Утверждено

Решением Совета РОО

«07» июля 2014 г.

**МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ЭКСПЕРТИЗЕ ОТЧЕТОВ ОБ ОЦЕНКЕ**

**(Требования к экспертному заключению)**

**1. Общие положения**

1.1. В Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (далее — РОО) под экспертизой отчета об оценке понимаются действия членов Экспертного совета РОО (эксперта) или экспертов РОО в целях проверки отчета об оценке, подписанного оценщиком или оценщиками, являющимися членами РОО, в соответствии с видом экспертизы.

1.2. Экспертным советом РОО проводятся экспертизы следующих видов:

– экспертиза на соответствие требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе требованиям Федерального закона, федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, и стандартов и правил оценочной деятельности (далее — нормативно-методическая экспертиза);

– экспертиза на подтверждение стоимости объекта оценки, определенной оценщиком в отчете об оценке, включающая также проверку отчета об оценке на соответствие требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе требованиям Федерального закона, федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, и стандартов и правил оценочной деятельности.

1.3. В данных Методических рекомендациях (Требованиях к экспертному заключению) используются следующие нормативные документы:

1.3.1. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 г. (далее — Закон).

1.3.2. Федеральные стандарты оценки (далее — Стандарты)1.

1.3.3. Свод стандартов оценки Российского общества оценщиков (ССО РОО 2010) (далее — ССО РОО).

1.3.4. «Положение о порядке проведения экспертизы отчетов об оценке объектов оценки Общероссийской общественной организацией «Российское общество оценщиков» (далее — Положение).

**Существенное примечание**

1.4. Экспертиза отчета производится без осмотра объекта оценки и состоит из анализа отчета об оценке, выполненного другим оценщиком.

1.5. Регламент проведения экспертизы отчетов представлен в «Положении о порядке проведения экспертизы отчетов об оценке объектов оценки Общероссийской общественной организацией «Российское общество оценщиков».

**2. Требования, предъявляемые к эксперту, и его задачи**

2.1. Эксперт — профессиональный оценщик, сдавший единый квалификационный экзамен и назначаемый из числа членов Экспертного совета РОО в соответствии с Положением.

1 Либо иные стандарты, утвержденные соответствующим уполномоченным органом федеральной власти или Национальным советом по оценочной деятельности по состоянию на дату оценки.

2.2. При выборе эксперта для проведения экспертизы конкретного отчета об оценке следует соблюдать критерий независимости эксперта от оценщика, выполнявшего отчет, от заказчика экспертизы, заказчика экспертируемого отчета и от собственника объекта оценки.

2.3. Эксперт определяет обоснованность полученного в экспертируемом отчете результата, но не выполняет работу по оценке.

**3. Основные требования к составу представляемых на экспертизу документов**

3.1. Эксперту направляется отчет, содержащий полный комплект приложений и иллюстративных материалов.

3.2. Отчет должен быть пронумерован постранично, прошит, скреплен печатью, а также подписан оценщиком — индивидуальным предпринимателем или работником юридического лица, который соответствует требованиям статьи 24 Закона и осуществил оценку объекта оценки, и его руководителем. Отступление от этого пункта возможно только в случаях, предусмотренных Положением.

3.3. На экспертизу может быть представлен договор об оценке (или заверенная в установленном порядке копия договора об оценке), который должен соответствовать требованиям статьи 10 Закона, ФСО №1.

3.4. В случае проведения нормативно-методической экспертизы эксперт, используя информацию, содержащуюся в отчете об оценке, должен аргументированно ответить на следующие вопросы:

3.4.1. Соответствует ли отчет об оценке, выполненный оценщиком:

– требованиям Закона и других законов и нормативных актов, регламентирующих деятельность по оценке (в том числе законов об ОАО и ООО);

– Стандартам;

– ССО РОО2;

– иным стандартам профессиональной практики (Международным стандартам оценки, стандартам профессиональных организаций и др.), которые были использованы оценщиком при проведении работы.

3.4.2. Указаны ли в отчете:

– дата составления отчета;

– порядковый номер отчета;

– период проведения работ по оценке;

– дата оценки3;

– основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки;

– цели и задачи проведения оценки объекта оценки;

– местонахождение оценщика;

– точное описание объекта оценки, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу, — реквизиты юридического лица и балансовая стоимость объекта оценки;

– иные сведения, которые необходимы для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки, отраженных в отчете;

– стандарты оценки для определения соответствующего вида стоимости объекта оценки, обоснование их использования при проведении оценки данного объекта оценки;

2 В случае если Положением предусмотрено иное, этот пункт может не соблюдаться.

3 В терминах Стандартов — «дата проведения оценки» — календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки», в терминах Закона — «дата проведения оценки» или «дата определения стоимости объекта оценки».

– перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения;

– принятые при проведении оценки объекта оценки допущения;

– последовательность определения стоимости объекта оценки и ее итоговая величина;

– ограничения и пределы применения полученного результата;

– перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.

3.4.3. Содержатся ли в отчете об оценке, выполненном оценщиком:

– анализ рынка, к которому относится объект оценки, его история, текущая конъюнктура и тенденции, а также анализ аналогов объекта оценки и обоснование их выбора;

– выбор методов оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов;

– обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости объекта оценки, которая должна быть выражена в рублях в виде единой величины, если в договоре не предусмотрено иное;

– использованные подходы (или обоснование отказа от использования): затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке;

– методические ошибки;

– данные и/или информация, допускающие неоднозначное толкование или вводящие в заблуждение.

