



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
СООБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛОВ ОЦЕНКИ

Место нахождения: Россия, Санкт-Петербург, переулок Гривцова, дом 5, офис 233
Почтовый адрес: 190000, Санкт-Петербург, Санкт-Петербургский почтамт, а/я №1

тел./факс: +7 (812) 245-39-65
www.cpa-russia.org

e-mail: info@cpa-russia.org
Skype: cpa-russia-conf

УТВЕРЖДАЮ
Председатель Экспертного совета
Саморегулируемой организации
Ассоциации оценщиков
«Сообщество профессионалов оценки»

_____ **ФИО**

_____ **XXXX г.**

ЭКСПЕРТНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ № ___/Э/XXXX
ОТ «___» _____ XXXX Г.
НА ОТЧЕТ № _____ ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

объекта недвижимого имущества, находящегося по адресу:

_____.

(ПОЛОЖИТЕЛЬНОЕ)

Основание для проведения экспертизы отчета об оценке: Договор _____ на проведение экспертизы отчета об оценке от «___» _____ XXXX г. или Пункт 4 статьи 130 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 г. № 127-ФЗ или Пункт 3 статьи 77 Федерального закона от 26.12.1995 г. № 208-ФЗ «Об акционерных обществах»

Период проведения экспертизы: с «___» _____ XXXX г. по «___» _____ XXXX г.

Таблица 1. Сведения о заказчике экспертизы отчета об оценке

Состав сведений	Данные заказчика
Полное наименование или Фамилия, имя, отчество	
Место нахождения (если заказчиком является юридическое лицо)	
ОГРН или Серия и номер документа, удостоверяющего личность, дата выдачи и орган выдавший документ (см. п. 16в ФСО № 5)	

Вид проводимой экспертизы отчета об оценке: 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.

Цель экспертизы:

1. Подтверждение стоимости объекта оценки, определенной оценщиком в отчете об оценке.

2. Проверка 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.

Объект экспертизы: Отчет № _____ от _____ об определении рыночной стоимости _____

Исполнитель экспертизы: Экспертный совет Саморегулируемой организации Ассоциации оценщиков «Сообщество профессионалов оценки».

Сведения об эксперте, подписавшем экспертное заключение:

Таблица № 2. Сведения об эксперте

Наименование	Сведения
Эксперт	
Информация о членстве в саморегулируемых организациях оценщиков (СРОО)	
Регистрационный номер	№ _____ от «__» _____ 20____
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	
Документ, подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности (образование)	Диплом МИПК Санкт-Петербургского инженерно-экономического университета о профессиональной переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» ИП № _____ от «__» _____ 20__ г.
Профессиональный статус	
Стаж работы Эксперта в оценочной деятельности	Более ____ лет
Квалификация, должность	Оценщик высшей категории, _____ АО «_____»
Сведения об обязательном страховании ответственности эксперта	Полис страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № ____ сроком действия от _____ года по _____ года. Выдан _____ «_____». Страховая сумма составляет _____ (Пять миллионов) рублей
Дополнительная информация:	Член Экспертного Совета Саморегулируемой организации Ассоциации оценщиков «Сообщество профессионалов оценки»
Сведения о Квалификационном аттестате эксперта	Квалификационный аттестат о сдаче единого квалификационного экзамена № _____ от _____ г.

ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, С УЧЕТОМ КОТОРЫХ ПРОВЕДЕНА ЭКСПЕРТИЗА ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ

1. Экспертиза проводилась в соответствии с требованиями:
 - Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135–ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции);
 - Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297);
 - Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298);
 - Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299);
 - Федерального стандарта оценки «Порядок проведения экспертизы, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 04.07.2011 г. № 328);
 - Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611).
2. Экспертиза не предполагает проведения повторной оценки.
3. Юридическая экспертиза документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, в том числе правоустанавливающих и правоподтверждающих документов, экспертом не проводилась.
4. Результаты экспертизы отчета об оценке достоверны при условии тождественности оригинала отчета об оценке и его копии, представленной на экспертизу.
5. Экспертиза отчета об оценке проводится на основе допущения, что описание характеристик объекта оценки в отчете об оценке достоверно, если у эксперта отсутствуют основания считать иначе.
6. Достоверность данных об объекте оценки и объектах-аналогах не подвергается сомнению. Осмотр объекта оценки не проводится.
7. Достоверность данных о результатах опроса экспертов, приведенных в отчете, также не подвергается сомнению, повторный опрос экспертов не проводился.
8. Автор данного заключения выступает в роли независимого эксперта, гонорар эксперта никоим образом не зависит от содержания экспертного заключения, его величина определяется только объемом и сложностью работы.
9. В соответствии с требованиями конфиденциальности, применяются следующие ограничения на использование данного экспертного заключения:
 - запрет на использование результатов экспертизы для любых целей, кроме указанных в данном экспертном заключении.
 - запрет на копирование и любое распространение экспертного заключения, использование в средствах массовой информации без письменного согласия автора и правообладателя.
10. 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.
11. Эксперт должен проверить правильность примененных методов и методик и правильность вычислений посредством анализа текста отчета об оценке. Эксперт не имеет возможности гарантировать точность исходных данных, заявленных оценщиком (или заказчиком оценки) в отчете об оценке.

ВВОДНАЯ ЧАСТЬ

Перечень информации, на которой основывалась экспертиза: Для проведения экспертизы представлен отчет № _____ от «__»____2016 г. об оценке рыночной стоимости объекта недвижимого имущества, находящегося по адресу: _____, в одном томе в бумажном виде на _____ стр. Отчет прошит и скреплен подписью Оценщика, а также печатью Исполнителя оценки – ___ «_____».

Таблица № 3. Сведения об отчете об оценке

№ п/п	Состав сведений	Данные отчета об оценке
1	Объект оценки	
2	Правообладатель	
3	Оцениваемые права: - на земельный участок - на здание	
4	Заказчик оценки	
5	Оценщик ФИО Рег №	
6	Исполнитель (юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор) Наименование ОГРН, дата присвоения	
7	Использованные стандарты оценки	
8	Цель оценки и предполагаемое использование результатов оценки	
9	Основание для проведения оценки	
10	Вид стоимости	
11	Дата определения стоимости объекта оценки (дата оценки)	
12	Дата составления отчета об оценке	
13	Порядковый номер отчета об оценке	
14	Итоговая величина стоимости объекта оценки	

ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКАЯ ЧАСТЬ

1. Проверка отчета об оценке на соответствие требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности

Цель: проведение экспертизы соответствия отчета об оценке требованиям Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции) (далее – ФЗ-135), требованиям Федеральных стандартов оценки, утвержденных Приказами Минэкономразвития России № 297, 298, 299 от 20.05.2015 г. (ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3), № 61 от 25 сентября 2014 года (ФСО № 7).

Основой Стандартов и правил оценочной деятельности СРО Ассоциации оценщиков «СПО», обязательных к применению членами СРО Ассоциации оценщиков «СПО», являются утвержденные Федеральные стандарты оценки.

