

№ п/п	Источник требования	Содержание требования	Проверка на соответствие
		государственной регистрации, ОГРН)	
19	ст. 11 ФЗ-135	В отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу - балансовая стоимость данного объекта оценки (при наличии)	Соответствует
20	ст. 11 ФЗ-135 п. 8 ФСО №3	Указан порядковый номер отчета	Соответствует
21	ст. 11 ФЗ-135 п. 8 ФСО №3	Указана дата составления отчета	Соответствует
22	ст. 11 ФЗ-135	Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика	Соответствует
23	п.5 ФСО №7	В отчете приведены сведения об осмотре, либо указаны причины непроведения осмотра, а также допущения и ограничения, связанные с непроведением осмотра	Соответствует
24	ст. 11 ФЗ-135	Имеется перечень используемых при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения и перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающий количественные и качественные характеристики объекта оценки	Соответствует
<b>Требования к содержанию Задания на оценку. В Задании на оценку указаны:</b>			
25	п. 21 ФСО №1 п. 4 ФСО №7 п. 8 ФСО №7	Объект оценки, состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии) Объект оценки идентифицирован в качестве объекта недвижимости	Соответствует
26	п. 8 ФСО №7	Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Соответствует
27	п. 21 ФСО №1 п. 8 ФСО №7	Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки.	Соответствует
28	п. 21 ФСО №1 ст. 11 ФЗ-135	Цель оценки	Соответствует
29	п. 21 ФСО №1	Предполагаемое использование результатов	Соответствует

№ п/п	Источник требования	Содержание требования	Проверка на соответствие
		оценки	
30	п. 21 ФСО №1	Вид стоимости	Соответствует
31	п. 21 ФСО №1 ст. 11 ФЗ-135	Дата оценки (дата определения стоимости объекта оценки, дата проведения оценки объекта оценки)	Соответствует
32	п. 21 ФСО №1	Допущения, на которых должна основываться оценка	Соответствует
33	п. 21 ФСО №1	Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки.	Соответствует
<b>Требования к содержанию раздела «Основные факты и выводы»</b>			
34	ст. 9,11 ФЗ-135 п. 8 е ФСО №3	Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Соответствует
35	п. 8 е ФСО №3	Общая информация, идентифицирующая объект оценки	Соответствует
36	п. 8 е ФСО №3	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	Соответствует
37	п. 8 е ФСО №3	Итоговая величина стоимости объекта оценки	Соответствует
38	п. 8 е ФСО №3 ст. 11 ФЗ-135	Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Соответствует
<b>Требования анализу рынка объекта оценки в Отчете</b>			
39	п. 8 з ФСО №3	В Отчете имеется анализ рынка объекта оценки, в том числе: -анализ ценообразующих факторов, -анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки	Соответствует
40	п. 10 ФСО №7	Исследование рынка выполнено в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости.	Соответствует
41	п. 11 ФСО №7	Соблюдена последовательности анализа рынка, в том числе:	Соответствует
42	п. 11а ФСО №7	- выполнен анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого	Соответствует

№ п/п	Источник требования	Содержание требования	Проверка на соответствие
		объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки;	
43	п. 11б ФСО №7	-определен сегмент рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.	Соответствует
44	п. 11в ФСО №7	-выполнен 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;	Соответствует
45	п. 11г ФСО №7	-выполнен 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;	Соответствует
46	п. 11д ФСО №7	-сделаны 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.	Соответствует
47	п. 11 ФСО №7	Выводы оценщика, представленные в Отчете в разделе «Анализ рынка», достаточны.	Соответствует
<b>Требования проведению анализа наиболее эффективного использования</b>			
48	р. VI ФСО №7	Выполнен анализ наиболее эффективного использования объекта оценки (и его составных частей, при наличии).	Соответствует
49	п. 12 ФСО №7	В основе проведения оценки объекта оценки лежит принцип наиболее эффективного использования	Соответствует
<b>Требования применению подходов к оценке</b>			
50	п. 11 ФСО №1	При выборе используемых при проведении оценки подходов учтены не только возможность применения каждого из	Соответствует

№ п/п	Источник требования	Содержание требования	Проверка на соответствие
		подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полнота и достоверность исходной информации.	
51	п. 8 и ФСО №3 ст. 11 ФЗ-135 п. 25 ФСО №7	В Отчете имеется описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке. В отчете описано обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов, приведена последовательность определения стоимости объекта оценки, а также приведены соответствующие расчеты. Выполненное описание 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	Соответствует
52	п. 6,7 ФСО №7	Учет имущественных прав соответствует требованиям пунктов 6 и 7 ФСО №7.	Соответствует
53	п. 22 ФСО №7	При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости учтены следующие положения:	Соответствует
54	п. 22а ФСО №7	-для проведения расчетов выбрано достаточное количество объектов аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений	Соответствует
55	п. 22б ФСО №7	-в качестве объектов-аналогов использованы объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом ценообразование по каждому из указанных факторов единообразно.	Соответствует
56	п. 22в ФСО №7	-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 обосновано в отчете	Соответствует