3.4.4. Соответствует ли отчет договору об оценке (при его наличии у эксперта) и заданию на оценку и приведены ли в задании на оценку (либо в договоре на оценку при отсутствии такового):

– идентификация недвижимого, движимого (основных средств, мебели, неотделимых частей недвижимости и оборудования), имущества бизнеса или другого имущества, подлежащего оценке и других классов имущества, включенного в оценку помимо категории сырьевого имущества;

– идентификация имущественных прав (индивидуальное предприятие, партнерство или частный интерес), подлежащих оценке;

– предполагаемое использование оценки и любое связанное с этим ограничение, указание любых субконтракторов и привлекаемых лиц и их вклада в работу;

– определение базы или вида устанавливаемой стоимости;

– дата, на которую применяется расчетная величина стоимости;

– идентификация целей оценки и сферы применения оценки и отчета;

– идентификация потенциальных и ограничительных условий, на которых основывается оценка;

3.4.5. Соответствует ли отчет, выполненный оценщиком — членом СРО РОО, ССО РОО, присутствует ли в нем Заявление (Сертификат) о соответствии, а также соответствует ли отчет следующим требованиям:

– содержит ясные и четкие выводы о стоимости и никоим образом не вводит в заблуждение;

– в отчете об оценке указаны предполагаемое использование оценки и соответствующие даты:

o дата, на которую определена величина стоимости;

o дата составления отчета;

o дата инспекции объекта оценки;

– отчет об оценке должен содержать определение базы оценки, в том числе вида стоимости, и также содержать конкретные определения;

– в отчете необходимо отдельно представлять информацию о рыночной и нерыночной стоимости в том случае, когда отдельные компоненты оцениваются на основе амортизированных затрат замещения (АЗЗ);

– в отчете об оценке должны идентифицированы и описаны:

o оцениваемые имущественные права и интересы;

o физические и юридические характеристики имущества;

o классы имущества, включаемого в оценку, отличные от основных категорий имущества.

– отчет об оценке должен описывать цель работы и объем проведенных исследований для получения результата.

– отчет об оценке должен включать формулировки всех допущений и ограничительных условий, от которых зависит заключение о стоимости;

– в отчете должны быть определены специальные, особые или необычные допущения, а также определена вероятность возникновения таких условий;

– отчет об оценке должен включать: описание анализируемой информации и данных, использованных подходов к оценке и процедур оценки, а также рассуждения в обоснование анализа, мнений и заключений, содержащихся в отчете;

– отчет об оценке должен содержать заявление, извещающее пользователя, что отчет является конфиденциальным для оценщика и пользователя и что оценщик не несет никакой ответственности в том случае, если какая-либо третья сторона будет опираться в своих заключениях на отчет;

– в отчет должна быть включена оговорка, запрещающая публикацию отчета целиком или по частям либо публикацию ссылок на отчет, данных, содержащихся в отчете, имени и профессиональной принадлежности оценщика, без письменного согласия оценщика.

3.5. При проведении экспертизы эксперт должен идентифицировать на основании данных отчета об оценке и отразить в экспертном заключение:

– объект оценки;

– дату оценки;

– цель оценки;

– определяемый вид стоимости;

– заказчика оценки;

– используемые стандарты оценки;

– период времени, в течение которого использованная в отчете информация являлась актуальной и значимой.

- правообладателя

3.6. При проведении анализа соответствия выполненных оценщиком процедур оценки требованиям действующего законодательства и других нормативных документов по оценке, эксперт обязан провести проверку следующих основных положений, в том числе охарактеризовать:

– достаточность описания существующих и оцениваемых прав на объект оценки (принадлежность и состав прав, обременения, ограничения, сервитуты, интересы третьих лиц);

– соответствие отчета и вида оцениваемой стоимости договору на проведение оценки (при его наличии у эксперта);

– наличие краткого социально-экономического анализа региона (отрасли) с характеристикой состояния рынка и выводами;

– обоснованность примененных оценщиком стандартов для определения соответствующего вида стоимости объекта оценки;

– перечень данных, использованных при проведении оценки (правовая, рыночная, финансовая, техническая и другая информация) со ссылкой на источники их получения, а также принятые при проведении оценки допущения;

– наличие и полноту разъяснений специальных терминов, развернутых обоснований суждений оценщика;

– наличие и полноту необходимых документов и материалов, содержащихся в приложениях к отчету;

– структуру отчета и качество его оформления.

3.7. При анализе правильности применения затратного, сравнительного и доходного подходов, а также правильности выбора и применения методов оценки в рамках каждого из подходов, обоснования их использования (отказа от использования) эксперт должен провести проверку обоснованности сделанных допущений и, в случае несогласия с ними, обосновать причины любых несогласий с ними.

3.8. В процессе проведения экспертизы на подтверждение стоимости (стоимостной экспертизы) эксперт должен проверить соответствие используемых в расчетах, данных исходным и другим данным, приведенным в различных частях отчета об оценке или приложениях к нему.

3.9. В случае если в процессе оценки оценщиком использован новый методический прием (алгоритм расчета, методика расчета параметров, методика анализа информационных баз, новые методики статистических расчетов и т.д.), эксперт вправе запросить у оценщика описание этих методик и, при необходимости, потребовать публичной защиты оценщиком указанных методических приемов на заседании Президиума Экспертного совета РОО.

В случае если в процессе оценки оценщиком использовано программное средство (для статистической обработки больших массивов данных, построения регрессионных зависимостей и т. п.) эксперт вправе запросить у оценщика используемые программы, реализуемые в программе алгоритмы, их описание, и результаты их валидации, а при необходимости, потребовать публичной защиты оценщиком указанных программных средств на заседании Президиума Экспертного совета РОО.

В случае если в процессе оценки оценщиком использованы большие массивы данных, которые в связи с большим объемом оценщик не считал возможным привести в отчете, эксперт вправе запросить у оценщика полную информацию об используемых данных, включая сведения об источниках, или документы, подтверждающие, что данные взяты из базы данных, прошедшей сертификацию (аттестацию) или другие формы свидетельства их достоверности.

3.10. Эксперт не должен принимать во внимание никакую дополнительную информацию, появившуюся между датой завершения составления отчета об оценке и датой экспертизы.

3.11. В экспертном заключении необходимо анализировать не только негативные стороны отчета об оценке, но и отмечать положительные.

