта оценки или рынка производимого с его использованием продукта);*	п.22 п.п. 4 ФСО V	-
24.4.3	*срок полезного использования объекта оценки;*	п.22 п.п. 4 ФСО V	-
	специфические риски объекта оценки.		
25	В расчетах по доходному подходу необходимо не допускать двойного учета рисков, связанных с получением денежных потоков, и в будущих денежных потоках, и в ставке дисконтирования (капитализации) одновременно	п.23 ФСО V	-
26	Описание применения методов доходного подхода позволяет пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки	п.25 ФСО-7	-
27	При применении доходного подхода оценщик учел следующие положения (п. 23 ФСО-7):		
28	Доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов	п. 23а ФСО-7	-
29	В рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации	п. 23б ФСО-7	-
30	В рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом дисконтирования денежных потоков	п. 23б ФСО-7	-
31	В рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом капитализации по расчетным моделям	п. 23б ФСО-7	-
32	Оценщик вправе использовать иную методологию расчетов и самостоятельно определять метод (методы) оценки недвижимости в рамках доходного подхода, основываясь на принципах существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности	п.25 ФСО-7	-
33	В отчете об оценке необходимо привести описание выбранного оценщиком метода (методов) доходного подхода, позволяющее пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов)	п.25 ФСО-7	-

№ п\п	Сведения, указываемые в Отчете в обязательном порядке	Основания для включения сведений в отчет об оценке	Соответствие требованиям
	объекту недвижимости, принципам оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки.		
34	Отчет может также содержать иные сведения, являющиеся, по мнению оценщика, существенно важными для полноты отражения примененного им метода расчета стоимости конкретного объекта оценки.	Ст. 11 ФЗ-135	-
35	Содержатся иные сведения, которые необходимы для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки, отраженных в отчете (не обязательное требование)	Ст. 11 ФЗ-135	-
	Затратный подход		
36	Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения	п.24 ФСО V	Соответствует
37	Рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать:		
37.1	*1) возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, - значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;*	п.25 п.п. 1 ФСО V	Соответствует
37.2	*2) надежность других подходов к оценке объекта - наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан*	п.25 п.п. 2 ФСО V	Соответствует
38	В рамках затратного подхода применяются следующие методы:		
38.1	*1) метод затрат воспроизводства или затрат замещения;*	п.26 п.п. 1 ФСО V	-
38.2	*2) метод суммирования стоимости компонентов в составе объекта оценки*	п.26 п.п. 2 ФСО V	Не применялся
39	Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий	п.27 ФСО V	Соответствует
40	Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта. Расчет на основе затрат воспроизводства целесообразно применять в следующих случаях:		
40.1	*1) полезность рассматриваемого объекта может быть обеспечена только точной его копией;*	п.28 п.п. 1 ФСО V	Соответствует
40.2	*2) затраты на создание или приобретение современного аналога больше, чем затраты на создание точной копии рассматриваемого объекта.*	п.28 п.п. 2 ФСО V	Соответствует
41	Основные этапы методов затрат воспроизводства и затрат замещения:		
41.1	*1) расчет всех затрат участников рынка на приобретение или создание точной копии объекта оценки (затраты на воспроизводство) или актива с аналогичной полезностью (затраты на замещение);*	п.29 п.п. 1 ФСО V	Соответствует
41.2	*2) определение наличия и величины совокупного обесценения (износа) в связи с физическим износом, функциональным (моральным, технологическим) устареванием (износом) и экономическим (внешним) обесценением объекта оценки;*	п.29 п.п. 2 ФСО V	Соответствует
41.3	*3) вычет совокупного обесценения (износа) из общей суммы затрат воспроизводства или замещения для определения стоимости объекта оценки.*	п.29 п.п. 3 ФСО V	Соответствует
42	Метод суммирования основан на суммировании стоимостей всех компонентов, входящих в состав объекта оценки, когда стоимость каждого компонента определяется различными подходами с учетом специфики компонента. В оценке бизнеса этот метод носит название метода чистых активов.	п.30 ФСО V	Не применялся
43	Элементы затрат воспроизводства и замещения могут различаться в зависимости от вида объекта оценки и допущений оценки и обычно включают прямые и косвенные затраты, возникающие в процессе	п.31 ФСО V	Не учитывались