№ п/п	Источник требования	Содержание требования	Проверка на соответствие
57	п. 22г ФСО №7	-для выполнения расчетов использованы 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.	Соответствует
58	п. 23 ФСО №7	При применении доходного подхода учтены следующие положения:	Не требуется, обоснован отказ от использования подхода
59	п. 23 ФСО №7	Соблюдена методология при применении выбранного метода применения доходного подхода, метод доходного подхода выбран с учетом специфики оцениваемого недвижимого имущества	-
60	п. 24 ФСО №7	При применении затратного подхода учтены следующие положения:	Не требуется, обоснован отказ от использования подхода
61	п. 24 ФСО №7	Применение затратного подхода обосновано с точки зрения специфики оцениваемого недвижимого имущества	-
62	п. 24 ФСО №7	Соблюдена последовательность применения затратного подхода к оценке недвижимости либо обосновано применение иной методологии	-
<b>Требования к информации, используемой при проведении оценки и составлении Отчета</b>			
63	п. 8 ФСО №1	Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки	Соответствует
64	п. 5 ФСО №3	В отчете изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки	Соответствует
65	п. 5 ФСО №3	Информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на	Соответствует

№ п/п	Источник требования	Содержание требования	Проверка на соответствие
		стоимость объекта оценки, подтверждена	
66	п. 5 ФСО №3 ст.11 ФЗ-135	Содержание отчета об оценке не вводит в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не допускает неоднозначного толкования полученных результатов.	Соответствует
67	ст.11 ФЗ-135	В Отчете содержатся иные сведения, необходимые для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки, отраженных в отчете	Соответствует
68	п. 13 ФСО №3	В случае, если в качестве информации, существенной для величины определяемой стоимости объекта оценки, используется значение, определяемое экспертным мнением, в отчете об оценке должен быть проведен анализ данного значения на соответствие рыночным данным (при наличии рыночной информации).	Соответствует
<b>Требования к согласованию результатов оценки</b>			
69	п. 25 ФСО №1	В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполнено предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом	Соответствует
70	п. 25 ФСО №1	При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете отражен проведенный анализ и установлена причина расхождений.	Не требуется
71	п. 8 к ФСО №3	В отчете приведено описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам, а также при использовании разных методов в рамках применения каждого подхода, с целью определения итоговой величины стоимости, либо признание в качестве итоговой величины стоимости результата одного из	Соответствует

№ п/п	Источник требования	Содержание требования	Проверка на соответствие
		подходов.	
72	п. 30 ФСО №7	Приведено суждение оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться итоговая стоимость объекта оценки.	Соответствует

**Вывод:** Отчет об оценке в целом соответствует требованиям федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.98г., федеральным стандартам оценки (ФСО) №1-3, утвержденным приказами Минэкономразвития России №№297, 298, 299 от 20.05.2015г.), ФСО №7, утвержденного приказом Минэкономразвития России №611 от 25.09.2014г., обязательным к применению субъектами оценочной деятельности, а также стандартам и правилам оценочной деятельности СОЮЗ СРО «СИБИРЬ».

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

Оценщиком реализован сравнительный подход. Эксперт считает реализацию выбранного Оценщиком подхода возможной при описанных в отчете условиях.

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

При выборе подхода Оценщик учел полноту и достоверность доступной информации. Выбранный подход соответствует цели оценки, предполагаемому использованию результатов оценки. Допущения, связанные с подходами к оценке, могут быть приняты как верные.

**5.1 Проверка соответствия расчета, выполненного в рамках сравнительного подхода к оценке недвижимости, требованиям пункта 22 ФСО №7**

Оценщиком принято решение о необходимости применения сравнительного подхода к оценке. Выбор использованного подхода к оценке оценщиком обоснован. Обоснование представляется эксперту достаточным.

Выбор использованного метода оценки в рамках сравнительного подхода обоснован оценщиком. Выполненный расчет стоимости объекта оценки в целом соответствует выбранному подходу и методу.

Выполненный расчет стоимости объекта оценки в целом соответствует выбранному подходу и методам.

**5.2. Проверка соответствия расчета, выполненного в рамках доходного подхода к оценке недвижимости требованиям пункта 23 ФСО №7**

Доходный подход оценщиком не применялся. Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения подхода к оценке.

**5.3 Проверка соответствия расчета, выполненного в рамках затратного подхода к оценке недвижимости требованиям пункта 24 ФСО №7**