Таблица № 4. Общие требования законодательства к отчету об оценке

№	Параметр	Источник требования	Есть / Нет/ Частично / Не требуется
1.	Отчет об оценке содержит сведения:		
1.1.	Задание на оценку	п. 8 «а» ФСО №3	
1.2	Объект оценки	Ст. 11 135-ФЗ	
1.3	Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости объекта оценки)		
1.4	Дата составления отчета	Ст. 11 135-ФЗ	
1.5	Порядковый номер отчета	п. 8 ФСО №3	
1.6	Цели и задачи проведения оценки, предполагаемое использование результатов оценки	Ст. 11 135-ФЗ п. 3 и 4 ФСО №2	
1.7	Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Ст.9 и ст. 11 135-ФЗ	
1.8	Вид определяемой стоимости	Ст. 11 135-ФЗ	
1.9.	Применяемые стандарты оценки	Ст. 11 135-ФЗ п. 8 «б» ФСО №3	
1.10.	Основные факты и выводы	п. 8 «е» ФСО №3	
1.11	Сведения о заказчике оценки	п. 8 «г» ФСО №3	
1.12	Сведения об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке	Ст. 11 135-ФЗ, п. 8 «г» ФСО №3	
1.12.1.	Фамилия, имя, отчество оценщика		
1.12.2.	Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков		
1.12.3.	Место нахождения оценщика		
1.13	Сведения о юридическом лице, с которым оценщик (оценщики) заключил (заключили) трудовой договор	п. 8 «г» ФСО №3	
1.14.	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.	п. 8 «д» ФСО №3	
1.14.1.	Квалификация		
1.14.2.	Степень участия		
1.15.	Принятые при проведении оценки допущения	Ст. 11 135-ФЗ п. 8 «в» ФСО №3	
1.16	Описание объекта оценки	Ст. 11 135-ФЗ п. 8 «ж» ФСО №3	
1.17	Перечень документов, используемых для установления количественных и качественных характеристик объекта оценки		
1.18	Анализ рынка объекта оценки	п. 8 «з» ФСО №3	
1.19	Описание процесса оценки, последовательность определения стоимости	Ст. 11 135-ФЗ п. 8 «и» ФСО №3	
1.20	Описание процедуры согласования результатов оценки	п. 8 «к» ФСО №3	
1.21	Перечень использованных при проведении оценки данных с указанием источников их получения	Ст. 11 135-ФЗ	
2.	Отчет об оценке составлен:		
2.1.	на бумажном носителе:		

№	Параметр	Источник требования	Есть / Нет/ Частично / Не требуется
2.1.1.	пронумерован постранично	Ст. 11 135-ФЗ, п. 6 ФСО №3	
2.1.2.	прошит		
2.1.3.	подписан оценщиками, которые проводили оценку		
2.1.4.	скреплен личной печатью оценщиков или печатью юридического лица, с которым оценщики заключили трудовой договор		
2.2.	в форме электронного документа:		
2.2.1.	пронумерован постранично		
2.2.2.	подписан усиленной квалифицированной электронной подписью:		
2.2.3.	оценщиками		
2.2.4.	руководителем юридического лица, с которым оценщики заключили трудовой договор		

Комментарии

ТРЕБОВАНИЯ К РАЗДЕЛАМ ОТЧЕТА

Таблица № 5. Задание на оценку

№	Параметр	Источник требования	Есть / Нет/ Частично / Не требуется
1.	Задание на оценку содержит:		
1.1.	Объект оценки	п. 21 «а» ФСО №1	
1.2.	Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	п. 8 ФСО №7	
1.3.	Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики		
1.4.	Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	п. 21 ФСО №1 п. 8 ФСО №7	
1.5.	Цель оценки	п. 21 ФСО №1	
1.6.	Предполагаемое использование результатов оценки		
1.7.	Вид стоимости		
1.8.	Дата оценки		
1.9.	Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка		
1.10.	В задании установлены иные расчетные величины	п. 9 ФСО №7	

Комментарии

Таблица 6. Основные факты и выводы

№	Параметр	Источник требования	Есть / Нет/ Частично / Не требуется
1.	Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	п. 8 «е» ФСО №3	
2.	Общая информация, идентифицирующая объект оценки.		
3.	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке.		
4.	Итоговая величина стоимости объекта оценки		
5.	Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости		
6.	Итоговая величина стоимости выражена в валюте Российской Федерации (в рублях)	п. 27 ФСО №1	