**4. Основные требования к оформлению экспертного заключения**

Экспертное заключение должно содержать следующие обязательные разделы:

– титульный лист с указанием полного наименования анализируемого отчета, наименования оценщика и сведений о членстве оценщика в СРО), фамилии эксперта и периода проведения экспертизы;

– информацию о заказчике экспертизы;

– определение цели экспертизы;

– перечень информации, на которой основывалась экспертиза;

– исследовательскую часть, включающую анализ соответствия выполненных оценщиком процедур оценки требованиям действующего законодательства и других нормативных актов в области оценочной деятельности и аргументированные суждения эксперта, которые привели к итоговому заключению;

– выводы эксперта по результатам проведенной экспертизы;

– последний лист (перед приложениями) подписывается экспертом. В случае если при проведении экспертизы эксперт привлекал к проведению экспертизы иных экспертов или других специалистов, все эти специалисты подписывают последний лист экспертного заключения с указанием конкретно выполненных разделов;

– в случае необходимости эксперт в приложениях к экспертному заключению вправе привести все необходимые расчеты и обоснования, подтверждающие результаты экспертизы.

Примерная форма экспертного заключения на отчет об оценке в результате проведения нормативно-методической экспертизы отчета приведена в Приложении 1. Примерная форма экспертного заключения на отчет об оценке в результате проведения экспертизы на подтверждение стоимости отчета приведена в Приложении 2.

Примерная форма утверждения и заверения экспертного заключения приведена в Приложении №3.

**ПРИЛОЖЕНИЕ 1**

**к «методическим рекомендациям по экспертизе отчетов об оценке»**

Примерная форма экспертного заключения на отчет об оценке

(нормативно-методическая экспертиза)

**Общероссийская общественная организация**

**«Российское общество оценщиков»**

**Экспертный совет**

**ЭКСПЕРТНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ №\_\_\_\_\_\_**

на Отчет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

подготовленный оценщиком\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(рег. №\_\_\_\_\_\_\_)

**Дата составления экспертного заключения:** \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_.20\_\_\_\_г.

**Вид проводимой экспертизы:** нормативно-методическая экспертиза.

**Эксперт:**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(рег. №\_\_\_\_\_\_\_\_\_)

**Период проведения экспертизы: с \_\_.\_\_.201\_ г. по \_\_.\_\_.201\_ г.**

Москва

2014

**Основание для проведения экспертизы**: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

**Сведения о заказчике экспертизы отчета об оценке или ином органе, инициировавшем проведение экспертизы отчета об оценке**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№п/п** | **Состав сведений** | **Данные заказчика** |
| Юридическое лицо | | |
| 1. | Полное наименование |  |
| 2. | Местонахождение |  |
| 3. | ОГРН (при наличии) |  |
| Физическое лицо | | |
| 1. | Фамилия, имя и отчество |  |
| 2. | Документ, удостоверяющий личность |  |
| 3. | Серия и номер документа, удостоверяющего личность |  |
| 4. | Дата выдачи документа, удостоверяющего личность |  |
| 5. | Орган, выдавший документ удостоверяющий личность |  |

**Сведения о принятом на экспертизу Отчете об оценке**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№п/п** | **Состав сведений** | **Данные отчета об оценке** |
| 1. | Дата составления отчета об оценке |  |
| 2. | Порядковый номер отчета об оценке |  |
| 3. | Информация, идентифицирующая объект оценки |  |
| 4. | Дата определения стоимости объекта оценки |  |
| 5. | Сведения об иных документах и материалах, представленных для экспертизы отчета об оценке |  |
| 6. | Итоговая величина стоимости объекта оценки |  |

**Вид экспертизы:** нормативно-методическая экспертиза.

**Сведения об эксперте (экспертах), подписавшем (подписавших) экспертное заключение:** (Ф.И.О., регистрационный № согласно реестру членов СРО, номер квалификационного аттестата, информацию о страховом полисе эксперта)

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

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

**Результаты проверки отчета об оценке на соответствие требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе требованиям Федерального закона «Об оценочной деятельности» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г., федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, и (или) стандартов и правил оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков**

При проведении экспертизы соответствия отчета Статье 11 Федерального закона от 29 июля 1998 г. №135–ФЗ «Об оценочной деятельности Российской Федерации»; Федеральным стандартам оценки (далее — ФСО), а также Своду Стандартов оценки Российского общества оценщиков (далее — ССО РОО 2010), существующим принципам и методикам проведения оценки, было выявлено следующее (таблицы 1, 2).

