**Форма 3. Анализ соответствия договора на проведение оценки и отчета об оценке объекта оценки**

**требованиям законодательства РФ в области оценочной деятельности**

**для объектов недвижимости с 25.09.2014 по 28.09.2015 (включая обе даты)**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Источник требования** | **Параметр требований** | **Есть / Нет / Частично / Не требуется** | **Примечания** |
| **ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ ТРЕБОВАНИЯ К ДОГОВОРУ НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ** | | | | |
| 1 | 135-ФЗ ст.10 | Договор на проведение оценки заключается в простой письменной форме |  | Обязательно |
| 2 | 135-ФЗ ст.10 | Договор на проведение оценки должен содержать: | | |
| 2.1 | 135-ФЗ ст.10[[1]](#footnote-1) | Цель оценки |  | Обязательно |
| 2.2 | 135-ФЗ ст.10 | Описание объекта или объектов оценки, позволяющее осуществить их идентификацию |  | Обязательно |
| 2.3 | 135-ФЗ ст.10 | Вид определяемой стоимости объекта оценки |  | Обязательно |
| 2.4 | 135-ФЗ ст.10 | Размер денежного вознаграждения за проведение оценки |  | Обязательно |
| 2.5. | 135-ФЗ ст.10[[2]](#footnote-2) | Дату определения стоимости объекта оценки |  | Обязательно |
| 2.6 | 135-ФЗ ст.10 | Сведения об обязательном страховании ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности в соответствии с настоящим Федеральным законом |  | Обязательно |
| 2.7 | 135-ФЗ ст.10 | Наименование саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик и место нахождения этой организации |  | Обязательно |
| 2.8 | 135-ФЗ ст.10 | Указание на стандарты оценочной деятельности, которые будут применяться при проведении оценки |  | Обязательно |
| 2.9 | 135-ФЗ ст.10 | Указание на размер, порядок и основания наступления дополнительной ответственности по отношению к ответственности, установленной гражданским законодательством и статьей 24.6 ФЗ-135, оценщика или юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор |  | Обязательно |
| 2.10 | 135-ФЗ ст.10[[3]](#footnote-3) | Сведения о договоре страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение требований договора на проведение оценки и договора страхования ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований настоящего Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности |  | Обязательно |
| 2.11 | 135-ФЗ ст.10[[4]](#footnote-4) | Сведения о банковской гарантии, обеспечивающей надлежащее исполнение обязательств по договору на проведение оценки, в случае, если исполнение обязательств по такому договору обеспечено банковской гарантией |  | Обязательно |
| 2.12 | 135-ФЗ ст.10[[5]](#footnote-5) | Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 ФЗ-135 |  | Обязательно |
| 2.12.1 | 135-ФЗ ст.16[[6]](#footnote-6) | Не допускается вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки |  | **Рекомендация** соотносить данное требование с допущениями и ограничениями, на которых должна основываться оценка |
| 3 | 135-ФЗ ст.10 | Для договора Заказчика с юридическим лицом: сведения об оценщике/оценщиках, которые будут проводить оценку, в том числе фамилия, имя, отчество оценщика или оценщиков |  | Обязательно |
| 4 | 135-ФЗ ст.10 | Для объектов оценки, принадлежащих РФ, субъектам РФ или муниципальным образованиям – Заказчик – лицо, уполномоченное собственником на совершение сделок с объектами |  | Обязательно |
| 4.1 | ФСО №1 п.8 | Если, в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное. |  | **Рекомендация** указывать обязательность проводимой оценки, обращать внимание на сроки |
| 4.2 | 135-ФЗ ст.8 | В случае обязательности проведения оценки оценщик обязан включать информацию об отчете об оценке объекта оценки в Единый федеральный реестр сведений о фактах деятельности юридических лиц в течение десяти рабочих дней по истечении шести месяцев с даты составления отчета об оценке объекта оценки (норма вступает в силу с 01.06.2015). |  | **Рекомендация** включать данную информацию в договор при проведении обязательной оценки для уведомления Заказчика |
| 5 | ФСО №1 п.16а | Задание на оценку включено в договор на проведение оценки |  | Обязательно |
| **ТРЕБОВАНИЯ К СОДЕРЖАНИЮ ЗАДАНИЯ НА ОЦЕНКУ** | | | | |
| 1 | ФСО №1 п.16а, ФСО №7 п.4 (Оценка недвижимости) | Объект оценки, в т.ч.: |  | Обязательно |
| 1.1 | ФСО №7 п.8 (Оценка недвижимости) | состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии) [[7]](#footnote-7). |  | Обязательно |
| 1.2 | ФСО №7 п.7,8 (Оценка недвижимости) | характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики; наличие/отсутствие экологического загрязнения |  | Обязательно |
| 2 | ФСО №1 п.16 | Имущественные права на объект оценки |  | Обязательно |
| 2.1 | ФСО №7 пп.7,8 (Оценка недвижимости) | Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, права третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки |  | Обязательно |
| 2.2 | ФСО №7 п.7 (Оценка недвижимости) | В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное. |  | Обязательно учитывать |
| 3 | ФСО №1 п.17в | Цель оценки |  | Обязательно |
| 4 | ФСО №1 п.17г | Предполагаемое использование результатов оценки |  | Обязательно |