Комментарии

Таблица 7. Описание объекта оценки

№	Параметр	Источник требования	Есть / Нет/ Частично / Не требуется
1.	Точное описание объекта оценки		
2.	Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки		
3.	<i>В отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу</i>	Ст. 11 135-ФЗ, п. 8 «ж» ФСО №3	
3.1.	Полное наименование организации		
3.2.	Сокращенное наименование организации (в случае, если имеется)		
3.3.	Дата государственной регистрации		
3.4.	Основной государственный регистрационный номер		
3.5.	Балансовая стоимость объекта оценки (в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу)		
4.	Проведен осмотр объекта оценки		
5.	Приведены причины, по которым объект оценки не осмотрен, а также допущения и ограничения, связанные с непроведением осмотра	п. 5 ФСО №7	

Комментарии

Таблица 8. Анализ рынка объекта оценки

№	Параметр	Источник требования	Есть / Нет/ Частично / Не требуется
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	
2.	Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	п. 11 «б» ФСО №7	
3.	Исследование рынка в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости	п. 10 ФСО №7	
4.	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	
5.	Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	п. 8 ФСО №3 п. 11 «г» ФСО №7	
6.	Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта.	п. 11 «д» ФСО №7	
7.	Анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость	п. 8 «з» ФСО №3	
8.	Объем исследований в ходе анализа рынка достаточен для использования в оценке стоимости объекта оценки	п. 11 ФСО № 7	

Комментарии

Таблица 9. Анализ наиболее эффективного использования

№	Параметр	Источник требования	Есть / Нет/ Частично / Не требуется
1	Применен анализ наиболее эффективного использования объекта, или приведен обоснованный отказ от применения анализа наиболее эффективного использования	Раздел VI ФСО № 7	
2	Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки произведен, и при этом:		
2.1	Выявлено наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки	п. 15 ФСО № 7	

№	Параметр	Источник требования	Есть / Нет/ Частично / Не требуется
2.2	Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определено с учетом имеющихся объектов капитального строительства	п. 16 ФСО № 7	
2.3	Для оценки встроенных жилых и нежилых помещений и других случаев оценки частей объекта недвижимости – анализ наиболее эффективного использования проведен с учетом фактического использования других частей этого объекта	п. 17 ФСО № 7	
2.4	Для оценки части реконструируемого или подлежащего реконструкции объекта недвижимости – анализ наиболее эффективного использования проведен с учетом наиболее эффективного использования всего реконструируемого объекта недвижимости	п. 18 ФСО № 7	
2.5	Для оценки земельного участка, застроенного объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства для внесения этой стоимости в государственный кадастр недвижимости оценка произведена исходя из вида фактического использования оцениваемого объекта. При этом застроенный земельный участок оценен как незастроенный, предназначенный для использования в соответствии с видом его фактического использования	п. 20 ФСО № 7	
2.6	В случае оценки для сдачи в аренду Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости выполнен с учетом условий использования этого объекта, устанавливаемых договором аренды или проектом такого договора	п. 21 ФСО № 7	

Комментарии

Таблица 10. Обоснованность выбранных методов и соответствия выполненных расчетов

№	Параметр	Источник требования	Есть / Нет/ Частично / Не требуется
1.	Описание последовательности определения стоимости объекта, позволяющее 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, а также соответствующие расчеты	Ст. 11 135-ФЗ п. 8 «и» ФСО №3	
2.	Обоснование на основе анализа цели и задачи оценки, предполагаемого использования результатов оценки, допущений, полноты и достоверности исходной информации возможности использования и выбора подходов, используемых оценщиком	ФСО №1, п. 11	
3.	Затратный подход		
3.1.	Обоснование выбора затратного подхода к оценке	п. 8 «и» ФСО №3	
3.2.	Обоснование выбора методов оценки в рамках затратного подхода		
3.3.	Расчет стоимости объекта оценки, соответствующий требованиям ФСО № 7	п. 24 ФСО № 7	
4.	Сравнительный подход		
4.1.	Обоснование выбора сравнительного подхода к оценке	п. 8 «и» ФСО №3	
4.2.	Обоснование выбора методов оценки в рамках сравнительного подхода		
4.3.	Расчет стоимости объекта оценки, соответствующий требованиям ФСО № 7	п. 22 ФСО № 7	
5.	Доходный подход		
5.1.	Обоснование выбора доходного подхода к оценке	п. 8 «и» ФСО №3	
5.2.	Обоснование выбора методов оценки в рамках доходного подхода		
5.3.	Расчет стоимости объекта оценки, соответствующий требованиям ФСО № 7	п. 23 ФСО № 7	

Комментарии

Таблица 11. Согласование результатов

№	Параметр	Источник требования	Есть / Нет/ Частично / Не требуется
1.	Описание процедуры согласования	п.25 ФСО №1,	
2.	Анализ и установленная причина расхождений (при согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами)	п. 8 «к» ФСО №3	
3.	Суждение оценщика о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное.	п. 26 ФСО №1, п. 30 ФСО №7	

Комментарии

Таблица 12. Приложение

№	Параметр	Источник требования	Есть / Нет/ Частично / Не требуется
1.	Имеются копии документов, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, в том числе правоустанавливающие и правоподтверждающие документы, а также документы технической инвентаризации, заключения экспертиз, а также другие документы по объекту оценки (при их наличии)	п. 10 ФСО №3	

Комментарии

Таблица 13. Описание в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки

№	Параметр	Источник требования	Есть / Нет/ Частично / Не требуется
1.	Ссылки на источники информации либо копии материалов и распечаток, используемых в отчете, позволяющие делать вывод об источнике получения соответствующей информации и дате ее подготовки		
2.	В случае, если информация при опубликовании на сайте в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" не обеспечена свободным доступом на дату проведения оценки или после даты проведения оценки либо в будущем возможно изменение этой информации или адреса страницы, на которой она опубликована, либо используется информация, опубликованная не в общедоступном печатном издании, то к отчету об оценке должны быть приложены копии соответствующих материалов.	п. 11 ФСО №3	
3.	Документы, предоставленные заказчиком (в том числе справки, таблицы, бухгалтерские балансы), подписаны уполномоченным на то лицом и заверены в установленном порядке, и к отчету приложены их копии.	п. 12 ФСО №3	
4.	В случае, если в качестве информации, существенной для величины определяемой стоимости объекта оценки, используется значение, определяемое экспертным мнением, в отчете об оценке проведен анализ данного значения на соответствие рыночным данным (при наличии рыночной информации).	п. 13 ФСО №3	

РЕЗУЛЬТАТЫ ПРОВЕРКИ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ.

Таблица 14. Обобщающие требования к отчету об оценке

№ п/п	Требования к содержанию отчета об оценке	Источник	Результат
1.	Содержание отчета об оценке не вводит в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке), а также не допускает неоднозначного толкования полученных результатов	Ст. 11 135-ФЗ, п. 5 ФСО №3	Отчет (не) допускает неоднозначного толкования
2.	В отчете изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки	п. 5 ФСО №3	Да/Нет

3.	Информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, подтверждена		Да/Нет
4.	Приведенное в отчете 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	п. 8 «и» ФСО №3	Да/Нет

Результаты проверки отчета об оценке на соответствие требованиям законодательства Российской Федерации по оценочной деятельности: при проведении проверки соответствия отчета об оценке на соответствие требованиям Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135–ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции), требованиям Федеральных стандартов оценки, утвержденных Приказами Минэкономразвития России № 297, 298, 299 от 20.05.2015 г. (ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3), № 611 от 25 сентября 2014 года (ФСО № 7) и Стандартов и правил оценочной деятельности СРО Ассоциации оценщиков «СПО», замечания, влияющие на итоговый результат не выявлены.