**Таблица 1**

| **№ п/п** | **Параметр** | **Источник требования** | **Наличие (+) Отсутствие (-)** |
| --- | --- | --- | --- |
|  | **I. Общие обязательные требования к отчету об оценке** |  |  |
| 1. | Дата проведения оценки, дата составления отчета (не более трех месяцев с даты оценки, для отчетов, составление которых в соответствии с действующим законодательством РФ является обязательным), дата определения стоимости объекта оценки, дата обследования объекта оценки | ФЗ-135 ст. 11, ССО РОО |  |
| 2. | Порядковый номер отчета | ФЗ-135 ст. 11 |  |
| 3. | Отчет пронумерован постранично, прошит, подписан оценщиками, которые проводили оценку, скреплен личной печатью оценщиков или печатью юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор | ФЗ-135 ст. 11, ФСО-3 п.6 |  |
| 4. | Применяемые в отчете общие понятия и определения соответствуют общим понятиям и определениям, обязательным к применению | ФСО-1, разд. II, ФСО-2 пп. 7-10 |  |
| 5. | Ссылки на источники информации, используемой в отчете, позволяют делать вывод об авторстве и дате ее подготовки, либо приложены копии материалов и распечаток | ФСО-3 п. 10 |  |
| 6. | Информация, предоставленная заказчиком, подписана уполномоченным лицом и заверена в установленном порядке. | ФСО-3 п.11. |  |
|  | **II. Обязательные требования к содержанию отчета об оценке** | ФСО-3 разд. III |  |
|  | **Основные факты и выводы:** | ФСО-3 п.8а |  |
| 7. | общая информация, идентифицирующая объект оценки |  |  |
| 8. | результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке. |  |  |
| 9. | итоговая величина стоимости объекта оценки. (руб.) | ФСО-1 п.27 |  |
|  | **Основание для проведения оценки** | ФЗ-135 ст. 11 |  |
| 10. | договор об оценке №\_\_\_\_\_ дата; либо решение суда, уполномоченного органа №\_\_\_\_\_ дата |  |  |
|  | **Задание на оценку:** | ФСО-1 п.17, ФСО-3 п.8б |  |
| 11. | объект оценки |  |  |
| 12. | имущественные права на объект оценки |  |  |
| 13. | цель оценки |  |  |
| 14. | предполагаемое использование результатов оценки |  |  |
| 15. | ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки |  |  |
| 16. | вид стоимости |  |  |
| 17. | дата оценки |  |  |
| 18. | срок проведения оценки |  |  |
| 19. | допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка |  |  |
| 20. | Заявление о соответствии | ССО РОО |  |
| 21. | Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки | ССО РОО |  |
|  | **Сведения о заказчике оценки:** | ФСО-3 п.8в |  |
| 22. | организационно-правовая форма |  |  |
| 23. | полное наименование |  |  |
| 24. | основной государственный регистрационный номер (далее — ОГРН), дата присвоения ОГРН |  |  |
| 25. | местонахождение |  |  |
|  | **Сведения об оценщике:** | ФСО-3 п.8в |  |
| 26. | фамилия, имя, отчество оценщика |  |  |
| 27. | местонахождение оценщика | ФЗ-135 ст. 11 |  |
| 28. | информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков | ФЗ-135 ст. 11, ФСО-3 п. 8в |  |
| 29. | номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности | ФСО-3, п.8в. |  |
| 30. | сведения о страховании гражданской ответственности оценщика | ФСО-3, п.8в. |  |
| 31. | стаж работы в оценочной деятельности | ФСО-3, п.8в. |  |
| 32.1. | \*организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор | ФСО-3, п.8в. |  |
| 32.2. | \*\* информация о том, что оценщик осуществляет деятельность самостоятельно, занимаясь частной практикой | ФСО-3, п.8в. |  |
| 33. | \*полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор | ФСО-3, п.8в. |  |
| 34.1. | \*ОГРН, дата присвоения ОГРН юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор | ФСО-3, п.8в. |  |
| 34.1. | \*\*ОГРН, дата присвоения ОГРН оценщику, зарегистрированному в качестве индивидуального предпринимателя | ФСО-3, п.8в. |  |
| 35. | \*местонахождение юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор | ФСО-3, п.8в. |  |
|  | Примечание:  \* пункты таблицы заполняется в отношении оценщиков, осуществляющих деятельность на основании трудового договора;  \*\* пункты таблицы заполняется в отношении частнопрактикующих оценщиков (индивидуальных предпринимателей.) |  |  |
| 36. | информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки. | ФСО-3, п.8в. |  |
| 37. | Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки (в том числе специальные) | ФСО-3 п.8г, ССО РОО |  |
| 38. | Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения | ФЗ-135 ст. 11 |  |
| 39. | Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки | ФЗ-135 ст. 11 |  |
|  | **Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их применения** | ФЗ-135 ст. 11, ФСО-3 п.8д |  |
| 40. | Федеральные стандарты оценки (ФСО) |  |  |
| 41. | Стандарты и правила осуществления оценочной деятельности РОО (ССО РОО) |  |  |
|  | **III Точное описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки** | ФЗ-135 ст. 11, ФСО-3 п.8е |  |
|  | **Сведения:** |  |  |
| 42. | об имущественных правах, |  |  |
| 43. | об обременениях, связанных с объектом оценки |  |  |
| 44. | о физических свойствах объекта оценки |  |  |
| 45. | об износе |  |  |
| 46. | об устареваниях |  |  |
| 47. | Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки |  |  |
| 48. | Информация о текущем использовании объекта оценки |  |  |
| 49. | Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость. |  |  |
| 50. | В отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу, - реквизиты юридического лица и балансовая стоимость объекта (ст. 11 ФЗ-135) |  |  |
| 51. | Анализ рынка объекта оценки и обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов | ФСО-3 п.8ж |  |
| 52. | Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов с приведением расчетов или обоснование отказа от применения подходов к оценке объекта оценки. | ФСО-3 п.8з |  |
|  | **Доходный подход** | ФСО-1 п.21 |  |
| 53. | Применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения. |  |  |
| 54. | Установление периода прогнозирования |  |  |
| 55. | Исследование способности объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования |  |  |
| 56. | Заключение о способности объекта оценки приносить поток доходов в период после прогнозирования |  |  |
| 57. | Определение ставки дисконтирования |  |  |
| 58. | Приведение потока ожидаемых доходов на дату оценки |  |  |
|  | **Затратный подход** | ФСО-1 п.23 |  |
| 59. | Применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства.  Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний. |  |  |
|  | **Сравнительный подход** | ФСО-1 п.22 |  |
| 60. | Применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. |  |  |
| 61. | Выбор объектов-аналогов |  |  |
| 62. | Сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения |  |  |
| 63. | Выбор единиц сравнения |  |  |
| 64. | Корректировка значения единицы сравнения для объектов-аналогов |  |  |
| 65. | Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам |  |  |
|  | **Согласование результатов** | ФСО-1 п.24, ФСО-3 п.8и |  |
| 66. | Описание процедуры согласования. |  |  |
| 67. | Обоснование выбора использованных весов |  |  |
|  | **Приложения** | ФСО-3 п.9 |  |
|  | Копии документов: |  |  |
| 68. | устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки |  |  |
| 69. | правоустанавливающие и правоподтверждающие документы |  |  |
| 70. | документов технической инвентаризации |  |  |
| 71. | заключения специальных экспертиз |  |  |
| 72. | другие документы по объекту оценки (при их наличии) |  |  |

**ПОЯСНЕНИЯ К ТАБЛИЦЕ 1:**

Пояснения могут не даваться в случае отсутствия замечаний к соответствующему пункту таблицы.