№ п\п	Сведения, указываемые в Отчете в обязательном порядке	Основания для включения сведений в отчет об оценке	Соответствие требованиям
	воспроизводства или замещения объекта на дату оценки. При расчете затрат воспроизводства и затрат замещения могут учитываться затраты на привлечение финансирования на период строительства и прибыль предпринимателя.		
44	При определении затрат на воспроизводство или замещение необходимо рассмотреть возможность использования фактических затрат, произведенных при создании объекта оценки или аналогичного объекта, проанализировать и при необходимости применить корректировки:		
44.1	*1) на изменение цен на элементы затрат в период между датой, когда были произведены соответствующие затраты, и датой оценки;*	п.32 п.п. 1 ФСО V	Соответствует
44.2	*2) на нетипичные дополнительные затраты или экономию средств, которые отражены в фактических затратах, но не возникнут при создании точной копии объекта оценки или объекта с аналогичной полезностью;*	п.32 п.п. 2 ФСО V	Соответствует
44.3	*3) на соответствие фактически произведенных затрат рыночным данным*	п.32 п.п. 3 ФСО V	Соответствует
45	Различают следующие виды обесценения (износа, устаревания):		
45.1	*1) физический износ, который представляет собой снижение стоимости объекта в результате ухудшения физического состояния и (или) утраты физических свойств из-за естественного физического старения и (или) в процессе использования (эксплуатации);*	п.33 п.п. 1 ФСО V	Соответствует
45.2	*2) функциональное устаревание (износ), которое представляет собой снижение стоимости объекта в связи с его несоответствием современным аналогам и (или) снижением технико-экономической эффективности его использования (эксплуатации): более низкая производительность, худшие параметры продукции и (или) технологического процесса, устаревание дизайна, более высокий уровень эксплуатационных расходов и другие факторы;*	п.33 п.п. 2 ФСО V	Соответствует
45.3	*3) экономическое (внешнее) обесценение, которое представляет собой снижение стоимости объекта, вызванное факторами, внешними по отношению к объекту, экономическими и (или) локальными факторами, в частности: избыток предложения подобных объектов на рынке, снижение спроса на производимую с использованием объекта продукцию, рост издержек производства, неблагоприятное влияние изменений факторов, характеризующих окружение объекта недвижимости. Действие данного вида обесценения может быть временным или постоянным.*	п.33 п.п. 3 ФСО V	Соответствует
46	Описание применения методов затратного подхода позволяет пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки	п.25 ФСО-7	Соответствует
47	Оценщик вправе использовать иную методологию расчетов и самостоятельно определять метод (методы) оценки недвижимости в рамках затратного подхода, основываясь на принципах существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности	п.25 ФСО-7	Соответствует
48	При применении затратного подхода оценщик учел следующие положения (п. 24 ФСО-7):		
48.1	Затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например, жилых и нежилых помещений	п. 24а ФСО-7	Соответствует
48.2	Затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства	п. 24б ФСО-7	Соответствует
48.3	Затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют)	п. 24в ФСО-7	Соответствует
49	Стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитана в следующей		

№ п\п	Сведения, указываемые в Отчете в обязательном порядке	Основания для включения сведений в отчет об оценке	Соответствие требованиям
	последовательности (п. 24г ФСО-7):		
49.1	Определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный	п. 24г ФСО-7	Соответствует
49.2	Расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства	п. 24г ФСО-7	Соответствует
49.3	Определение прибыли предпринимателя	п. 24г ФСО-7	Соответствует
49.4	Определение износа и устареваний	п. 24г ФСО-7	Соответствует
49.5	Определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний	п. 24г ФСО-7	Соответствует
49.6	Определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства	п. 24г ФСО-7	Соответствует
49.7	Для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценен как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования	п. 24д ФСО-7	Соответствует
50	Расчет затрат на создание объектов капитального строительства произведен на основании (п. 24е ФСО-7):		
50.1	Данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов	п. 24е ФСО-7	Соответствует
50.2	Данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников	п. 24е ФСО-7	Соответствует
50.3	Сметных расчетов	п. 24е ФСО-7	Соответствует
50.4	Информации о рыночных ценах на строительные материалы	п. 24е ФСО-7	Соответствует
51	Других данных		
51.1	Затраты на создание объектов капитального строительства определены как сумма издержек, входящих в состав строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ	п. 24ж ФСО-7	Соответствует
51.2	Для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определена на основе рыночной информации методами экстракции экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок	п. 24з ФСО-7	Соответствует
51.3	Величина износа и устареваний определена как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости	п. 24и ФСО-7	Соответствует

4.1.1.8. Процедура согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам

Таблица 13.