| 5 | ФСО №1 п.17г | Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки |  | Обязательно |
| 6 | ФСО №1 п.17д, ФСО №2 п.5 | Вид стоимости |  | Обязательно |
| 6.1 | ФСО №7 п.9 (Оценка недвижимости) | Могут быть указаны иные расчетные величины, в том числе: |  | Рекомендовано |
| 6.1.1 | ФСО №7 п.9 (Оценка недвижимости) | - рыночная арендная плата (расчетная денежная сумма, за которую объект недвижимости может быть сдан в аренду на дату оценки при типичных рыночных условиях); |  | Рекомендовано |
| 6.1.2 | ФСО №7 п.9 (Оценка недвижимости) | - затраты на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства; |  | Рекомендовано |
| 6.1.3 | ФСО №7 п.9 (Оценка недвижимости) | - убытки (реальный ущерб, упущенная выгода) при отчуждении объекта недвижимости, а также в иных случаях; |  | Рекомендовано |
| 6.1.4 | ФСО №7 п.9 (Оценка недвижимости) | - затраты на устранение экологического загрязнения и (или) рекультивацию земельного участка. |  | Рекомендовано |
| 7 | ФСО №1 п.17е | Дата оценки |  | Обязательно |
| 8 | ФСО №1 п.17ж | Срок проведения оценки |  | Обязательно |
| 9 | ФСО №1 п. 17з | Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка |  | Обязательно |
| 10 | ФСО №1 п. 17 | Перечень объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке (для целей определения кадастровой стоимости объектов недвижимости) |  | Обязательно |
| 11 | ФСО №7 п.5 (Оценка недвижимости) | Период проведения осмотра объекта оценки |  | Рекомендовано  По общему правилу:  Этот период - возможно близкий к дате оценки. В задании можно указать иное. |
| 12 | ФСО №1 п. 26,  ФСО №7 п.30 (Оценка недвижимости) | Указание на отсутствие права/обязанности оценщика после проведения процедуры согласования приводить суждение о возможных границах интервала полученной стоимости |  | Рекомендовано  По общему правилу:  Оценщик приводит суждение о возможных границах интервала полученной стоимости. В задании можно исключить это право. |
| **ТРЕБОВАНИЯ К ОФОРМЛЕНИЮ И СОДЕРЖАНИЮ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ (независимо от вида определенной стоимости)[[8]](#footnote-8)** | | | | |
| 1 |  | **Оформление отчета** | | |
| 1.1 | 135-ФЗ ст.11 | Порядковый номер отчета |  |  |
| 1.2 | 135-ФЗ ст.11 | Дата составления отчета |  | Обязательно |
| 1.3 | 135-ФЗ ст.11 | Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки |  | Обязательно |
| 1.4 | 135-ФЗ ст.11,  ФСО №3 п.6 | Пронумерован постранично, прошит, подписан оценщиком/оценщиками, которые провели оценку |  | Обязательно |
| 1.5 | 135-ФЗ ст.11,  ФСО №3 п.6 | Скреплен личной печатью оценщика, осуществляющего оценочную деятельность самостоятельно, занимаясь частной практикой |  | Обязательно |
| 1.6 | 135-ФЗ ст.11,  ФСО №3 п.6 | Скреплен печатью и подписью руководителя юридического лица, с которым оценщик или оценщики заключили трудовой договор |  | Обязательно |
| 1.7 | ФСО №3 п.8 | **Наличие разделов/ глав** |  | Обязательно |
| 2 | ФСО №3 п.8а | **Раздел «Основные факты и выводы»:** |  | Обязательно |
| 2.1 | ФСО №3 п.8а | Общая информация, идентифицирующая объект оценки |  | Обязательно |
| 2.2 | ФСО №3 п.8а | Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке |  | Обязательно |
| 2.3 | ФСО №3 п.8а | Итоговая величина стоимости объекта оценки |  | Обязательно |
| 3 | ФСО №3 п.8б | **Раздел «Задание на оценку» в соответствии с требованиями ФСО, в т.ч.:** |  | Обязательно |
| 3.1 | 135-ФЗ ст.11 | Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости объекта оценки) |  | Обязательно |
| 3.2 | 135-ФЗ ст.11[[9]](#footnote-9) | Цель оценки |  | Обязательно |
| 3.3 | 135-ФЗ ст.11 | Задачи проведения оценки |  | Обязательно |
| 3.4 | ФСО №2 п.5 | Вид определяемой стоимости |  | Обязательно |
| 4 | ФСО №3 п.8в | **Раздел «Сведения о заказчике оценки и об оценщике»** |  | Обязательно |
| 4.1 | ФСО №3 п.8в | **Сведения о Заказчике оценки:** |  | Обязательно |
|  |  | **Заказчик - физическое лицо:** | | |
| 4.1.1 | ФСО №3 п.8в | Фамилия, имя, отчество заказчика |  | Обязательно |
| 4.1.2 | ФСО №3 п.8в | Серия и номер документа, удостоверяющего личность, дата выдачи и орган, выдавший указанный документ |  | Обязательно |
|  |  | **Заказчик - юридическое лицо:** | | |
| 4.1.1 | ФСО №3 п.8в | организационно-правовая форма, |  | Обязательно |
| 4.1.2 | ФСО №3 п.8в | полное наименование, |  | Обязательно |
| 4.1.3 | ФСО №3 п.8в | основной государственный регистрационный номер (далее - ОГРН), |  | Обязательно |
| 4.1.4 | ФСО №3 п.8в | дата присвоения ОГРН, |  | Обязательно |
| 4.1.5 | ФСО №3 п.8в | место нахождения |  | Обязательно |
| 4.2 | 135-ФЗ ст.11,  ФСО №3 п.8в | **Сведения об Оценщике:** |  | Обязательно |
|  |  | **Об оценщике, осуществляющем оценочную деятельность самостоятельно, занимаясь частной практикой** | | |
| 4.2.1 | ФСО №3 п.8в | Фамилия, Имя, Отчество |  | Обязательно |
| 4.2.2 | ФСО №3 п.8в | Серия и номер документа, удостоверяющего личность, дата выдачи и орган, выдавший указанный документ |  | Обязательно |
| 4.2.3 | 135-ФЗ ст.11 | Место нахождения оценщика |  | Обязательно |
| 4.2.4 | 135-ФЗ ст.11,  ФСО №3 п.8в | Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков |  | Обязательно |