**Таблица 2.**

| **№ п/п** | **Проверяемый принцип** | Результат проверки | **Результат проверки («+» - принцип соблюден,**  **«-» - принцип не соблюден)** |
| --- | --- | --- | --- |
| 1. | принцип существенности | в отчете должна быть изложена вся информация, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки |  |
| 2. | принцип обоснованности | информация, приведенная в отчете об оценке, использованная или полученная в результате расчетов при проведении оценки, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки, должна быть подтверждена |  |
| 3. | принцип однозначности | содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение пользователей отчета об оценке, а также допускать неоднозначного толкования |  |
| 4. | принцип проверяемости | состав и последовательность представленных в отчете об оценке материалов и описание процесса оценки должны позволить полностью воспроизвести расчет стоимости и привести его к аналогичным результатам |  |
| 5. | принцип достаточности | отчет об оценке не должен содержать информацию, не использующуюся при проведении оценки при определении промежуточных и итоговых результатов, если она не является обязательной согласно требованиям федеральных стандартов оценки и стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой является оценщик, подготовивший отчет |  |

**ПОЯСНЕНИЯ К ТАБЛИЦЕ 2:**

Пояснения могут не даваться в случае отсутствия замечаний к соответствующему пункту таблицы.

**Результаты проверки обоснованности выбранных оценщиком методов оценки в рамках каждого из использованных подходов к оценке.**

В настоящем отчете был(и) применен(ы) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(затратный, сравнительный, доходный) подход(ы). Итоговое суждение о величине стоимости объекта оценки было основано на результате/результатах\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(затратного, сравнительного, доходного) подхода/подходов. По мнению эксперта, отказ от применения \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_подхода является обоснованным/не обоснованным. В рамках \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ подхода был применен метод\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. Эксперт считает, что оценщик выбрал корректный и уместный/некорректный и неуместный метод оценки.

**Выводы по итогам проведения нормативно-методической экспертизы отчета об оценке:**

В соответствии с требованиями ФСО-5 Эксперт в процессе проведения Экспертизы проверил Отчет об оценке на соответствие требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе требованиям Федерального закона, федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, и стандартов СРО РОО (ССО-РОО 2010) посредством анализа текста отчета и сделал выводы о нижеследующем:

Вышеуказанные замечания существенны/несущественны и экспертируемый Отчет соответствует/не соответствует требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе требованиям Федерального закона, федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, и стандартов и правил оценочной деятельности.

**УСЛОВИЯ ПРИМЕНЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ НА ИСПОЛЬЗОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ НОРМАТИВНО-МЕТОДИЧЕСКОЙЭКСПЕРТИЗЫ**

1. Автор данного заключения выступает в роли независимого эксперта. Он принимает на себя обязательства произвести экспертизу предложенного отчета объективно и непредвзято.

2. Гонорар эксперта не зависит от содержания заключения. Его величина определяется только объемом и сложностью работы.

3. В соответствии с требованиями конфиденциальности автор накладывает запрет на копирование и любое распространение экспертного заключения, использование его в средствах массовой информации без письменного согласия автора.

4. Автор заключения не обязан участвовать в различных спорах, разбирательствах в судах, связанных с последствиями оценки, а также не несет ответственности за последствия событий, наступивших в результате законного или незаконного использования данного заключения, кроме как за содержание самого заключения.

5. Заключение по экспертизе Отчета представляет соответствие или несоответствие отчета действующим документам только на дату оценки, независимо от даты поступления отчета на экспертизу. Возможность использования результатов отчета после даты оценки определяется оценщиком и не входит в компетенцию Оценщика - эксперта, если это специально не оговорено в задании на экспертизу.

6. Исходя из задач экспертизы - проанализировать отчет об оценке, перед экспертом не ставятся задачи:

- личного ознакомления с объектом оценки и документацией заказчика;

- анализа исходных данных;

- проведения интервью с заказчиком и оценщиком;

- производства каких-либо измерений на местности.

Эксперт Иванов И.И.

Подпись: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Дата:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**ПРИЛОЖЕНИЕ №2 к «методическим рекомендациям по экспертизе отчетов об оценке»**

примерная форма экспертного заключения на подтверждение стоимости отчета об оценке

**Общероссийская общественная организация**

**«Российское общество оценщиков»**

**Экспертный совет**

**ЭКСПЕРТНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ №\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

на Отчет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

подготовленный оценщиком\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(рег. №\_\_\_\_\_\_\_)

**Дата составления экспертного заключения:** \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_.20\_\_\_\_г.

**Вид проводимой экспертизы:** экспертиза на подтверждение стоимости.

**Эксперт**:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(рег. №\_\_\_\_\_\_\_\_\_)

**Период проведения экспертизы: с \_\_.\_\_.201\_ г. по \_\_.\_\_.201\_ г.**

Москва

2014

**Основание для проведения экспертизы**: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

**Сведения о заказчике экспертизы отчета об оценке или ином органе, инициировавшем проведение экспертизы отчета об оценке**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№п/п** | **Состав сведений** | **Данные заказчика** |
| Юридическое лицо | | |
| 1. | Полное наименование |  |
| 2. | Местонахождение |  |
| 3. | ОГРН (при наличии) |  |
| Физическое лицо | | |
| 1. | Фамилия, имя и отчество |  |
| 2. | Документ, удостоверяющий личность |  |
| 3. | Серия и номер документа, удостоверяющего личность |  |
| 4. | Дата выдачи документа, удостоверяющего личность |  |
| 5. | Орган, выдавший документ удостоверяющий личность |  |

**Сведения о принятом на экспертизу Отчете об оценке**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№п/п** | **Состав сведений** | **Данные отчета об оценке** |
| 1. | Дата составления отчета об оценке |  |
| 2. | Порядковый номер отчета об оценке |  |
| 3. | Информация, идентифицирующая объект оценки |  |
| 4. | Дата определения стоимости объекта оценки |  |
| 5. | Сведения об иных документах и материалах, представленных для экспертизы отчета об оценке |  |
| 6. | Итоговая величина стоимости объекта оценки |  |

**Вид экспертизы:** на подтверждение стоимости.

**Сведения об эксперте (экспертах), подписавшем (подписавших) экспертное заключение:** (Ф.И.О., регистрационный № согласно реестру членов СРО, номер квалификационного аттестата, информацию о страховом полисе эксперта)

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

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

**Результаты проверки отчета об оценке на соответствие требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе требованиям Федерального закона «Об оценочной деятельности» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г., федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, и (или) стандартов и правил оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков**

При проведении экспертизы соответствия отчета Статье 11 Федерального закона от 29 июля 1998 г. №135–ФЗ «Об оценочной деятельности Российской Федерации»; Федеральным стандартам оценки (далее — ФСО), а также Своду Стандартов оценки Российского общества оценщиков (далее — ССО РОО 2010), существующим принципам и методикам проведения оценки, было выявлено следующее (таблицы 1, 2).