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

№ п\п	Сведения, указываемые в Отчете в обязательном порядке	Основания для включения сведений в отчет об оценке	Соответствие требованиям
	подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки		

5. РЕЗУЛЬТАТЫ ПРОВЕРКИ СООТВЕТСТВИЯ ЦЕЛИ ОЦЕНКИ УСТАНОВЛЕННОМУ ВИДУ СТОИМОСТИ, ПРЕДПОСЫЛОК ВИДА СТОИМОСТИ ПРЕДПОЛАГАЕМОМУ ИСПОЛЬЗОВАНИЮ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ОБОСНОВАННОСТИ ВЫБРАННЫХ ОЦЕНЩИКОМ МЕТОДОВ ОЦЕНКИ В РАМКАХ КАЖДОГО ИЗ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ОЦЕНЩИКОМ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ, КОРРЕКТНОСТИ СДЕЛАННЫХ В ПРОЦЕССЕ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЙ И ПРОВЕРКИ СООТВЕТСТВИЯ ВЫПОЛНЕННОГО В ОТЧЕТЕ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СООТВЕТСТВУЮЩИМ ПОДХОДАМ И МЕТОДАМ

По результатам анализа и проверки установлено:

- Соответствие цели оценки установленному виду стоимости;
- Соответствие предпосылок вида стоимости предполагаемому использованию объекта оценки;
- Обоснованности выбранных оценщиком методов оценки в рамках каждого из использованных оценщиком подходов к оценке;
- Корректности сделанных в процессе оценки допущений;
- Соответствие выполненного в отчете расчета стоимости объекта оценки соответствующим подходам и методам.

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

6.1. Выявленные несоответствия требованиям законодательства об оценочной деятельности

Несоответствия требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности не выявлены.

6.2. Выявленные технические ошибки

Технические ошибки не выявлены.

6.3. Результаты и обоснование иных действий эксперта при проведении экспертизы

Иные действия не проводились.

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

7.1. В соответствии с требованиями Статьи 17.1. ФЗ-135 Эксперт сформировал следующее мнение и сделал соответствующие выводы в отношении Отчета об оценке № 44/1222 «недвижимого имущества, расположенного по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Доватора, д. 152»:

1) Подтверждается итоговая рыночная стоимость объекта оценки, определенная оценщиком в Отчете на дату оценки 19 декабря 2022 г. в размере:

Наименование объекта	Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки, руб. (НДС не облагается)
Недвижимое имущество, расположенное по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Доватора, д. 152	65 100 000 (Шестьдесят пять миллионов сто тысяч)

2) Отчет об оценке № 44/1222 «недвижимого имущества, расположенного по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Доватора, д. 152», выполненный ООО «ЮРЦО-ВЕАКОН», соответствует требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе требованиям Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года, требованиям федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, и стандартов и правил оценочной деятельности.

Данный вывод обоснован результатами проведенных исследований вышеуказанного отчета об оценке.

Составленное экспертное заключение является положительным.

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

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

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

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

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

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

При экспертизе отчета об оценке не требуется проведение осмотра объекта оценки, если иное не предусмотрено договором на экспертизу или должностной инструкцией эксперта-оценщика, осуществляющего экспертизу в силу исполнения должностных обязанностей.

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

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

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

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

Порядок действий эксперта установлен внутренними документами Ассоциации «МСО».

Эксперт, проведший экспертизу **А.В. Довбня**

«Утверждаю»
Заместитель Председателя Экспертного совета СРО
«Ассоциации «Межрегиональный союз оценщиков» **А.В. Довбня**

«ЗАВЕРЕНО»

Президент Ассоциации «МСО»

_____ Т.В.Годенко

Прошито, пронумеровано и скреплено

печатью 27 листов