2. Соблюдение оценщиком требований договора об оценке

Договор на проведение оценки в отчете не представлен, Задание на оценку в отчете представлено как Приложение к отчету. Отчет выполнен в соответствии с Заданием на оценку.

3. Проверка обоснованности выбранных оценщиком методов оценки в рамках каждого из использованных оценщиком подходов к оценке, и проверка соответствия выполненного в отчете расчета стоимости объекта оценки соответствующим подходам и методам

При определении рыночной стоимости объекта недвижимого имущества, находящегося по адресу: _____, оценщиком был использован сравнительный и затратный подходы.

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: Выбор оценщиком методов оценки в рамках использованных подходов к оценке обоснован в отчете. Выполненные расчеты стоимости объекта оценки соответствуют использованным подходам и методам оценки.

4. Объем и достоверность использованной в процессе оценки информации

Эксперт полагает, что в Отчете использовалась достаточная и достоверная информация.

Достоверность информации об объекте оценки не вызывает сомнения, указаны ссылки на соответствующие документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, их копии представлены в отчете.

Оценка построена на информации из открытых источников, которая была скорректирована, уточнена или дополнена после интервьюирования соответствующих продавцов или агентов, а также опроса отраслевых экспертов.

5. Замечания и технические ошибки, выявленные в процессе экспертизы отчета об оценке

5.1. Несущественные замечания и технические ошибки

Выявленные в процессе экспертизы технические ошибки не оказывают влияния на стоимость объекта оценки, определенной оценщиком в отчете об оценке.

5.2. Существенные замечания и технические ошибки

Не выявлены.

6. Обоснование иных действий эксперта при проведении экспертизы на подтверждение стоимости

При проведении экспертизы отчета об оценке на подтверждение стоимости объекта оценки была проведена проверка расчетов стоимости в соответствии с использованными подходами и методами оценки. Также был проведен независимый анализ рынка в сегменте объекта оценки, подтвердивший выводы оценщика о рыночной стоимости объекта оценки. Все материалы, используемые Экспертом при проведении экспертизы хранятся в архиве Эксперта.

Итог: Результат расчёта Оценщика (рыночная стоимость объекта оценки) укладывается в полученный диапазон подобранных Экспертом аналогов, и, по мнению Эксперта, на дату проведения данной экспертизы, находится в средней части этого диапазона, поэтому Эксперт считает результат в целом подтверждённым, а использование иных способов проверки нецелесообразным.

Результаты иных действий эксперта при проведении экспертизы на подтверждение стоимости: рыночную стоимость объекта недвижимости, расположенного по адресу: _____, составляющую _____ (_____) рублей следует считать **подтвержденной** в результате проведенной экспертизы.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Вывод по итогам проведения экспертизы отчета об оценке на подтверждение стоимости объекта оценки, включая проверку отчета об оценке на соответствие требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности:

Отчет № _____ от _____ 201__ г. об оценке рыночной стоимости объекта недвижимого имущества, находящегося по адресу: _____, выполненный _____ по состоянию на _____ 201__ г., следует признать **соответствующим** требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе требованиям Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции), Федеральных стандартов оценки, утвержденных Приказами Минэкономразвития России № 297, 298, 299 от 20.05.2015 г., №611 от 25.09.2014 г., и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, и Стандартов и правил оценочной деятельности СРО Ассоциации оценщиков «СПО», обязательных к применению членами СРО Ассоциации оценщиков «СПО» (утвержденных Советом Партнерства, протокол № 2 от 03.03.2008 г., в действующей редакции).

Рыночную стоимость объекта недвижимого имущества, расположенного по адресу: _____ для _____, определенную в отчете _____ от _____ 201__, следует считать **подтвержденной** в результате проведенной экспертизы.

Настоящее заключение является положительным экспертным заключением Экспертного совета СРО Ассоциации оценщиков «СПО».

Эксперт _____

Директор СРО Ассоциации оценщиков «СПО» _____

Дата составления экспертного заключения:

____.____.201__ г.