**Таблица 1**

| **№ п/п** | **Параметр** | **Источник требования** | **Наличие (+) Отсутствие (-)** |
| --- | --- | --- | --- |
|  | **I. Общие обязательные требования к отчету об оценке** |  |  |
| 1. | Дата проведения оценки, дата составления отчета (не более трех месяцев с даты оценки, для отчетов, составление которых в соответствии с действующим законодательством РФ является обязательным), дата определения стоимости объекта оценки, дата обследования объекта оценки | ФЗ-135 ст. 11, ССО РОО |  |
| 2. | Порядковый номер отчета | ФЗ-135 ст. 11 |  |
| 3. | Отчет пронумерован постранично, прошит, подписан оценщиками, которые проводили оценку, скреплен личной печатью оценщиков или печатью юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор | ФЗ-135 ст. 11, ФСО-3 п.6 |  |
| 4. | Применяемые в отчете общие понятия и определения соответствуют общим понятиям и определениям, обязательным к применению | ФСО-1, разд. II, ФСО-2 пп. 7-10 |  |
| 5. | Ссылки на источники информации, используемой в отчете, позволяют делать вывод об авторстве и дате ее подготовки, либо приложены копии материалов и распечаток | ФСО-3 п. 10 |  |
| 6. | Информация, предоставленная заказчиком, подписана уполномоченным лицом и заверена в установленном порядке. | ФСО-3 п.11. |  |
|  | **II. Обязательные требования к содержанию отчета об оценке** | ФСО-3 разд. III |  |
|  | **Основные факты и выводы:** | ФСО-3 п.8а |  |
| 7. | общая информация, идентифицирующая объект оценки |  |  |
| 8. | результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке. |  |  |
| 9. | итоговая величина стоимости объекта оценки. (руб.) | ФСО-1 п.27 |  |
|  | **Основание для проведения оценки** | ФЗ-135 ст. 11 |  |
| 10. | договор об оценке №\_\_\_\_\_ дата; либо решение суда, уполномоченного органа №\_\_\_\_\_ дата |  |  |
|  | **Задание на оценку:** | ФСО-1 п.17, ФСО-3 п.8б |  |
| 11. | объект оценки |  |  |
| 12. | имущественные права на объект оценки |  |  |
| 13. | цель оценки |  |  |
| 14. | предполагаемое использование результатов оценки |  |  |
| 15. | ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки |  |  |
| 16. | вид стоимости |  |  |
| 17. | дата оценки |  |  |
| 18. | срок проведения оценки |  |  |
| 19. | допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка |  |  |
| 20. | Заявление о соответствии | ССО РОО |  |
| 21. | Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки | ССО РОО |  |
|  | **Сведения о заказчике оценки:** | ФСО-3 п.8в |  |
| 22. | организационно-правовая форма |  |  |
| 23. | полное наименование |  |  |
| 24. | основной государственный регистрационный номер (далее — ОГРН), дата присвоения ОГРН |  |  |
| 25. | местонахождение |  |  |
|  | **Сведения об оценщике:** | ФСО-3 п.8в |  |
| 26. | фамилия, имя, отчество оценщика |  |  |
| 27. | местонахождение оценщика | ФЗ-135 ст. 11 |  |
| 28. | информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков | ФЗ-135 ст. 11, ФСО-3 п. 8в |  |
| 29. | номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности | ФСО-3, п.8в. |  |
| 30. | сведения о страховании гражданской ответственности оценщика | ФСО-3, п.8в. |  |
| 31. | стаж работы в оценочной деятельности | ФСО-3, п.8в. |  |
| 32.1. | \*организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор | ФСО-3, п.8в. |  |
| 32.2. | \*\* информация о том, что оценщик осуществляет деятельность самостоятельно, занимаясь частной практикой | ФСО-3, п.8в. |  |
| 33. | \*полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор | ФСО-3, п.8в. |  |
| 34.1. | \*ОГРН, дата присвоения ОГРН юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор | ФСО-3, п.8в. |  |
| 34.1. | \*\*ОГРН, дата присвоения ОГРН оценщику, зарегистрированному в качестве индивидуального предпринимателя | ФСО-3, п.8в. |  |
| 35. | \*местонахождение юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор | ФСО-3, п.8в. |  |
|  | Примечание:  \* пункты таблицы заполняется в отношении оценщиков, осуществляющих деятельность на основании трудового договора;  \*\* пункты таблицы заполняется в отношении частнопрактикующих оценщиков (индивидуальных предпринимателей.) |  |  |
| 36. | информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки. | ФСО-3, п.8в. |  |
| 37. | Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки (в том числе специальные) | ФСО-3 п.8г, ССО РОО |  |
| 38. | Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения | ФЗ-135 ст. 11 |  |
| 39. | Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки | ФЗ-135 ст. 11 |  |
|  | **Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их применения** | ФЗ-135 ст. 11, ФСО-3 п.8д |  |
| 40. | Федеральные стандарты оценки (ФСО) |  |  |
| 41. | Стандарты и правила осуществления оценочной деятельности РОО (ССО РОО) |  |  |
|  | **III Точное описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки** | ФЗ-135 ст. 11, ФСО-3 п.8е |  |
|  | **Сведения:** |  |  |
| 42. | об имущественных правах, |  |  |
| 43. | об обременениях, связанных с объектом оценки |  |  |
| 44. | о физических свойствах объекта оценки |  |  |
| 45. | об износе |  |  |
| 46. | об устареваниях |  |  |
| 47. | Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки |  |  |
| 48. | Информация о текущем использовании объекта оценки |  |  |
| 49. | Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость. |  |  |
| 50. | В отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу, - реквизиты юридического лица и балансовая стоимость объекта (ст. 11 ФЗ-135) |  |  |
| 51. | Анализ рынка объекта оценки и обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов | ФСО-3 п.8ж |  |
| 52. | Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов с приведением расчетов или обоснование отказа от применения подходов к оценке объекта оценки. | ФСО-3 п.8з |  |
|  | **Доходный подход** | ФСО-1 п.21 |  |
| 53. | Применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения. |  |  |
| 54. | Установление периода прогнозирования |  |  |
| 55. | Исследование способности объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования |  |  |
| 56. | Заключение о способности объекта оценки приносить поток доходов в период после прогнозирования |  |  |
| 57. | Определение ставки дисконтирования |  |  |
| 58. | Приведение потока ожидаемых доходов на дату оценки |  |  |
|  | **Затратный подход** | ФСО-1 п.23 |  |
| 59. | Применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства.  Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний. |  |  |
|  | **Сравнительный подход** | ФСО-1 п.22 |  |
| 60. | Применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. |  |  |
| 61. | Выбор объектов-аналогов |  |  |
| 62. | Сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения |  |  |
| 63. | Выбор единиц сравнения |  |  |
| 64. | Корректировка значения единицы сравнения для объектов-аналогов |  |  |
| 65. | Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам |  |  |
|  | **Согласование результатов** | ФСО-1 п.24, ФСО-3 п.8и |  |
| 66. | Описание процедуры согласования. |  |  |
| 67. | Обоснование выбора использованных весов |  |  |
|  | **Приложения** | ФСО-3 п.9 |  |
|  | Копии документов: |  |  |
| 68. | устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки |  |  |
| 69. | правоустанавливающие и правоподтверждающие документы |  |  |
| 70. | документов технической инвентаризации |  |  |
| 71. | заключения специальных экспертиз |  |  |
| 72. | другие документы по объекту оценки (при их наличии) |  |  |