| 4.2.5 | ФСО №3 п.8в | Номер и дата выдачи документов, подтверждающих получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности |  | Обязательно |
| 4.2.6 | ФСО №3 п.8в | Сведения о страховании ответственности оценщика |  | Обязательно |
| 4.2.7 | ФСО №3 п.8в | Стаж работы в оценочной деятельности |  | Обязательно |
| 4.2.8 | ФСО №3 п.8в | 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 |  | Обязательно |
|  |  | **Об оценщике, работающем на основании трудового договора** | | |
| 4.2.1 | ФСО №3 п.8в | Фамилия, Имя, Отчество |  | Обязательно |
| 4.2.2 | 135-ФЗ ст.11 | Место нахождения оценщика |  | Обязательно |
| 4.2.3 | 135-ФЗ ст.11,  ФСО №3 п.8в | Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков |  | Обязательно |
| 4.2.4 | ФСО №3 п.8в | Номер и дата выдачи документов, подтверждающих получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности |  | Обязательно |
| 4.2.5 | ФСО №3 п.8в | Сведения о страховании ответственности оценщика |  | Обязательно |
| 4.2.6 | ФСО №3 п.8в | Стаж работы в оценочной деятельности |  | Обязательно |
| 4.2.7 | ФСО №3 п.8в | Организационно-правовая форма, полное наименование, основной государственный регистрационный номер (ОГРН), дата присвоения ОГРН, место нахождения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор |  | Обязательно |
| 4.2.8 | ФСО №3 п.8в | 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 |  | Обязательно |
| 5 | 135-ФЗ ст.11,  ФСО №3 п.8г | **Раздел «Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки»** |  | Обязательно |
| 5.1 | 135-ФЗ ст.11 | Ограничения и пределы применения полученного результата оценки |  | Обязательно |
| 5.2 | 135-ФЗ ст.12[[10]](#footnote-10) | Разъяснение о сроке достоверности отчета для целей совершения сделки |  | Рекомендовано |
| 5.3 | 135-ФЗ ст.14 | В случае если отказ в предоставлении указанной информации существенным образом влияет на достоверность оценки объекта оценки, оценщик указывает это в отчете |  | **Рекомендация указывать** |
| 5.4 | ФСО №7 п.5 (Оценка недвижимости) | Период проведения осмотра объекта оценки |  | Рекомендовано |
|  |  | В случае непроведения осмотра, причины, по которым объект оценки не осмотрен, а также допущения и ограничения, связанные с непроведением осмотра |  | Обязательно |
| 5.5 | ФСО №7 п.6 (Оценка недвижимости) | Проведение совместной оценки земельного участка и находящихся на нем объектов капитального строительства с учетом установленных действующим законодательством прав и обязанностей собственника объектов капитального строительства в отношении земельного участка, а также типичного на рассматриваемом рынке поведения собственников в отношении аналогичного земельного участка (выкуп или аренда) при отсутствии правоустанавливающих и правоподтверждающих документов на земельный участок |  | Обязательно учитывать |
| 5.6 | ФСО №7 п.7 (Оценка недвижимости) | Проведение оценки исходя из предположения об отсутствии имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта, ограничений (обременений) и загрязнений, в отсутствие их документального подтверждения, с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра либо задания на оценку |  | Обязательно учитывать |
| 6 | 135-ФЗ ст.11,  ФСО №3 п.8д | **Раздел «Применяемые стандарты оценочной деятельности»:** |  | Обязательно |
| 6.1 | ФСО №3 п.8д | Федеральные стандарты оценки |  | Обязательно |
| 6.2 | ФСО №3 п.8д | Стандарты и правила оценочной деятельности, используемые при проведении оценки |  | Обязательно |
| 6.3 | 135-ФЗ ст.11 | \* Обоснование использования стандартов оценки для определения соответствующего вида стоимости при проведении оценки данного объекта оценки |  | Обязательно |
| 7 | 135-ФЗ ст.11,  ФСО №3 п.8е,  ФСО №1 п.18в | **Раздел «Описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки»:** |  | Обязательно |
| 7.1 | 135-ФЗ ст.11 | Точное описание объекта оценки, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу: |  | Обязательно |
| 7.1.1 | 135-ФЗ ст.11 | реквизиты юридического лица |  | Обязательно |
| 7.1.2 | 135-ФЗ ст.11 | балансовая стоимость объекта оценки |  | Обязательно |
| 7.2 | ФСО №3 п.8е,  ФСО №1 п.18в | Сведения об имущественных правах и обременениях, связанных с объектом оценки |  | Обязательно |
| 7.3 | ФСО №3 п.8е,  ФСО №1 п.18в | Количественные характеристики объекта оценки (физические свойства, площади, объемы и др.) |  | Обязательно |
| 7.4 | ФСО №3 п.8е,  ФСО №1 п.18в | Качественные характеристики объекта оценки (технические и эксплуатационные характеристики, износ, устаревание, прошлые и ожидаемые доходы и затраты, данные бухгалтерского учета и отчетности и др.) |  | Обязательно |
| 7.5 | ФСО №3 п.8е | Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки |  | Обязательно |
| 7.6 | ФСО №3 п.8е | Информация о текущем использовании объекта оценки |  | Обязательно |
| 7.7 | ФСО №3 п.8е,  ФСО №1 п.18в | Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость |  | Обязательно |
| 7.8 | 135-ФЗ ст.11 | Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки |  | Обязательно |
| 8 | ФСО №3 п.8ж | **Раздел «Анализ рынка объекта оценки»:** |  | Обязательно |
| 8.1 | ФСО №3 п.8ж,  ФСО №1 п.18а | Анализ внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на ее стоимость (в т.ч.: информация о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки) |  | Обязательно |
| 8.1.1 | ФСО №7 п.11а (Оценка недвижимости) | 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 |  | Обязательно |
| 8.2 | ФСО №3 п.8ж,  ФСО №1 п.18б | Анализ рынка объекта оценки (в т.ч.: информация о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки) |  | Обязательно |
| 8.2.1 | ФСО №7 п.10 (Оценка недвижимости) | Исследование рынка в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости |  |  |
| 8.2.1.1 | ФСО №7 п.11б (Оценка недвижимости) | определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Если рынок неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта |  | Обязательно |
| 8.2.1.2 | ФСО №7 п.11в (Оценка недвижимости) | анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен |  | Обязательно |
| 8.2.1.3 | ФСО №7 п.11г (Оценка недвижимости) | анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов, например ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке, с приведением интервалов значений этих факторов |  | Обязательно |
| 8.3 | ФСО №3 п.8ж,  ФСО №1 п.18б | Наличие информации по всем ценообразующим факторам, использованным при определении стоимости (в т.ч.: информация о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов) |  | Обязательно |
| 8.4 | ФСО №3 п.8ж | Наличие обоснования значений или диапазонов значений ценообразующих факторов |  | Обязательно |
| 8.5 | ФСО №7 п.11д (Оценка недвижимости) | основные выводы относительно рынка 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 |  | Обязательно |
| 9 | ФСО №1 п.10, ФСО №7 п.12 (Оценка недвижимости) | **Анализ наиболее эффективного использования (НЭИ)** |  | Напоминание оценщикам |
| 9.1 | ФСО №7 п.13 (Оценка недвижимости) | Рассмотрение критериев НЭИ: максимизация продуктивности (соответствует ее наибольшей стоимости), физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано |  |  |
| 9.2 | ФСО №7 п.14 (Оценка недвижимости) | Рассмотрение альтернативного и фактического использований |  |  |
| 9.3 | ФСО №7 (Оценка недвижимости) | Порядок определения НЭИ |  |  |
| 9.3.1 | ФСО №7 п.16 (Оценка недвижимости) | Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства: определение НЭИ с учетом имеющихся объектов капитального строительства |  |  |
| 9.3.1.1 | ФСО №7 п.16 (Оценка недвижимости) | путем проведения необходимых для этого вычислений |  |  |
| 9.3.1.2 | ФСО №7 п.16 (Оценка недвижимости) | либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов |  |  |
| 9.3.2 | ФСО №7 п.16 (Оценка недвижимости) | Проведение анализа НЭИ по объемно-планировочным и конструктивным решениям |  |  |
| 9.3.3 | ФСО №7 п.17 (Оценка недвижимости) | Для встроенных жилых и нежилых помещений: проведение анализа НЭИ частей объекта с учетом фактического использования других частей этого объекта |  |  |
| 9.3.4 | ФСО №7 п.18 (Оценка недвижимости) | Для части реконструируемого или подлежащего реконструкции объекта: проведение анализа НЭИ с учетом наиболее эффективного использования всего реконструируемого объекта |  |  |
| 9.3.5 | ФСО №7 п.19 (Оценка недвижимости) | Учет возможности отличия НЭИ объекта, оцениваемого в отдельности, от его НЭИ в составе оцениваемого комплекса объектов. |  |  |
| 9.3.6 | ФСО №7 п.20 (Оценка недвижимости) | Для внесения рыночной стоимости застроенного земельного участка или ОКСа в государственный кадастр недвижимости: |  |  |
| 9.3.6.1 | ФСО №7 п.20 (Оценка недвижимости) | проведение анализа НЭИ застроенного земельного участка как незастроенного, в соответствии с видом его фактического использования |  |  |
| 9.3.6.2 | ФСО №7 п.20 (Оценка недвижимости) | проведение анализа НЭИ исходя из вида фактического использования оцениваемого объекта |  |  |
| 9.3.7 | ФСО №7 п.21 (Оценка недвижимости) | Для сдачи в аренду: проведение анализа НЭИ с учетом условий использования этого объекта, устанавливаемых договором аренды или проектом такого договора. |  |  |
| 9.4 | ФСО №7 п.15 (Оценка недвижимости) | Установление наиболее прибыльного использования объекта, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки |  |  |
| 10 | ФСО №3 п.8з | **Раздел «Описание процесса оценки объекта оценки в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке»:** |  | Обязательно |
| 10.1 | ФСО №1 п.20,  ФСО №1 п.21,  ФСО №3 п.8з,  ФСО №7 п.23, п.29 (Оценка недвижимости) | **Доходный подход (применяется для оценки объектов, генерирующих или способных генерировать потоки доходов) - описание применения с приведением расчетов, указание ориентировочных значений оцениваемой величины или обоснованный отказ** |  | Обязательно |
| 10.1.1.1 | ФСО №7 п.23в (Оценка недвижимости) | методом прямой капитализации: применяется для оценки объектов, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов, аналогичных оцениваемому объекту |  | Обязательно учитывать |
| 10.1.1.2 | ФСО №7 п.23г (Оценка недвижимости) | методом дисконтирования денежных потоков: применяется для оценки объектов, генерирующих или способных генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичные объекты |  | Обязательно учитывать |
| 10.1.1.3 | ФСО №7 п.23д (Оценка недвижимости) | методом капитализации по расчетным моделям: применяется для оценки объектов, генерирующих регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости объектов в будущем |  | Обязательно учитывать |
| 10.1.2.1 | ФСО №7 п.23ж (Оценка недвижимости) | для объектов, которые можно сдавать в аренду: в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи |  | Обязательно учитывать |
| 10.1.2.2 | ФСО №7 п.23з (Оценка недвижимости) | оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости. |  | Рекомендовано |
| 10.1.2.3 | ФСО №7 п.23е (Оценка недвижимости) | соответствие структуры (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода |  | Обязательно учитывать |
| 10.1.3 | ФСО №1 п.21а | Установление периода прогнозирования |  | Обязательно |
| 10.1.4 | ФСО №1 п.21б | Исследование способности объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования и после |  | Обязательно |
| 10.1.5 | ФСО №1 п.21в | Определение ставки дисконтирования |  | Обязательно |
| 10.1.6 | ФСО №1 п.21г | Осуществление процедуры приведения потока ожидаемых доходов в стоимость |  | Обязательно |
| 10.2 | ФСО №1 п.20,  ФСО №1 п.23,  ФСО №3 п.8з,  ФСО №7 п.24, п.29 (Оценка недвижимости) | **Затратный подход (не рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости – частей объектов капитального строительства, например жилых и нежилых помещений) - описание применения с приведением расчетов, указание ориентировочных значений оцениваемой величины или обоснованный отказ** |  | Обязательно |
| 10.2.1.1 | ФСО №7 п.24а (Оценка недвижимости) | для оценки объектов - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства |  | Рекомендовано применять |
| 10.2.1.2 | ФСО №7 п.24б (Оценка недвижимости) | для оценки объектов, если они соответствуют наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства |  | Рекомендовано применять |
| 10.2.1.3 | ФСО №7 п.24в (Оценка недвижимости) | при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке |  | Рекомендовано применять |
| 10.2.1.4 | ФСО №7 п.24в (Оценка недвижимости) | для оценки объектов специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и других объектов, в отношении которых рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют) |  | Рекомендовано применять |
| 10.2.2 | ФСО №1 п.23 | Условие применения: затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства |  | Обязательно |
| 10.2.2.1 | ФСО №7 п.24г (Оценка недвижимости) | Определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный |  | Обязательно учитывать |
| 10.2.2.1.1 | ФСО №7 п.24д (Оценка недвижимости) | для целей определения рыночной стоимости: земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования |  | Обязательно учитывать |
| 10.2.2.2 | ФСО №7 п.24г,е,ж (Оценка недвижимости) | Расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства (как сумма издержек, входящих в состав строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ) на основании: |  | Обязательно учитывать |
| 10.2.2.2.1 | ФСО №7 п.24е (Оценка недвижимости) | данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;  данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;  сметных расчетов;  информации о рыночных ценах на строительные материалы;  других данных; |  | Обязательно учитывать |
| 10.2.2.2 | ФСО №7 п.24г, (Оценка недвижимости) | Определение прибыли предпринимателя |  | Обязательно учитывать |
| 10.2.2.2.1 | ФСО №7 п.24з (Оценка недвижимости) | для целей оценки рыночной стоимости: на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок |  | Обязательно учитывать |
| 10.2.2.3 | ФСО №1 п.23 | 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. |  | Обязательно учитывать |
| 10.2.2.3.1 | ФСО №7 п.24и (Оценка недвижимости) | Величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости объектов в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемым объектам |  | Обязательно учитывать |
| 10.2.2.4 | ФСО №7 п.24г (Оценка недвижимости) | Определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний |  | Обязательно учитывать |
| 10.2.2.5 | ФСО №7 п.24г (Оценка недвижимости) | Определение стоимости объекта как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства |  | Обязательно учитывать |
| 10.3 | ФСО №1 п.20, п.22,  ФСО №3 п.8з,  ФСО №7 п.22 (Оценка недвижимости) | **Сравнительный подход (применяется для оценки объектов, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений) - описание применения с приведением расчетов, указание ориентировочных значений оцениваемой величины или обоснованный отказ** |  | Обязательно |
| 10.3.1 | ФСО №7 п.22ж (Оценка недвижимости) | Помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования |  | Рекомендовано |
| 10.3.2 | ФСО №7 п.22б (Оценка недвижимости) | В качестве объектов-аналогов используются объекты, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам (при этом для всех объектов, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным) |  | Обязательно учитывать |
| 10.3.3 | ФСО №7 п.22в (Оценка недвижимости) | При проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке |  | Обязательно учитывать |
| 10.3.4 | ФСО №7 п.22д (Оценка недвижимости) | В зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания. |  | Рекомендовано |
| 10.3.4.1 | ФСО №7 п.22д (Оценка недвижимости) | при применении качественных методов оценка выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода |  | Обязательно учитывать |
| 10.3.4.2 | ФСО №7 п.22д (Оценка недвижимости) | при применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта |  | Обязательно учитывать |
| 10.3.4.3 | ФСО №7 п.22д (Оценка недвижимости) | при применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости |  | Обязательно учитывать |
| 10.3.5 | ФСО №1 п.22а | Обоснованный выбор единиц сравнения и обоснованный отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения; проведение сравнительного анализа объекта оценки и каждого объекта-аналога |  | Обязательно |
| 10.3.5.1 | ФСО №7 п.22г (Оценка недвижимости) | Для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема |  | Обязательно учитывать |
| 10.3.6 | ФСО №1 п.22б | Корректировка значений единиц сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения. Введение и обоснование шкалы корректировок. |  | Обязательно |
| 10.3.7 | ФСО №7 п.22е (Оценка недвижимости) | Для сравнения объекта оценки с другими объектами, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения: |  | Обязательно учитывать, но стоит отметить, что перечень элементов сравнения открыт. |
| 10.3.7.1 | ФСО №7 п.22е (Оценка недвижимости) | передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав; |  |  |
| 10.3.7.2 | ФСО №7 п.22е (Оценка недвижимости) | условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия); |  |  |
| 10.3.7.3 | ФСО №7 п.22е (Оценка недвижимости) | условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия); |  |  |
| 10.3.7.4 | ФСО №7 п.22е (Оценка недвижимости) | условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия); |  |  |
| 10.3.7.5 | ФСО №7 п.22е (Оценка недвижимости) | вид использования и (или) зонирование; |  |  |
| 10.3.7.6 | ФСО №7 п.22е (Оценка недвижимости) | местоположение объекта; |  |  |
| 10.3.7.7 | ФСО №7 п.22е (Оценка недвижимости) | физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики; |  |  |
| 10.3.7.8 | ФСО №7 п.22е (Оценка недвижимости) | экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики); |  |  |
| 10.3.7.9 | ФСО №7 п.22е (Оценка недвижимости) | наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью; |  |  |
| 10.3.7.10 | ФСО №7 п.22е (Оценка недвижимости) | другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость |  |  |
| 10.3.8 | ФСО №1 п.22в | Согласование результатов корректирования значений единиц сравнения с обоснованием схемы согласования скорректированных значений единиц сравнения и цен объектов-аналогов |  | Обязательно |
| 10.4 | ФСО №7 п.25 (Оценка недвижимости) | **Оценщик вправе использовать иную методологию расчетов и самостоятельно определять метод (методы) оценки недвижимости в рамках каждого из выбранных подходов, основываясь на принципах существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности** |  | Допускается |
| 11 | ФСО №1 п.24,  ФСО №3 п.8и,  ФСО №7 п.26 (Оценка недвижимости) | **Раздел «Согласование результатов»:** |  | Обязательно |
| 11.1 | ФСО №3 п.8и | Наличие описания процедуры согласования Обязательно |  |  |
| 11.1.1 | ФСО №1 п.24,  ФСО №3 п.8и | При использовании разных методов в рамках применения каждого подхода – описание процедуры соответствующего согласования. |  | Обязательно |
| 11.1.2 | ФСО №7 п.27 (Оценка недвижимости) | В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом. |  | Обязательно |
| 11.1.3 | ФСО №7 п.28 (Оценка недвижимости) | В процессе согласования промежуточных результатов оценки, полученных с применением разных подходов, следует проанализировать достоинства и недостатки этих подходов, объяснить расхождение промежуточных результатов и на основе проведенного анализа определить итоговый результат оценки |  | Обязательно |
| 11.1.4 | ФСО №1 п.24,  ФСО №3 п.8и | Обоснование способа согласования, а также все сделанные оценщиком при осуществлении согласования суждения о качестве результатов, допущения и ограничительные условия и использованная информация об объекте оценки |  | Обязательно |
| 11.1.5 | ФСО №1 п.24,  ФСО №3 п.8и | Обоснование выбора использованных весов, присваиваемых результатам, полученным при применении различных подходов (и методов в рамках подходов) |  | Обязательно |
| 11.2 | ФСО №7 п.30 (Оценка недвижимости) | **После проведения процедуры согласования:** | | |
| 11.2.1 | ФСО №7 п.30 (Оценка недвижимости) | указание итогового результата оценки стоимости недвижимости; |  | Обязательно |
| 11.2.2 | ФСО №7 п.30 (Оценка недвижимости) | приведение суждения оценщика о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость |  | По общему правилу, оценщик приводит суждение, но в задании на оценку может быть предусмотрено иное. |
| 12 | ФСО №3 п.9 | **Наличие в Приложении к отчету копий документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки:** |  | Обязательно |
| 12.1 | ФСО №3 п.9 | Правоустанавливающие и правоподтверждающие документы |  | Обязательно |
| 12.2 | ФСО №3 п.9 | Документы технической инвентаризации |  | Обязательно |
| 12.3 | ФСО №3 п.9 | Заключения специальных экспертиз и др. документы по объекту оценки (при их наличии) |  | Обязательно |
| **ТРЕБОВАНИЯ К ОПИСАНИЮ ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ** | | | | |
| 1 | ФСО № 1 п. 19 | Оценщик при проведении оценки не может использовать информацию о событиях, произошедших после даты оценки |  | Обязательно |
| 2 |  | **Описание в отчете информации, используемой при проведении оценки:** | | |
| 2.1. | 135-ФЗ ст.11 | Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения |  | Обязательно |
| 2.2 | ФСО №3 п.10 | Наличие в тексте ссылок на источники информации, позволяющие делать выводы об авторстве соответствующей информации и дате ее подготовки, либо копий материалов и распечаток. |  | Обязательно |
| 2.3 | ФСО №3 п.10 | Наличие копий соответствующих материалов - в случае отсутствия свободного и необременительного доступа на сайт в сети Интернет на дату проведения оценки и после даты проведения оценки / или в будущем возможно изменение адреса страницы / или используется информация, опубликованная не в периодическом печатном издании, распространяемом на территории РФ. |  | Обязательно |
| 3 | ФСО №3 п.11 | **Требования к информации, предоставленной Заказчиком:** | | |
| 3.1 | ФСО №3 п.11 | Наличие подписи уполномоченного на то лица и заверения в установленном порядке (в том числе справок, таблиц, бухгалтерских балансов и пр.), если у оценщика нет оснований считать иначе. |  | Обязательно |
| 4 | ФСО №3 | **Требования к информации в случае использования экспертного мнения, привлечения специалиста (эксперта):** | | |
| 4.1 | ФСО № 1 п. 19 | Если при проведении оценки оценщиком привлекаются специалисты (эксперты), оценщик должен указать в отчете их квалификацию и степень их участия в проведении оценки, а также обосновать необходимость их привлечения. |  | Обязательно |
| 4.2 | ФСО №3 п.12 | В случае, если в качестве информации, существенной для величины определяемой стоимости, используется экспертное мнение, наличие анализа значения (экспертного мнения), используемого в качестве информации, существенной для величины определяемой стоимости, на соответствие рыночным условиям, описанным в разделе анализа рынка. |  | Обязательно |
| 4.3 | ФСО №1 п.19, п.4.1. протокола совещания МЭР РФ у А.В.Поповой 18.10.2007 | В случае если в отчете об оценке приводятся в качестве информации, существенной для определения стоимости объекта оценки, характеристики (корректировки, скидки), значение которых определяется с использованием экспертного суждения оценщика или привлеченного специалиста (эксперта), в отчете об оценке описываются условия, при которых указанные характеристики могут достигать заданных значений. |  | Обязательно |
| **ТРЕБОВАНИЯ К ОПИСАНИЮ МЕТОДОЛОГИИ ОЦЕНКИ И РАСЧЕТОВ** | | | | |
| 1 |  | **Описание в отчете методологии оценки и расчетов:** | | |
| 1.1 | 135-ФЗ ст.11,  ФСО №3 п.13 | Наличие описания последовательности определения стоимости объекта оценки, позволяющего понять логику процесса оценки и значимость предпринятых оценщиком шагов для установления стоимости объекта. |  | Обязательно |
| 1.2 | ФСО №3 п.14 | Наличие обоснования выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках затратного, сравнительного и доходного подходов. |  | Обязательно |
| 1.2.1 | ФСО №7 п.15 (Оценка недвижимости) | Использование результатов анализа НЭИ для выбора подходов и методов оценки объекта оценки (при определении рыночной стоимости) |  | Обязательно |
| 1.2.2 | ФСО №7 п.25 (Оценка недвижимости) | Описание использованной не предусмотренной ФСО №7 методологии, позволяющее пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту, принципам оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки |  | Обязательно |
| 1.2.3 | ФСО №7 п.15 (Оценка недвижимости) | Использование результатов анализа НЭИ для выбора сопоставимых объектов при применении каждого подхода (при определении рыночной стоимости) |  | Обязательно |
| 1.4 | ФСО №3 п.15 | Описание расчетов, расчеты и пояснения к расчетам, обеспечивающие проверяемость выводов и результатов, указанных или полученных оценщиком в рамках применения подходов и методов. |  | Обязательно |
| 1.4.1 | ФСО №7 п.29 (Оценка недвижимости) | В рамках выбранного подхода (при недостаточности рыночных данных, необходимых для реализации какого-либо из подходов к оценке) на основе имеющихся данных рекомендуется указать ориентировочные значения (значение) оцениваемой величины, которые не учитываются при итоговом согласовании, но могут быть использованы в качестве поверочных к итоговому результату оценки |  | Рекомендовано |
| 1.5 | 135-ФЗ ст.11 | Ограничения и пределы применения полученного результата |  | Обязательно |
| 1.7 | ФСО №3 п.16,  ФСО №1 п.27 | Итоговое значение стоимости после согласования результатов м.б. представлено в округленной форме по правилам округления и должно быть выражено в валюте РФ (в руб.). |  | Допускается |
| 1.8 | 135-ФЗ ст.11 | Иные сведения, необходимые для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки, отраженных в отчете |  | Обязательно |
| 1.9 | 135-ФЗ ст.11 | Иные сведения, являющиеся, по мнению оценщика, существенно важными для полноты отражения примененного им метода расчета стоимости конкретного объекта оценки |  | Рекомендовано |
| **ТРЕБОВАНИЯ К СОСТАВЛЕНИЮ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ** | | | | |
| 1 |  | **При составлении отчета должны быть выдержаны следующие принципы:** | | |
| 1.1 | ФСО №3 п.4 | принцип существенности - в отчете изложена вся информация, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки |  | Обязательно |
| 1.2 | ФСО №3 п.4 | принцип обоснованности - информация, приведенная в отчете, должна быть подтверждена |  | Обязательно |
| 1.3 | 135-ФЗ ст.11,  ФСО №3 п.4 | принцип однозначности - содержание отчета не должно вводить в заблуждение пользователей отчета или допускать неоднозначного толкования |  | Обязательно |
| 1.4 | ФСО №3 п.4 | принцип проверяемости - состав и последовательность представленных в отчете об оценке материалов и описание процесса оценки позволяют полностью воспроизвести расчет и привести к аналогичным результатам |  | Обязательно |
| 1.5 | ФСО №3 п.4,  ФСО №1 п.19 | принцип достаточности - отсутствие в отчете об оценке объекта оценки информации, не использующейся при проведении оценки для определения промежуточных и итоговых результатов (если она не является обязательной согласно требованиям федеральных стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией) |  | Обязательно |
| 1.6 | ФСО №1 п.19 | соответствие требованию достоверности - информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках объекта оценки, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения |  | Обязательно |
| **Обращаем внимание:** | | | | |
| **ТРЕБОВАНИЯ К ХРАНЕНИЮ И ПРЕДОСТАВЛЕНИЮ ТРЕТЬИМ ЛИЦАМ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ, А ТАКЖЕ КОПИЙ ДОКУМЕНТОВ И МАТЕРИАЛОВ, НА ОСНОВАНИИ КОТОРЫХ ПРОВОДИЛАСЬ ОЦЕНКА** | | | | |
| 1 | **Оценщик обязан** | | | |
| 1.1 | 135-ФЗ ст.15 | Обеспечивать сохранность документов, получаемых от заказчика и третьих лиц в ходе проведения оценки | | Обязательно |
| 1.2 | 135-ФЗ ст.15[[11]](#footnote-11) | Хранить копии подписанных им отчетов, а также копии документов и материалов, на основании которых проводилась оценка, на бумажных или электронных носителях либо в форме электронных документов в течение **трех лет** с даты составления отчета | | Обязательно |
| 1.3 | 135-ФЗ ст.15 | В случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, предоставлять копии хранящихся отчетов или содержащуюся в них информацию правоохранительным, судебным, иным уполномоченным государственным органам по их требованию | | Обязательно |
| 2 | **Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор, обязано** | | | |
| 2.1 | 135-ФЗ ст.15.1 | Обеспечивать сохранность документов, получаемых от заказчика и третьих лиц в ходе проведения оценки | | Обязательно |
| 2.2 | 135-ФЗ ст.15.1 | Предоставлять саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, для проведения контроля за осуществлением им оценочной деятельности доступ к отчетам, документам и материалам, на основании которых проводилась оценка, за исключением информации, которая составляет коммерческую тайну юридического лица или заказчика, либо иной информации, в отношении которой установлено требование об обеспечении ее конфиденциальности | | Обязательно |
| 2.3 | 135-ФЗ ст.15.1 | Предоставлять в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, копии хранящихся отчетов или содержащуюся в них информацию правоохранительным, судебным, иным уполномоченным государственным органам по их требованиям | | Обязательно |
| 2.4 | 135-ФЗ ст.15.1 | Хранить копию отчета или копии отчетов и копии документов, полученных от заказчика, третьих лиц и использованных при проведении оценки объекта оценки, на бумажных или электронных носителях либо в форме электронных документов в течение **трех лет** с даты составления отчета | | Обязательно |

1. Требование установлено ФЗ-135 с 22.07.2014. [↑](#footnote-ref-1)
2. Требование установлено ФЗ-135 с 22.07.2014. [↑](#footnote-ref-2)
3. Требование установлено ФЗ-135 с 22.07.2014. [↑](#footnote-ref-3)
4. Требование установлено ФЗ-135 с 22.07.2014. [↑](#footnote-ref-4)
5. Требование установлено ФЗ-135 с 22.07.2014. [↑](#footnote-ref-5)
6. Новая редакция требования ФЗ-135 с 22.07.2014. [↑](#footnote-ref-6)
7. П.4 ФСО № 7: Объектами оценки могут выступать объекты недвижимости - застроенные земельные участки, незастроенные земельные участки, объекты капитального строительства, а также части земельных участков и объектов капитального строительства, жилые и нежилые помещения, вместе или по отдельности, с учетом связанных с ними имущественных прав, если это не противоречит действующему законодательству. Для целей настоящего Федерального стандарта объектами оценки могут выступать доли в праве на объект недвижимости. [↑](#footnote-ref-7)
8. Требование установлено ФЗ-135 с 22.07.2014. [↑](#footnote-ref-8)
9. Требование установлено ФЗ-135 с 22.07.2014. [↑](#footnote-ref-9)
10. Рекомендация в связи с включением в ФЗ-135 с 22.07.2014 дополнения в ст.12: Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации. [↑](#footnote-ref-10)
11. Требование установлено ФЗ-135 с 22.07.2014. [↑](#footnote-ref-11)