



Саморегулируемая организация
Региональная ассоциация оценщиков

ЭКСПЕРТНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

№ 77/301020/494

на ОТЧЁТ № Н-2008211с от 23 октября 2020 года

«об оценке рыночной стоимости объекта недвижимого имущества с кадастровым номером 77:01:0003008:3288, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Новая Басманная, д. 20, стр. 5»

выполненный: ООО «Центр независимой экспертизы собственности»

Дата составления заключения: 03 ноября 2020 года

Краснодар
2020 г.

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ	3
2.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ЭКСПЕРТИЗЫ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ.....	5
2.2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ЭКСПЕРТИЗЫ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ИЛИ ИНОМ ОРГАНЕ, ИНИЦИИРОВАВШЕМ ПРОВЕДЕНИЕ ЭКСПЕРТИЗЫ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ	5
2.3. Вид проводимой ЭКСПЕРТИЗЫ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ.....	5
2.4. СВЕДЕНИЯ ОБ ОТЧЕТЕ ОБ ОЦЕНКЕ	5
2.5. СВЕДЕНИЯ О ДОПУЩЕНИЯХ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫХ УСЛОВИЯХ, С УЧЕТОМ КОТОРЫХ ПРОВЕДЕНА ЭКСПЕРТИЗА ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ	5
2.6. СВЕДЕНИЯ ОБ ЭКСПЕРТЕ (ЭКСПЕРТАХ), ПОДПИСАВШЕМ (ПОДПИСАВШИХ) ЭКСПЕРТНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	6
2.7. Документы и материалы, использовавшиеся при проведении ЭКСПЕРТИЗЫ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ. 6	
2.8. Действия эксперта, позволяющие сделать вывод о стоимости, определенной в Отчете об оценке.	6
3. ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКАЯ ЧАСТЬ	7
3.1. РЕЗУЛЬТАТЫ ПРОВЕРКИ 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 (ИЛИ) СТАНДАРТОВ И ПРАВИЛ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ	7
3.1.1. <i>Соответствие отчета об оценке требованиям Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г.</i>	7
3.1.2. <i>Соответствие отчета об оценке требованиям федеральных стандартов оценки (ФСО)</i>	8
3.2. РЕЗУЛЬТАТЫ ПРОВЕРКИ ОБОСНОВАННОСТИ ВЫБРАННЫХ ОЦЕНЩИКОМ МЕТОДОВ ОЦЕНКИ В РАМКАХ КАЖДОГО ИЗ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ОЦЕНЩИКОМ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....	23
3.3. РЕЗУЛЬТАТЫ ПРОВЕРКИ СООТВЕТСТВИЯ ВЫПОЛНЕННОГО В ОТЧЕТЕ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СООТВЕТСТВУЮЩИМ ПОДХОДАМ И МЕТОДАМ.	23
3.4. РЕЗУЛЬТАТЫ И ОБОСНОВАНИЕ ИНЫХ ДЕЙСТВИЙ ЭКСПЕРТА ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ЭКСПЕРТИЗЫ. ..	23
4. ВЫВОД ПО ИТОГАМ ПРОВЕДЕНИЯ ЭКСПЕРТИЗЫ ОТЧЁТА ОБ ОЦЕНКЕ	24
5. ПОДПИСИ ЭКСПЕРТОВ И ЛИЦ УТВЕРДИВШИХ ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	25
6. ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ ОЦЕНЩИКОВ И КВАЛИФИКАЦИОННЫЕ АТТЕСТАТЫ ЭКСПЕРТОВ	26

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

В соответствии с разделом IV п.20 ФСО №5: «Порядок проведения экспертизы, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения » (в ред. Приказа Минэкономразвития России от 20.02.2017 N 71): **«Экспертное заключение** составляется в письменной форме в соответствии с требованиями федерального закона, федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом экспертного совета которой является эксперт (эксперты), проводящий (проводящие) экспертизу отчета об оценке, и должно быть пронумеровано постранично, прошито, скреплено печатью саморегулируемой организации оценщиков (за исключением случаев составления экспертного заключения в виде электронного документа), подписано экспертом (экспертами), проводшим (проводшими) экспертизу отчета об оценке, утверждено руководителем экспертного совета саморегулируемой организации оценщиков либо иным уполномоченным лицом, заверено руководителем исполнительного органа саморегулируемой организации оценщиков или иным уполномоченным лицом и утверждено в порядке, установленном саморегулируемой организацией оценщиков в соответствии с требованиями настоящего Федерального стандарта оценки.

Согласно ст. 17.1. Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ (в действующей редакции) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изм. и доп.), «Для целей настоящего Федерального закона **под экспертизой отчета** понимаются действия эксперта или экспертов саморегулируемой организации оценщиков в целях формирования мнения эксперта или экспертов в отношении отчета, подписанного оценщиком или оценщиками, о соответствии требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности (в том числе требованиям настоящего Федерального закона, федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности), а в случае проведения экспертизы отчета об определении рыночной стоимости объекта оценки также о подтверждении рыночной стоимости объекта оценки, определенной оценщиком в отчете».

Результатом экспертизы отчета является положительное или отрицательное **экспертное заключение**, подготовленное экспертом или экспертами саморегулируемой организации оценщиков (ст.17.1. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; п. 17 ФСО №5).

Экспертом саморегулируемой организации оценщиков - членом экспертного совета саморегулируемой организации оценщиков признается лицо, сдавшее квалификационный экзамен в области оценочной деятельности и избранное в состав экспертного совета саморегулируемой организации оценщиков общим собранием членов саморегулируемой организации оценщиков (ст.16.2. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).

Положительным экспертным заключением признается экспертное заключение, содержащее вывод о соответствии отчета об оценке 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), стандартов и правил оценочной деятельности, а в случае проведения экспертизы отчета об оценке об определении рыночной стоимости объекта оценки или в случаях, установленных федеральными стандартами оценки, также вывод о подтверждении стоимости объекта оценки, определенной оценщиком в отчете (п. 17 ФСО №5 в ред. Приказа Минэкономразвития России от 20.02.2017 N 71)

Отрицательным экспертным заключением признается экспертное заключение, содержащее вывод, отличный от вывода, указанного в абзаце втором п. 17 ФСО №5 (п. 17 ФСО №5 в ред. Приказа Минэкономразвития России от 20.02.2017 N 71).

Выявленные технические ошибки в положительном экспертном заключении – технические ошибки, допущенные оценщиком при составлении отчета об оценке, но не приведшие к нарушению требований законодательства Российской Федерации, в том числе

требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, и (или) стандартов и правил оценочной деятельности, и не отразившиеся на стоимости объекта оценки, определенной оценщиком в отчете об оценке (п.18 ФСО №5).

Выявленные технические ошибки в отрицательном экспертном заключении - опечатка, опечатка, грамматическая или арифметическая ошибка, которые способны ввести в заблуждение пользователей отчета об оценке, а также приводят к неоднозначному толкованию (п.18 ФСО №5).

Нарушение – несоблюдение в отчете об оценке требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности. Нарушения включают существенные ошибки и несоблюдение общих требований.