**ПОЯСНЕНИЯ К ТАБЛИЦЕ 1:**

Пояснения могут не даваться в случае отсутствия замечаний к соответствующему пункту таблицы.

**Таблица 2.**

| **№ п/п** | **Проверяемый принцип** | Результат проверки | **Результат проверки («+» - принцип соблюден,**  **«-» - принцип не соблюден)** |
| --- | --- | --- | --- |
| 1. | принцип существенности | в отчете должна быть изложена вся информация, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки |  |
| 2. | принцип обоснованности | информация, приведенная в отчете об оценке, использованная или полученная в результате расчетов при проведении оценки, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки, должна быть подтверждена |  |
| 3. | принцип однозначности | содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение пользователей отчета об оценке, а также допускать неоднозначного толкования |  |
| 4. | принцип проверяемости | состав и последовательность представленных в отчете об оценке материалов и описание процесса оценки должны позволить полностью воспроизвести расчет стоимости и привести его к аналогичным результатам |  |
| 5. | принцип достаточности | отчет об оценке не должен содержать информацию, не использующуюся при проведении оценки при определении промежуточных и итоговых результатов, если она не является обязательной согласно требованиям федеральных стандартов оценки и стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой является оценщик, подготовивший отчет |  |

**ПОЯСНЕНИЯ К ТАБЛИЦЕ 2:**

Пояснения могут не даваться в случае отсутствия замечаний к соответствующему пункту таблицы.

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

В настоящем отчете был(и) применен(ы) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(затратный, сравнительный, доходный) подход(ы). Итоговое суждение о величине стоимости объекта оценки было основано на результате/результатах\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(затратного, сравнительного, доходного) подхода/подходов. По мнению эксперта, отказ от применения \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_подхода является обоснованным/не обоснованным.

**Выведение итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки. Итоговая величина объекта оценки.**

Для целей определения итоговой величины \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (вид) стоимости Оценщик использовал \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (метод присвоения удельных весов/метод субъективного взвешивания использованным в оценке подходам к определению стоимости).

Далее экспертом дается оценка обоснованности присвоения удельных весов (коэффициентов) подходам.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | **Использованный подход к определению стоимости объекта оценки** | **Стоимость в рамках подхода, руб./тыс. руб.** | **Удельный вес подхода, %** |
| 1 | Доходный подход |  |  |
| 2 | Сравнительный подход |  |  |
| 3 | Затратный подход |  |  |
|  | Итоговая величина (вид стоимости - в соответствии с ФСО-2 и задания на оценку) стоимости |  | |

**Анализ наиболее эффективного использования**

(только для отчетов об оценке недвижимости)

В отчете содержится (не содержится) раздел анализа НЭИ объекта оценки.

Далее экспертом дается оценка корректности выполнения базового элемента оценки - анализа наиболее эффективного использования объекта оценки. Эксперт проверяет корректность выполнения анализа НЭИ на качественном и количественном этапе анализа.

**Расчет стоимости объекта оценки доходным подходом**

В рамках выбранного подхода Оценщик использовал метод \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Далее экспертом дается оценка корректности и обоснованности выбора конкретного метода оценки в рамках данного подхода. Кроме того, эксперт проводит анализ полноты и достоверности информации, использованной Оценщиком при определении величины стоимости объекта оценки в рамках выбранного метода, достоверности и обоснованности использованных в расчетах величин.

**Расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом**

В рамках выбранного подхода Оценщик использовал метод \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Далее экспертом дается оценка корректности и обоснованности выбора конкретного метода оценки в рамках данного подхода. Кроме того, эксперт проводит анализ полноты и достоверности информации, использованной Оценщиком при определении величины стоимости объекта оценки в рамках выбранного метода, достоверности и обоснованности использованных в расчетах величин, правильности выбора объектов-аналогов и величин поправочных коэффициентов к их стоимостям (если таковые применяются Оценщиком).