Несоблюдение общих требований – невыполнение требований ст. 11 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и п. 8 ФСО №3 относительно содержания и оформления отчета об оценке. **Замечание** – фрагмент экспертного заключения, содержащий аргументированное указание на выявленные нарушения (существенные ошибки и нарушения общих требований) и прочие ошибки отчета об оценке.

Законодательство Российской Федерации предусматривает следующие случаи обязательного проведения экспертизы отчетов об оценке:

- определение начальной цены продажи предприятия или иного имущества должника в рамках процедуры банкротства (ст.130 Федерального закона от 26.10.2002 N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)");
- определение цены (стоимости) имущества, цены размещения эмиссионных ценных бумаг общества, цены выкупа акций общества осуществляется советом директоров (наблюдательным советом) общества в том случае, если владельцем от 2 до 50 % включительно голосующих акций общества являются государство и (или) муниципальное образование (ст.77 Федерального закона от 26.12.1995 N 208-ФЗ "Об акционерных обществах");
- определение стоимости ценных бумаг открытого общества по требованию лица, владеющего более 95 процентов акций открытого общества, или владельцев оставшихся акций (ст.84.7. и 84.8. Федерального закона от 26.12.1995 N 208-ФЗ "Об акционерных обществах").

2. ВВОДНАЯ ЧАСТЬ

2.1. Основание для проведения экспертизы отчета об оценке

Договор № 77/301020/494 от 03 ноября 2020 года

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

Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Центр независимой экспертизы собственности»
Место нахождения	107023, г. Москва, Малая Семеновская, д. 9, стр. 3., помещение XXIV, комната 2
Номер ОГРН	1027739642006
Дата присвоения ОГРН	28.11.2002 г.

2.3. Экспертиза отчета об оценке

Под экспертизой отчета об оценке понимаются действия эксперта или экспертов саморегулируемой организации оценщиков в целях формирования мнения эксперта или экспертов в отношении отчета, подписанного оценщиком или оценщиками, о соответствии требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности (в том числе требованиям Федерального закона, федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности), а в случае проведения экспертизы отчета об определении рыночной стоимости объекта оценки также о подтверждении рыночной стоимости объекта оценки, определенной оценщиком в отчете.

2.4. Сведения об отчете об оценке

Дата составления отчета об оценке	23 октября 2020 г.
Порядковый номер отчета об оценке	№ Н-2008211с
Информация, идентифицирующая объект оценки	Помещения, назначение: нежилое, площадью 318,4 кв. м, номера на поэтажном плане: антресоль 1-го этажа, помещение I- комнаты с 1 по 6, А, б; подвал, помещение I - комнаты с 1 по 5; этаж 1, помещение I - комнаты с 1 по 11, А, кад. № 77:01:0003008:3288, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Новая Басманная, д. 20, стр. 5
Дата определения стоимости объекта оценки	14 октября 2020 г.
Сведения об иных документах и материалах, представленных для экспертизы отчета об оценке	Нет
Итоговая величина стоимости объекта	Рыночная стоимость объекта оценки составляет: 33 407 192 руб. с НДС

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

1. Эксперт не осуществлял осмотр объекта оценки.
2. В ходе проведения экспертизы отчета об оценке проводилось исследование работы, выполненной оценщиком, в пределах предоставленной документации.
3. Экспертиза проводилась на основе допущения, что описание характеристик объекта оценки в Отчете достоверно.
4. Эксперт не несет ответственности за недостоверность информации, указанной в предоставленном на экспертизу отчете об оценке.

5. При проведении экспертизы отчета об оценке экспертом не проводится повторная оценка.

6. Эксперт не обязан участвовать в спорах и разбирательствах, в т. ч. судебных, связанных с качеством и последствиями, представленного на экспертизу отчета об оценке, кроме случаев, предусмотренных законодательством РФ.

2.6. Сведения об эксперте (экспертах), подписавшем (подписавших) экспертное заключение

Фамилия	Мазаев
Имя	Игорь
Отчество	Владимирович
Регистрационный номер согласно реестру членов Саморегулируемой организации оценщиков	00420
Номер квалификационного аттестата в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости»	000344-1

2.7. Документы и материалы, использовавшиеся при проведении экспертизы отчета об оценке.

Экспертиза отчета проводилась в соответствии со следующими требованиями законодательства Российской Федерации и требованиями внутренних документов Саморегулируемой организации Региональная ассоциация оценщиков:

1. Федеральный закон от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей на дату составления отчета редакции);
2. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №297 (в действующей на дату составления отчета редакции);
3. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №298 (в действующей на дату составления отчета редакции);
4. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №299 (в действующей на дату составления отчета редакции);
5. Федеральный стандарт оценки «Порядок проведения экспертизы, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 04.07.2011 г. №328;
6. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611;
7. Стандарты и правила оценочной деятельности СРО РАО.

2.8. Действия эксперта, позволяющие сделать вывод о стоимости, определенной в Отчете об оценке.

В процессе проведения экспертизы Отчета об оценке Экспертом были выполнены следующие действия:

- проверка достоверности рыночных данных, использованных в расчетах;
- сопоставление использованных в Отчете рыночных данных с данными из альтернативных источников информации;
- анализ обоснованности сделанных выводов, заключений и суждений, приведенных в Отчете;
- проверка корректности проведенных расчетов.

3. ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКАЯ ЧАСТЬ

3.1. Результаты проверки 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 (или) стандартов и правил оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков

3.1.1. Соответствие отчета об оценке требованиям Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г.

№	Требование к содержанию отчета об оценке	Источник требований	Сведения о выполнении/не выполнении требования
3.1.1.1.	Отчет не допускает неоднозначного толкования или не вводит в заблуждение	ФЗ №135, ст. 11	Да
3.1.1.2.	Указана дата проведения оценки объекта оценки	ФЗ №135, ст. 11	Да
3.1.1.3.	Указаны используемые стандарты оценки	ФЗ №135, ст. 11	Да
3.1.1.4.	Указаны цели и задачи проведения оценки объекта оценки	ФЗ №135, ст. 11	Да
3.1.1.5.	Приведены иные сведения, которые необходимы для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки, отраженных в отчете	ФЗ №135, ст. 11	Да
3.1.1.6.	Указана дата составления и порядковый номер отчета	ФЗ №135, ст. 11	Да
3.1.1.7.	Указано основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	ФЗ №135, ст. 11	Да
3.1.1.8.	Указаны сведения фамилия имя и отчество оценщика или оценщиков, проводивших оценку	ФЗ №135, ст. 11	Да
3.1.1.9.	Указано место нахождения оценщика	ФЗ №135, ст. 11	Да
3.1.1.10.	Указаны сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	ФЗ №135, ст. 11	Да
3.1.1.11.	Указана цель оценки	ФЗ №135, ст. 11	Да
3.1.1.12.	Указано точное описание объекта оценки	ФЗ №135, ст. 11	Да
3.1.1.13.	В отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу, указаны реквизиты юридического лица	ФЗ №135, ст. 11	Да
3.1.1.14.	В отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу, указана балансовая стоимость данного объекта оценки	ФЗ №135, ст. 11	Да
3.1.1.15.	Указано обоснование использования стандартов оценки при проведении оценки данного объекта оценки	ФЗ №135, ст. 11	Да

3.1.1.16.	Указан перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения	ФЗ №135, ст. 11	Да
3.1.1.17.	Указаны принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	ФЗ №135, ст. 11	Да
3.1.1.18.	Указана последовательность определения стоимости объекта оценки	ФЗ №135, ст. 11	Да
3.1.1.19.	Указана итоговая величина стоимости объекта оценки	ФЗ №135, ст. 11	Да
3.1.1.20.	Указаны ограничения и пределы применения полученного результата	ФЗ №135, ст. 11	Да
3.1.1.21.	Указана дата определения стоимости объекта оценки	ФЗ №135, ст. 11	Да
3.1.1.22.	Указан перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	ФЗ №135, ст. 11	Да
3.1.1.23.	Наличие иных сведений, являющихся, по мнению оценщика, существенно важными для полноты отражения примененного им метода расчета стоимости конкретного объекта оценки	ФЗ №135, ст. 11	Да
3.1.1.24.	Специальная форма отчета для проведения оценки отдельных видов объектов оценки, предусмотренная законодательством Российской Федерации	ФЗ №135, ст. 11	Не требуется
3.1.1.25.	Отчет пронумерован постранично	ФЗ №135, ст. 11	Да
3.1.1.26.	Отчет прошит	ФЗ №135, ст. 11	Да
3.1.1.27.	Отчет подписан оценщиком или оценщиками, которые провели оценку	ФЗ №135, ст. 11	Да
3.1.1.28.	Отчет скреплен личной печатью оценщика или печатью юридического лица, с которым оценщик или оценщики заключили трудовой договор	ФЗ №135, ст. 11	Да
3.1.1.29.	Отчет подписан электронной цифровой подписью в соответствии с законодательством Российской Федерации	ФЗ №135, ст. 11	Не требуется

КОММЕНТАРИИ К РАЗДЕЛУ:

3.1.1.24. – Для целей и задач оценки, специальная форма отчета не требуется.

3.1.1.29. – Отчет об оценке представлен на экспертизу на бумажном носителе.

3.1.2. Соответствие отчета об оценке требованиям федеральных стандартов оценки (ФСО) и стандартам и правилам оценочной деятельности СРО РАО

3.1.2.1. Требования к составлению отчета об оценке

№	Требование к содержанию отчета об оценке	Источник требований	Сведения о выполнении/не выполнении требования
3.1.2.1.1.	В отчете изложена вся информация, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки (принцип существенности)	ФСО №3, п. 5	Да

3.1.2.1.2.	Информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки подтверждена (принцип обоснованности)	ФСО №3, п. 5	Да
3.1.2.1.3.	Содержание отчета об оценке не вводит в заблуждение пользователей отчета об оценке, а также не допускает неоднозначного толкования полученных результатов (принцип однозначности)	ФСО №3, п. 5	Да
3.1.2.1.4.	Отчет об оценке пронумерован постранично	ФСО №3, п. 6	Да
3.1.2.1.5.	Отчет об оценке прошит	ФСО №3, п. 6	Да
3.1.2.1.6.	Отчет об оценке подписан оценщиком или оценщиками, которые провели оценку	ФСО №3, п. 6	Да
3.1.2.1.7.	Отчет об оценке скреплен личной печатью оценщика, осуществляющего оценочную деятельность самостоятельно, занимаясь частной практикой	ФСО №3, п. 6	Не требуется
3.1.2.1.8.	Отчет об оценке скреплен печатью и подписью руководителя юридического лица, с которым оценщик или оценщики заключили трудовой договор	ФСО №3, п. 6	Да

КОММЕНТАРИИ К РАЗДЕЛУ:

3.1.2.1.7. – См. пункт 3.1.2.1.8.

3.1.2.2. Требования к содержанию отчета об оценке: раздел «Задание на оценку»

№	Требование к содержанию отчета об оценке	Источник требований	Сведения о выполнении/не выполнении требования
3.1.2.2.1.	Наличие в отчете об оценке раздела задания на оценку, в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки, содержащего:	ФСО №3, п. 8 а	Да
3.1.2.2.2.	Объект оценки:	ФСО №1, п. 21 а	Да
В случае если объектом оценки является недвижимое имущество:			
3.1.2.2.2/1	- состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	ФСО №7, разд. IV, п. 8	Да
3.1.2.2.2/2	- характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	ФСО №7, разд. IV, п. 8	Да
3.1.2.2.2/3	- права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	ФСО №1, п. 21 б	Да
3.1.2.2.2/4	- ограничения (обременения) имущественных прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	ФСО №7, разд. IV, п. 8	Да
3.1.2.2.2/5	- в случае не проведения осмотра объекта (объектов) оценки указаны причины, по которым объект оценки не осмотрен, а также допущения и ограничения, связанные с не проведением осмотра	ФСО №7, п. 5	Не требуется
В случае если объектом оценки являются акции:			
3.1.2.2.2/6	- количество, категория (тип), номер и дата государственной регистрации выпуска акций	ФСО №8, разд. III, п. 5а	Не требуется

3.1.2.2.2/7	- полное и сокращенное фирменное наименование организации (включая организационно-правовую форму), акции которой оцениваются	ФСО №8, разд. III, п. 5б	Не требуется
3.1.2.2.2/8	- местонахождение организации, акции которой оцениваются	ФСО №8, разд. III, п. 5б	Не требуется
3.1.2.2.2/9	- основной государственный регистрационный номер (ОГРН), организации, акции которой оцениваются	ФСО №8, разд. III, п. 5б	Не требуется
В случае если объектом оценки является доля в уставном (складочном) капитале организации:			
3.1.2.2.2/10	- размер оцениваемой доли	ФСО №8, разд. III, п. 5а	Не требуется
3.1.2.2.2/11	- полное и сокращенное фирменное наименование организации (включая организационно-правовую форму), пай в паевом фонде которой оцениваются	ФСО №8, разд. III, п. 5б	Не требуется
3.1.2.2.2/12	- местонахождение организации, пай которой оцениваются	ФСО №8, разд. III, п. 5б	Не требуется
3.1.2.2.2/13	- основной государственный регистрационный номер (ОГРН), организации, пай которой оцениваются	ФСО №8, разд. III, п. 5б	Не требуется
В случае если объектом оценки является пай в паевом фонде производственного кооператива:			
3.1.2.2.2/14	- размер оцениваемого пая, и количество паев	ФСО №8, разд. III, п. 5а	Не требуется
3.1.2.2.2/15	- полное и сокращенное фирменное наименование организации (включая организационно-правовую форму), доли в уставном (складочном) капитале которой оцениваются	ФСО №8, разд. III, п. 5б	Не требуется
3.1.2.2.2/16	- местонахождение организации, доли которой оцениваются	ФСО №8, разд. III, п. 5б	Не требуется
3.1.2.2.2/17	- основной государственный регистрационный номер (ОГРН), организации, доли которой оцениваются	ФСО №8, разд. III, п. 5б	Не требуется
В случае если объектом оценки является имущественный комплекс организации:			
3.1.2.2.2/18	- описание состава имущества организации	ФСО №8, разд. III, п. 5а	Не требуется
3.1.2.2.2/19	- полное и сокращенное фирменное наименование организации (включая организационно-правовую форму), имущественный комплекс которой оцениваются	ФСО №8, разд. III, п. 5б	Не требуется
3.1.2.2.2/20	- местонахождение организации, имущественный комплекс которой оцениваются	ФСО №8, разд. III, п. 5б	Не требуется
3.1.2.2.2/21	- основной государственный регистрационный номер (ОГРН), организации, имущественный комплекс которой оцениваются	ФСО №8, разд. III, п. 5б	Не требуется
3.1.2.2.3	- цель оценки	ФСО №1, п. 21 в	Да
3.1.2.2.4	- предполагаемое использование результатов оценки	ФСО №1, п. 21 г	Да
3.1.2.2.5	- вид стоимости	ФСО №1, п. 21 д	Да
3.1.2.2.6	- дата оценки	ФСО №1, п. 21 е	Да
3.1.2.2.7	- допущения, на которых должна основываться оценка	ФСО №1, п. 21 ж	Да
3.1.2.2.8	- иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки	ФСО №1, п. 21 з	Да

КОММЕНТАРИИ К РАЗДЕЛУ: 3.1.2.2.2/5 – Осмотр объекта оценки был произведен.

3.1.2.3. Требования к содержанию отчета об оценке: раздел «Применяемые стандарты оценочной деятельности»

№	Требование к содержанию отчета об оценке	Источник требований	Сведения о выполнении/не выполнении требования
3.1.2.3.1.	Наличие в отчете об оценке раздела применяемых стандартов оценочной деятельности, содержащего информацию о федеральных стандартах оценки, стандартах и правилах оценочной деятельности, используемых при проведении оценки объекта оценки	ФСО №3, п. 8 б	Да

3.1.2.4. Требования к содержанию отчета об оценке: раздел «Допущения и ограничительные условия, принятые оценщиком при проведении оценки»

№	Требование к содержанию отчета об оценке	Источник требований	Сведения о выполнении/не выполнении требования
3.1.2.4.1.	Наличие в отчете об оценке раздела допущений и ограничительных условий, принятые оценщиком при проведении оценки	ФСО №3, п. 8 в	Да

3.1.2.5. Требования к содержанию отчета об оценке: раздел «Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках)»

№	Требование к содержанию отчета об оценке	Источник требований	Сведения о выполнении/не выполнении требования
3.1.2.5.1.	Наличие в отчете об оценке раздела сведений о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках)	ФСО №3, п. 8 г	Да
3.1.2.5.2.	Указаны сведения о заказчике	ФСО №3, п. 8 г	Да
3.1.2.5.3.	Указаны сведения об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке:	ФСО №3, п. 8 г	Да
3.1.2.5.4.	- фамилия, имя, отчество оценщика (оценщиков)	ФСО №3, п. 8 г	Да
3.1.2.5.5.	- место нахождения оценщика (оценщиков)	ФСО №3, п. 8 г	Да
3.1.2.5.6.	- информация о членстве оценщика (оценщиков) в саморегулируемой организации оценщиков	ФСО №3, п. 8 г	Да
3.1.2.5.7.	- информация о юридическом лице, с которым оценщик (оценщики) заключил (заключили) трудовой договор	ФСО №3, п. 8 г	Да
3.1.2.5.8.	- информацию, обо всех привлеченных 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. 8 д	Да

3.1.2.6. Требования к содержанию отчета об оценке: раздел «Основные факты и выводы»

№	Требование к содержанию отчета об оценке	Источник требований	Сведения о выполнении/не выполнении требования
3.1.2.6.1.	Наличие в отчете об оценке раздела основных фактов и выводов, содержащего:	ФСО №3, п. 8 е	Да
3.1.2.6.2.	- основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	ФСО №3, п. 8 е	Да
3.1.2.6.3.	- общая информация, идентифицирующая объект оценки	ФСО №3, п. 8 е	Да
3.1.2.6.4.	- результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	ФСО №3, п. 8 е	Да
3.1.2.6.5.	- итоговая величина стоимости объекта оценки	ФСО №3, п. 8 е	Да
3.1.2.6.6.	- ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	ФСО №3, п. 8 е	Да

3.1.2.7. Требования к содержанию отчета об оценке: раздел «Описание объекта оценки»

№	Требование к содержанию отчета об оценке	Источник требований	Сведения о выполнении/не выполнении требования
3.1.2.7.1.	Наличие в отчете об оценке раздела описания объекта оценки, содержащего:	ФСО №3, п. 8 ж	Да
3.1.2.7.2.	- перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	ФСО №3, п. 8 ж	Да
3.1.2.7.3.	- в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу, указаны реквизиты юридического лица, в том числе: полное и сокращенное (при наличии) наименование юридического лица, дата государственной регистрации, основной государственный регистрационный номер (ОГРН), а также балансовая стоимость объекта (объектов) оценки при наличии	ФСО №3, п. 8 ж	Да
В случае если объектом оценки являются акции, паи в паевых фондах производственных кооперативов, доли в уставном (складочном) капитале организации, имущественный комплекс организации:			
3.1.2.7.4.	- информацию о создании и развитии бизнеса, условиях функционирования организации, ведущей бизнес	ФСО №8, разд. III, п. 7а	Не требуется
3.1.2.7.5.	- информацию о выпускаемой продукции (товарах) и (или) выполняемых работах, оказываемых услугах, информацию о результатах производственно-хозяйственной деятельности за репрезентативный период (под репрезентативным периодом понимается период, на основе анализа которого возможно сделать вывод о наиболее вероятном характере будущих показателей деятельности организации)	ФСО №8, разд. III, п. 8б	Не требуется
3.1.2.7.6.	- финансовую информацию, включая годовую и промежуточную (в случае необходимости) финансовую (бухгалтерскую) отчетность организации, ведущей бизнес, информацию о результатах финансово-хозяйственной деятельности за репрезентативный период	ФСО №8, разд. III, п. 8в	Не требуется
3.1.2.7.7.	прогнозные данные, включая бюджеты, бизнес-планы и иные внутренние документы организации, ведущей бизнес, устанавливающие прогнозные величины основных показателей, влияющих на стоимость объекта оценки	ФСО №8, разд. III, п. 8г	Не требуется

3.1.2.7.8.	- информацию о структуре уставного (складочного) капитала, паевого фонда организации, ведущей бизнес, в частности, при оценке стоимости акций - номинальную стоимость и количество размещенных и голосующих обыкновенных акций, номинальную стоимость и количество голосующих и не голосующих привилегированных акций, при оценке долей в уставном (складочном) капитале - размер уставного капитала, количество и номинальную стоимость долей, при оценке паев в паевых фондах производственных кооперативов - размер паевого фонда, количество паев	ФСО №8, разд. III, п. 8а	Не требуется
3.1.2.7.9.	информацию о структуре распределения уставного (складочного) капитала, паевого фонда организации, ведущей бизнес, на дату оценки между акционерами, владеющими более 5 процентов акций, членами кооператива или участниками общества с ограниченной ответственностью, товарищами хозяйственного товарищества, участниками хозяйственного партнерства	ФСО №8, разд. III, п. 8б	Не требуется
3.1.2.7.10.	информацию о правах, предусмотренных учредительными документами организации, ведущей бизнес, в отношении владельцев обыкновенных и привилегированных акций, паев в паевом фонде производственного кооператива, долей в уставном (складочном) капитале;	ФСО №8, разд. III, п. 8в	Не требуется
3.1.2.7.11.	информацию о распределении прибыли организации, ведущей бизнес, в частности, при оценке стоимости акций - о дивидендной истории (дивидендных выплатах) организации за репрезентативный период, при оценке долей в уставном (складочном) капитале - о размере части прибыли организации, распределяемой между участниками организации	ФСО №8, разд. III, п. 8г	Не требуется
3.1.2.7.12.	сведения о наличии и условиях корпоративного договора, в случае если такой договор определяет объем правомочий участника акционерного общества, общества с ограниченной ответственностью, отличный от объема правомочий, присущих его доле согласно законодательству	ФСО №8, разд. III, п. 8д	Не требуется

3.1.2.8. Требования к содержанию отчета об оценке: раздел « Анализ рынка объекта оценки »

№	Требование к содержанию отчета об оценке	Источник требований	Сведения о выполнении/не выполнении требования
3.1.2.8.1.	Наличие в отчете об оценке раздела: анализ рынка объекта оценки, содержащего:	ФСО №3, п. 8 з	Да
3.1.2.8.2.	- сведения о ценообразующих и внешних факторах, влияющих на стоимость объекта оценки	ФСО №3, п. 8 з	Да
В случае если объектом оценки является недвижимое имущество:			
3.1.2.8.3.	- 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	ФСО №7, п. 11 а	Да
3.1.2.8.4.	- определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	ФСО №7, п. 11 б	Да
3.1.2.8.5.	- 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	ФСО №7, п. 11 в	Да
3.1.2.8.6.	- анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов	ФСО №7, п. 11 г	Да
3.1.2.8.7.	- основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта	ФСО №7, п. 11 д	Да
3.1.2.8.8.	- анализ наиболее эффективного использования объекта (объектов) оценки	ФСО №7, Раздел VI	Да
В случае если объектом оценки являются акции, паи в паевых фондах производственных кооперативов, доли в уставном (складочном) капитале организации, имущественный комплекс организации:			
3.1.2.8.9.	- информацию о состоянии и перспективах развития отрасли, в которой функционирует организация, ведущая бизнес, в том числе информацию о положении организации, ведущей бизнес, в отрасли и другие рыночные данные, используемые в последующих расчетах для установления стоимости объекта оценки	ФСО №8, разд. III, п. 6	Не требуется

3.1.2.9. Требования к содержанию отчета об оценке: раздел «Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке»

№	Требование к содержанию отчета об оценке	Источник требований	Сведения о выполнении/не выполнении требования
3.1.2.9.1.	Наличие в отчете об оценке раздела: описания процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке, содержащего:	ФСО №3, п. 8 и	Да
3.1.2.9.2.	- описание обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов	ФСО №3, п. 8 и	Да
3.1.2.9.3.	- описание последовательности определения стоимости объекта при используемых подходах к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов	ФСО №3, п. 8 и	Да
3.1.2.9.4.	- приведена последовательность определения стоимости объекта оценки с приведением соответствующих расчетов	ФСО №3, п. 8 и	Да
3.1.2.9.5.	- приведенное описание последовательности 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	ФСО №3, п. 8 и	Да
3.1.2.9.6	В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполнено предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом	ФСО №1, п. 25	Не требуется
3.1.2.9.7.	При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете отражен проведенный анализ и установлена причина расхождений	ФСО №1, п. 25	Не требуется
В случае если объектом оценки является недвижимое имущество:			
3.1.2.9.8.	При наличии достаточного количества объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений, оценщик применяет сравнительный подход в отчете об оценке	ФСО №7, п. 22а	Да
3.1.2.9.9.	В рамках сравнительного подхода в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов единообразно	ФСО №7, п. 22б	Да
3.1.2.9.10.	В рамках сравнительного подхода при проведении оценки описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов обосновано в отчете об оценке	ФСО №7, п. 22в	Да

3.1.2.9.11.	В рамках сравнительного подхода, при выполнении расчетов использованы типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема	ФСО №7, п. 22г	Да
3.1.2.9.12.	При применении качественных методов оценки в рамках сравнительного подхода, оценка недвижимости выполнена 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	ФСО №7, п. 22д	Не требуется
3.1.2.9.13.	При применении метода корректировок в рамках сравнительного подхода каждый объект-аналог сравнивался с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявленные различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель скорректированы по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основана на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта	ФСО №7, п. 22д	Да
3.1.2.9.14.	При применении методов регрессионного анализа в рамках сравнительного подхода оценщик, использовал данные сегмента рынка оцениваемого объекта, сконструировал модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определил расчетное значение искомой стоимости	ФСО №7, п. 22д	Не требуется
3.1.2.9.15.	При оценке недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов, оценщик применяет доходный подход в отчете об оценке	ФСО №7, п. 23а	Да
3.1.2.9.16.	Ставка капитализации определена на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту	ФСО №7, п. 23б	Да
3.1.2.9.17.	Метод прямой капитализации в рамках доходного подхода использован для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, и фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию	ФСО №7, п. 23в	Да
3.1.2.9.18.	Метод дисконтирования денежных потоков в рамках доходного подхода применялся для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость	ФСО №7, п. 23г	Не требуется

3.1.2.9.19.	Метод капитализации по расчетным моделям в рамках доходного подхода применялся для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация этих доходов проводилась по ставке капитализации, сконструированной на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем	ФСО №7, п. 23д	Не требуется
3.1.2.9.20.	Для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например, жилых и нежилых помещений Оценщик применяет затратный подход в отчете об оценке. Затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства.	ФСО №7, п. 24а, б	Не требуется
3.1.2.9.21.	В рамках затратного подхода, при определении стоимости прав на земельный участок, расчет произведен с учетом незастроенного земельного участка, в предположении наиболее эффективного использования	ФСО №7, п. 24г, д	Не требуется
3.1.2.9.22.	В рамках затратного подхода, расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства произведен на основании: - 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.	ФСО №7, п. 24г, е	Не требуется
3.1.2.9.23.	В рамках затратного подхода, расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства определены как сумма издержек, входящих в состав строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ	ФСО №7, п. 24ж	Не требуется

3.1.2.9.24.	В рамках затратного подхода, при определении прибыли предпринимателя, расчет произведен 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	ФСО №7, п. 24г, з	Не требуется
3.1.2.9.25.	В рамках затратного подхода, расчет износа и устаревания, определялся как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устаревания. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости	ФСО №7, п. 24г, и	Не требуется
3.1.2.9.26.	В рамках затратного подхода определение стоимости объекта недвижимости произведено как сумма стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства определенной путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний.	ФСО №7, п. 24г	Не требуется
3.1.2.9.27.	В отчете об оценке использована иная методология расчетов и самостоятельный выбор метода (методов) оценки недвижимости основанных на принципах существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности. При этом описание выбранного оценщиком метода (методов), позволяет пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту недвижимости, принципам оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки	ФСО №7, п. 25	Не требуется
В случае если объектом оценки являются акции, паи в паевых фондах производственных кооперативов, доли в уставном (складочном) капитале организации, имущественный комплекс организации:			
3.1.2.9.28.	Доходный подход применен на основе ожидаемых будущих денежных потоков или иных прогнозных финансовых показателей деятельности организации, ведущей бизнес, в соответствии с нижеследующим поэтапным анализом и расчетом:	ФСО №8, разд. IV, п. 9	Не требуется
3.1.2.9.29.	- выбран метод (методы) проведения оценки объекта оценки, связывающий (связывающие) стоимость объекта оценки и величины будущих денежных потоков или иных прогнозных финансовых показателей деятельности организации, ведущей бизнес.	ФСО №8, разд. IV, п. 9а	Не требуется
3.1.2.9.30.	- определена продолжительность периода, на который будет построен прогноз денежных потоков или иных финансовых показателей деятельности организации, ведущей бизнес (прогнозный период).	ФСО №8, разд. IV, п. 9б	Не требуется
3.1.2.9.31.	- приведено обоснование продолжительности периода прогнозирования	ФСО №8, разд. IV, п. 9б	Не требуется

3.1.2.9.32.	- рассмотрены и описаны макроэкономические и отраслевые тенденции финансовых показателей деятельности организации (на основе анализа информации о деятельности этой организации, ведущей бизнес, которая велась ранее в течение репрезентативного периода)	ФСО №8, разд. IV, п. 9в	Не требуется
3.1.2.9.33.	- произведено прогнозирование денежных потоков (на основе анализа информации о деятельности этой организации, ведущей бизнес, которая велась ранее в течение репрезентативного периода)	ФСО №8, разд. IV, п. 9в	Не требуется
3.1.2.9.34.	- определена ставка дисконтирования и (или) ставка капитализации, соответствующая выбранному методу проведения оценки объекта оценки.	ФСО №8, разд. IV, п. 9г	Не требуется
3.1.2.9.35.	Расчет ставки капитализации, ставки дисконтирования соответствует выбранному методу проведения оценки объекта оценки и виду денежного потока (или иного потока доходов, использованного в расчетах)	ФСО №8, разд. IV, п. 9г	Не требуется
3.1.2.9.36.	Расчет ставки капитализации, ставки дисконтирования учитывает особенности построения денежного потока в части его инфляционной (номинальный или реальный денежный поток) и налоговой (доналоговый или посленалоговый денежный поток) составляющих	ФСО №8, разд. IV, п. 9г	Не требуется
3.1.2.9.37.	- определена постпрогнозная (терминальная) стоимость (при выборе метода дисконтирования)	ФСО №8, разд. IV, п. 9д	Не требуется
3.1.2.9.38.	- произведен расчет стоимости собственного или инвестированного капитала организации, ведущей бизнес, с учетом рыночной стоимости неоперационных активов и обязательств, не использованных ранее при формировании денежных потоков, или иных финансовых показателей деятельности организации, ведущей бизнес, выбранных в рамках применения доходного подхода	ФСО №8, разд. IV, п. 9е	Не требуется
3.1.2.9.39.	- произведен расчет стоимости объекта оценки	ФСО №8, разд. IV, п. 9ж	Не требуется
3.1.2.9.40.	Сравнительный подход применен на основе информации о ценах сделок с акциями, паями, долями в уставном (складочном) капитале, имущественными комплексами организаций-аналогов с учетом сравнения финансовых и производственных показателей деятельности организаций-аналогов и соответствующих показателей организации, ведущей бизнес, а также на основе ценовой информации о предыдущих сделках с акциями, паями, долями в уставном (складочном) капитале, имущественным комплексом организации, ведущей бизнес, в соответствии с нижеследующим поэтапным анализом и расчетом:	ФСО №8, разд. IV, п. 10	Не требуется
3.1.2.9.41.	- рассмотрено положение организации, ведущей бизнес, в отрасли и составлен список организаций-аналогов	ФСО №8, разд. IV, п. 10а	Не требуется
3.1.2.9.42.	- выбранный объект-аналог (организация), осуществляет деятельность в той же отрасли, что и организация, ведущая бизнес	ФСО №8, разд. IV, п. 10.1а	Не требуется

3.1.2.9.43.	- выбранный объект-аналог (организация), с точки зрения количественных и качественных характеристик, влияющих на стоимость объекта оценки сходен с организацией, бизнес которой оценивается	ФСО №8, разд. IV, п. 10.1б	Не требуется
3.1.2.9.44.	- выбраны и обоснованы мультипликаторы (коэффициенты, отражающие соотношение между ценой и показателями деятельности организации), которые будут использованы для расчета стоимости объекта оценки	ФСО №8, разд. IV, п. 10б	Не требуется
3.1.2.9.45.	- проведен расчет базы (100 процентов собственного капитала или 100 процентов инвестированного капитала) для определения мультипликаторов по организациям-аналогам с учетом необходимых корректировок	ФСО №8, разд. IV, п. 10в	Не требуется
3.1.2.9.46.	- рассчитаны значения мультипликаторов на основе информации по организациям-аналогам. (при расчете на основе информации двух и более организаций-аналогов, приведено обоснованное согласование полученных результатов расчета)	ФСО №8, разд. IV, п. 10г	Не требуется
3.1.2.9.47.	- произведен расчет стоимости собственного или инвестированного капитала организации, ведущей бизнес, путем умножения мультипликатора на соответствующий финансовый или производственный показатель организации, ведущей бизнес (при расчете с использованием более чем одного мультипликатора, приведено обоснованное согласование полученных результатов расчета)	ФСО №8, разд. IV, п. 10д	Не требуется
3.1.2.9.48.	- произведен расчет стоимости собственного или инвестированного капитала организации, ведущей бизнес, на основе цен сделок с акциями (котировок акций организации ведущей бизнес или аналога), паями, долями в уставном (складочном) капитале организации, ведущей бизнес (без учета мультипликаторов)	ФСО №8, разд. IV, п. 10е	Не требуется
3.1.2.9.49.	Оценщик в рамках сравнительного подхода применял обоснованные математические и иные методы моделирования стоимости	ФСО №8, разд. IV, п. 10.3	Не требуется
3.1.2.9.50.	Затратный подход применен на основе стоимости принадлежащих организации, ведущей бизнес, активов и принятых обязательств, в соответствии с нижеследующим поэтапным анализом и расчетом:	ФСО №8, разд. IV, п. 11	Не требуется
3.1.2.9.51.	- изучены и представлены в отчете состав активов и обязательств организации, ведущей бизнес	ФСО №8, разд. IV, п. 11.3а	Не требуется
3.1.2.9.52.	- выявлены и представлены в отчете специализированные и неспециализированные активы организации, ведущей бизнес	ФСО №8, разд. IV, п. 11.3б	Не требуется
3.1.2.9.53.	- рассчитана стоимость активов и обязательств, а также, в случае необходимости, дополнительные корректировки в соответствии с принятой методологией их расчета	ФСО №8, разд. IV, п. 11.3в	Не требуется
3.1.2.9.54.	- произведен расчет стоимости объекта оценки	ФСО №8, разд. IV, п. 11.3г	Не требуется

3.1.2.9.55.	Расчет величин корректировок используемых при определении стоимости объекта оценки в рамках применения каждого из использованных методов проведения оценки объекта оценки, а также необходимость их внесения в отчете обоснованы	ФСО №8, разд. IV, п. 12	Не требуется
--------------------	--	-------------------------------	--------------

3.1.2.10. Требования к содержанию отчета об оценке: раздел «Согласование результатов»

№	Требование к содержанию отчета об оценке	Источник требований	Сведения о выполнении/не выполнении требования
3.1.2.10.1.	Наличие в отчете об оценке раздела согласования результатов, содержащего:	ФСО №3, п. 8 к	Да
3.1.2.10.2.	- описание процедуры соответствующего согласования	ФСО №3, п. 8 к	Да
3.1.2.10.3.	- выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам	ФСО №3, п. 8 к	Да
В случае если объектом оценки является недвижимое имущество:			
3.1.2.10.4.	- анализ достоинств и недостатков использованных подходов к оценке и объяснение расхождения промежуточных результатов	ФСО №7, п. 28	Да
3.1.2.10.5.	- суждение оценщика о возможных границах интервала, в котором находится итоговая стоимость объекта оценки, если в задании на оценку не указано иное	ФСО №7, п. 30	Да

КОММЕНТАРИИ К РАЗДЕЛУ:

3.1.2.10.2. – 3.1.2.10.4. – В рамках данного Отчета при определении рыночной стоимости объекта оценки применялись сравнительный и доходный подходы.

Требования к содержанию отчета об оценке: Приложения

№	Требование к содержанию отчета об оценке	Источник требований	Сведения о выполнении/не выполнении требования
3.1.2.11.1.	В приложении к отчету об оценке, содержатся копии документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, в составе:	ФСО №3, п. 10	Да
3.1.2.11.2.	- правоустанавливающих и правоподтверждающих документов;	ФСО №3, п. 10	Да
3.1.2.11.3.	- документы технической инвентаризации, заключения экспертиз, а также другие документы по объекту оценки (при наличии)	ФСО №3, п. 10	Да

3.1.2.11. Требования к описанию в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки

№	Требование к содержанию отчета об оценке	Источник требований	Сведения о выполнении/не выполнении требования
3.1.2.12.1.	В тексте отчета об оценке присутствуют ссылки на источники информации, и копии материалов и распечаток, используемые в отчете, позволяющие делать выводы об источнике получения соответствующей информации и дате ее подготовки	ФСО №3, п. 11	Да
3.1.2.12.2.	Документы, предоставленные заказчиком (в том числе справки, таблицы, бухгалтерские балансы), подписана уполномоченным на то лицом и заверена в установленном порядке и их копии приложены к отчету	ФСО №3, п. 12	Да
3.1.2.12.3.	В случае если в качестве информации, существенной для величины определяемой стоимости, используется значение, определяемое экспертным мнением, в отчете об оценке должен быть проведен анализ данного значения на соответствие рыночным данным (при наличии рыночной информации)	ФСО №3, п. 13	Не требуется
3.1.2.12.4.	Оценщик при проведении оценки не использует информацию о событиях, произошедших после даты оценки, за исключением информации, которая подтверждает тенденцию, сложившуюся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.	ФСО №1, п. 8	Да

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

В отчете об оценке использован метод рыночных сравнений в рамках сравнительного подхода. Выбранный метод оценки в рамках использованного оценщиком сравнительного подхода – признан обоснованным.

В отчете об оценке использован метод прямой капитализации в рамках доходного подхода. Выбранный метод оценки в рамках использованного оценщиком доходного подхода – признан обоснованным.

Итоговая рыночная стоимость объекта оценки определялась Оценщиком как взвешенная величина между результатами, полученными в рамках сравнительного и доходного подходов.

3.3. Результаты проверки соответствия выполненного в отчете расчета стоимости объекта оценки соответствующим подходам и методам.

Выполненные расчёты стоимости объектов оценки в Отчёте об оценке соответствуют применяемым подходам и методам.

Стоимость объекта оценки, определенная в Отчете, подтверждена.

3.4. Результаты и обоснование иных действий эксперта при проведении экспертизы.

В результате экспертизы Отчета об оценке, технических ошибок, которые способны ввести в заблуждение пользователей отчета об оценке, приводят к неоднозначному толкованию или влияют на итоговый результат, не выявлено.

4. ВЫВОД ПО ИТОГАМ ПРОВЕДЕНИЯ ЭКСПЕРТИЗЫ ОТЧЁТА ОБ ОЦЕНКЕ

Отчет об оценке соответствует требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе требованиям Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года в действующей редакции, федеральным стандартам оценки и другим актам уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, и (или) стандартов и правил оценочной деятельности.

Итоговая величина стоимости, отраженная в отчете (стоимость объекта оценки), соответствует рыночной стоимости, как наиболее вероятной цене, по которой объект оценки может быть отчуждён на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие – либо чрезвычайные обстоятельства.

5. ПОДПИСИ ЭКСПЕРТОВ И ЛИЦ УТВЕРДИВШИХ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Подписи Экспертов:

Эксперт,
квалификационный аттестат
№ 0000344-1



подпись

/ И.В. Мазаев /
ФИО

Утверждено:

Руководитель региональной
экспертной группы Регионального
отделения Саморегулируемой
организации Региональная
ассоциация оценщиков по
г. Москва и Московской области



/И.В. Мазаев/
ФИО

6. ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ ОЦЕНЩИКОВ И КВАЛИФИКАЦИОННЫЕ АТТЕСТАТЫ ЭКСПЕРТОВ



**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)**

Чистопрудный бульвар, д. 6/19, стр.1, Москва, 101000
тел. (495) 917-15-24, факс (495) 983-40-20
e-mail: rosreestr@rosreestr.ru, <http://www.rosreestr.ru>

23.06.2020 № 04-03385/20
ДО/44014 17.06.2020
на № _____ от _____

Руководителю регионального отделения
по г. Москва и Московской области
Саморегулируемой организации
Региональная ассоциация оценщиков

Кулакову К.Ю.

ул. Адыгейская набережная д. 98,
г. Краснодар, Краснодарский край, 350001

**ВЫПИСКА
из единого государственного реестра саморегулируемых организаций
оценщиков**

Полное наименование некоммерческой организации	Саморегулируемая организация Региональная ассоциация оценщиков
Официальное сокращенное наименование некоммерческой организации	СРО РАО
Место нахождения некоммерческой организации	350033, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Адыгейская набережная, 98
Руководитель некоммерческой организации (единоличный исполнительный орган)	Генеральный директор - Мизин Александр Анатольевич
Дата включения сведений о некоммерческой организации в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков	30.12.2011
Номер некоммерческой организации в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков	0013

Начальник Управления по
контролю и надзору в сфере
саморегулируемых организаций



М.Г. Соколова

Фадеева Екатерина Владимировна
(495) 531-08-00 (15-87)
отпечатано в 20 экземплярах
экз. № 18

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 000344-1

« 17 » октября 2017 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

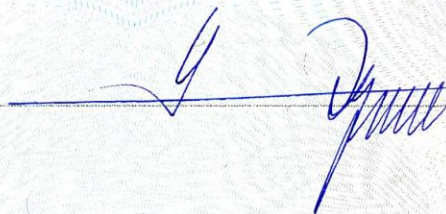
выдан

Мазаеву Игорю Владимировичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров»

от « 17 » октября 2017 г. № 16

Директор

 А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 17 » октября 2020 г.

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РЕГИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
Регистрационный номер № 0013 в ЕГР СРО от 30.12.2011г.

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«13» декабря 2016 г.
дата выдачи свидетельства

№ 00921
номер свидетельства

Мазаев
Игорь Владимирович

ИНН 773100230832

121353, г. Москва, ул. Беловежская, д. 57, кв. 40
Паспорт: 4512 817900, 03.10.2012, выдан Отделом УФМС России
по гор. Москве по району Можайский,
код подразделения 770-066

является членом СРО Региональная
ассоциация оценщиков и имеет право на
осуществление оценочной деятельности на территории
Российской Федерации

Президент СРО РАО

К.И. Овчинников

В случае прекращения членства данное Свидетельство подлежит возврату в СРО РАО по адресу:
г. Краснодар, ул. Ставропольская, д.5.



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РЕГИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ



Россия, 350001, Краснодарский край
г. Краснодар, ул. Адыгейская набережная, д.98

тел/факс: 8 (861) 201-14-04
E-mail: sro.raoufo@gmail.com
www.srorao.ru

**ВЫПИСКА
ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ**

Настоящая выписка из реестра СРО РАО выдана по заявлению
Мазаева Игоря Владимировича

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что **Мазаев Игорь Владимирович**

(Ф.И.О. оценщика)

является действительным членом, и включен(а) в реестр членов СРО РАО
«25» марта 2014 г. года за регистрационным номером **№ 00420**

Приостановка права осуществления оценочной деятельности: **НЕТ**

Данные сведения предоставлены по состоянию на «13» февраля 2020 г.

Дата составления выписки «13» февраля 2020 г.

Президент СРО РАО



К.И. Овчинников



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ РЕГИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ

Россия, 350033, г. Краснодар, ул. Адыгейская набережная, д. 98
тел./факс: 8(861) 201-14-04
e-mail: sro.raoyufo@gmail.com
web-сайт: www.srorao.ru

г. Краснодар

«01» июля 2020 года

ДОВЕРЕННОСТЬ №РЭГ-249

Председатель Экспертного совета Саморегулируемой организации Региональной ассоциации оценщиков (зарегистрирована 09 декабря 2010 года в Управлении Министерства юстиции Российской Федерации по Краснодарскому краю, запись о некоммерческой организации внесена в Единый государственный реестр юридических лиц «17» декабря 2010 года за основным государственным регистрационным номером 1102300008590, учетный номер 2314030588 от 05.03.2012 года) Кириллов Олег Аркадьевич, именуемый в дальнейшем «Председатель Экспертного совета», действующий на основании Положения об Экспертном совете и решения Совета Ассоциации от 01 июля 2019 года, уполномочивает члена Экспертного совета **Мазаева Игоря Владимировича**, паспорт серия 4512 № 817900, выдан ОУФМС России по г. Москве по району Можайский, 03.10.2012г., зарегистрирован по адресу: г. Москва, ул. Беловежская, д. 57, кв. 40, именуемый в дальнейшем «**Руководитель региональной экспертной группы по г. Москва и Московской области**», в целях проведения экспертиз осуществлять следующие действия

1. Осуществлять оперативное руководство и управление деятельностью Региональной экспертной группы по г. Москве и Московской области, в соответствии с утвержденными Положением об Экспертном совете и Регламентом работы Экспертного совета СРО РАО.

2. В рамках возложенных полномочий проводить лично или силами членов Региональной экспертной группы по г. Москве и Московской области следующие виды экспертиз отчетов об оценке:

- 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.

Руководитель региональной экспертной группы по г. Москва и Московской области наделяется правом проводить вышеуказанные виды экспертиз в отношении следующих объектов оценки:

- предприятия (бизнес), в т.ч. пакеты акций, доли в Уставном капитале – для Обществ с валютой баланса до 10 млрд.рублей;
- имущественный комплекс (недвижимое имущество) – общей площадью, не превышающей 500 тыс.кв.м.;
- земельные участки (земли населенных пунктов, земли промышленности) – общей площадью, не превышающей 100 гектар;
- земельные участки (кроме категорий: земли населенных пунктов, земли промышленности) – общей площадью, не превышающей 1000 гектар;
- квартиры, жилые дома – без ограничений по площади;
- объекты недвижимости (завершенные и незавершенные строительством) – площадью до 100 000 кв.м., оцениваемые в одном отчете об оценке;
- право пользования помещениями на условиях аренды – для объектов недвижимости, общая площадь которых не превышает 100 000 кв.м., оцениваемые в одном отчете об оценке;
- машины, оборудование, транспортные средства – балансовой или контрактной стоимостью по одному отчету об оценке не более 3 млрд.рублей;

- оргтехника, офисный и хозяйственный инвентарь – без ограничений;
- воздушные суда, морские, речные суда, железнодорожный транспорт - балансовой или контрактной стоимостью по одному отчету об оценке не более 1 млрд.рублей;
- интеллектуальная собственность - балансовой стоимостью по одному отчету об оценке не более 300 млн.рублей;
- права требования, долги, векселя, облигации - балансовой стоимостью по одному отчету об оценке не более 3 млрд.рублей;
- сооружения и передаточные устройства городской инфраструктуры - балансовой стоимостью по одному отчету об оценке не более 3 млрд.рублей;
- работы, услуги, информация - балансовой стоимостью по одному отчету об оценке не более 1 млрд.рублей;
- ремонтно-восстановительные работы, необходимые для устранения дефектов транспортных средств в результате ДТП – без ограничений;
- ремонтно-строительные работы, необходимые для восстановления объектов после аварий, заливов – без ограничений.

Руководитель региональной экспертной группы по г. Москва и Московской области наделяется правом утверждать с правом подписи экспертные заключения на определенные настоящей доверенностью отчеты на территории по г. Москва и Московской области, а также осуществлять в интересах АССОЦИИ все юридические и прочие действия и формальности, необходимые и целесообразные для выполнения настоящего поручения.

Председатель Экспертного совета и Президент Совета Ассоциации вправе в любое время в одностороннем порядке отозвать настоящую доверенность, если по данному вопросу будет принято решение Советом Ассоциации. Уведомление об отзыве доверенности направляется Руководителю региональной экспертной группы по любому контактному данным, указанным в анкете. Руководитель региональной экспертной группы обязан в течении пяти дней с момента получения такого уведомления направить Председателю Экспертного совета оригинал выданной доверенности.

Настоящая доверенность выдана на срок до «31» декабря 2020 года без права передоверия.

Подпись Мазаева И.В. _____ удостоверяю.

Председатель Экспертного совета



О.А. Кириллов

Всего
прошито, пронумеровано, скреплено
печатью 31 лист(ов)