**Расчет стоимости объекта оценки затратным подходом**

В рамках выбранного подхода Оценщик использовал метод \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Далее экспертом дается оценка корректности и обоснованности выбора конкретного метода оценки в рамках данного подхода. Кроме того, эксперт проводит анализ полноты и достоверности информации, использованной Оценщиком при определении величины стоимости объекта оценки в рамках выбранного метода, достоверности и обоснованности использованных в расчетах величин, наличия достаточного обоснования вводимых поправочных коэффициентов или отсутствия таковых.

*Приведенный ниже текст, выделенный серым цветом, не является обязательным.*

**Вводимые скидки и премии (при оценке бизнеса, акций или долей участия в УК ООО)**

В данном разделе экспертом дается оценка обоснованности применения и достоверность величин используемых в расчетах скидок и премий и достоверность их определения.

**Выводы по итогам проведения экспертизы на подтверждение стоимости отчета об оценке:**

**По мнению эксперта, на основании вышеизложенных замечаний, Отчет № \_\_\_\_ НАИМЕНОВАНИЕ ОТЧЕТА, выполненный \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_ :**

**• соответствует/не соответствует требованиям «ФЕДЕРАЛЬНОГОЗАКОНА ОБ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ВРОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ» № 135 ФЗ от 29 июля 1998г.;**

**• соответствует/не соответствует ФЕДЕРАЛЬНЫМ СТАНДАРТАМ ОЦЕНКИ;**

**• соответствует/не соответствует ССО-РОО 2010;**

**• соответствует/не соответствует заданию на оценку;**

**• выводы, сделанные Оценщиком о величине рыночной стоимости объекта оценки, признать обоснованными / не обоснованными.**

**УСЛОВИЯ ПРИМЕНЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ НА ИСПОЛЬЗОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВЭКСПЕРТИЗЫ НА ПОДТВЕРЖДЕНИЕ СТОИМОСТИ**

1. Автор данного заключения выступает в роли независимого эксперта. Он принимает на себя обязательства произвести экспертизу предложенного отчета объективно и непредвзято.

2. Гонорар эксперта не зависит от содержания заключения. Его величина определяется только объемом и сложностью работы.

3. В соответствии с требованиями конфиденциальности автор накладывает запрет на копирование и любое распространение экспертного заключения, использование его в средствах массовой информации без письменного согласия автора.

4. Автор не обязан участвовать в различных спорах, разбирательствах в судах, связанных с последствиями оценки, а также не несет ответственности за последствия событий, наступивших в результате законного или незаконного использования данного заключения, кроме как за содержание самого заключения.

5. Заключение по экспертизе Отчета представляет соответствие или несоответствие отчета действующим документам только на дату оценки, независимо от даты поступления отчета на экспертизу. Возможность использования результатов отчета после даты оценки определяется оценщиком и не входит в компетенцию Оценщика - эксперта, если это специально не оговорено в задании на экспертизу.

6. Исходя из задач экспертизы - проанализировать отчет об оценке, перед экспертом не ставятся задачи:

- личного ознакомления с объектом оценки и документацией заказчика;

- анализа исходных данных;

- проведения интервью с заказчиком и оценщиком;

- производства каких-либо измерений на местности.

7. Эксперт не имеет возможности гарантировать точность исходных данных, заявленных оценщиком в отчете.

Эксперт Иванов И.И.

Подпись: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Дата:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**ПРИЛОЖЕНИЕ №3**

**I. Форма сопроводительного письма**

**ФИО**

**Название организации**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Исх. \_\_\_\_\_\_\_\_\_/314-Э** Адрес

**от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_ 201\_ г.**

В соответствии с договором № \_\_\_\_\_ от «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_ 201\_ г. направляем Вам экспертное заключение №\_\_\_\_\_\_\_ от «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_ 201\_ г. на отчет №\_\_\_\_\_\_ об оценке, подготовленное членом Экспертного совета РОО\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Приложение:

- Экспертное заключение № на \_\_\_л. в \_\_\_\_\_ экз.;

- Договор \_\_\_\_\_\_на 2 л. в 2 экз.;

- Акт сдачи-приемки работ от \_\_\_\_\_\_\_\_ г. на 1 л. в 2 экз.;

- Счет-фактура от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ на 1 л. в 1 экз.

**С уважением,**

**Исполнительный директор РОО**  /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/

(Ф.И.О.)

Исп. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(Ф.И.О.)

(495) 662-74-25, доб …

**II. Утверждение экспертного заключения уполномоченным лицом оформляется штампом.**

ШТАМП УТВЕРЖДЕНИЯ УПОЛНОМОЧЕННОГО ЛИЦА (ставится в левой нижней части на обороте последнего листа экспертного заключения)

|  |
| --- |
| УТВЕРЖДАЮ:  (Уполномоченное (утверждающее) лицо)  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/  (подпись) Ф.И.О.  «\_\_\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_\_\_г. |

**III. Заверение экспертного заключения уполномоченным лицом оформляется штампом.**

ШТАМП ЗАВЕРЕНИЯ УПОЛНОМОЧЕННЫМ ЛИЦОМ (Исполнительным директором РОО) ЭКСПЕРТНОГО ЗАКЛЮЧЕНИЯ

|  |
| --- |
| Прошнуровано и пронумеровано  \_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) листов.  Уполномоченное (заверяющее) лицо  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ |

И ОДНОЙ ИЗ ПЕЧАТЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ ДЛЯ ЭКСПЕРТИЗ, ИМЕЮЩИХ КАЖДАЯ СВОЙ НОМЕР от №01 до №18.

Печать №01 закрепляется за отделом экспертиз Исполнительной дирекции РОО, печати с №№ от 2 до 18 закрепляются за Региональными отделениями РОО, осуществляющие полномочия по делопроизводству в отношении экспертизы отчетов об оценке объектов оценки. Соответствие номера печати региональному отделению РОО определяется положением о печатях в РОО, утверждаемого исполнительным директором РОО.

Все печати имеют следующий оттиск:

