



## Краткая инструкция

### Проверка отчета об оценке рыночной стоимости при изъятии недвижимости для государственных нужд

#### Анализ проекта соглашения:

##### Важно проверить:

- Сроки выплаты компенсации, правильность реквизитов;
- Условия передачи имущества (порядок и сроки освобождения);
- Порядок разрешения споров, наличие условий, затрагивающих права собственника.

#### Анализ отчета об оценке:

##### Проверка формальных признаков отчета:

- Соответствует ли отчет требованиям ФЗ № 135-ФЗ от 29.07.1998 «Об оценочной деятельности»?
- Соблюдены ли Федеральные стандарты оценки (ФСО) (утвержденные приказом от 14 апреля 2022 г. № 200 Минэкономразвития России «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки»)?

##### Проверка структуры и реквизитов отчета:

- Указаны ли данные об оценщике: ФИО, номер в реестре, членство в СРО, страховка, аттестаты?
- Соответствует ли оформление требованиям ФСО № 6 «Отчет об оценке»\*?

##### Техническая документация:

- Описание соответствует фактическим характеристикам объекта?
- Нет ли расхождений между планами БТИ, кадастровыми паспортами и данными в отчете?
- Учитываются ли материалы постройки, инженерные коммуникации, степень износа?

##### Обоснованность и корректность выбора подхода к оценке:

При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки.\*

\* Федеральный стандарт оценки №6 «Отчет об оценке», утвержденный приказом от 14 апреля 2022 г. № 200 Минэкономразвития России

\* п.1 Федерального стандарта оценки №5 «Подходы и методы оценки», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200 (ред. от 30.11.2022) (далее ФСО №5)

### **Применяют три подхода:**

- **сравнительный подход** – представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). (п.4 ФСО №5). Применяется, если на рынке есть достаточное количество сделок с аналогичными объектами;
- **доходный подход**– представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод. (п.11 ФСО №5);
- **затратный подход** – представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения. (п.24 ФСО №5).

Оценщик должен обосновать выбор каждого подхода и пояснить, почему в данном случае применен тот или иной подход.

В случае отказа от какого-то подхода, это также должно быть обосновано. Если применен только один подход, важно тщательно проверить, является ли это оправданным в данном контексте.

### **Проверка расчетов по каждому из выбранных подходов:**

#### **Сравнительный подход**

- Правильность подбора аналогов: соответствие характеристикам объекта, местоположению, дате сделки;
- Логичность и обоснованность примененных корректировок (например, на торг, площадь, местоположение, техническое состояние и другие факторы);
- Корректность расчетов удельной стоимости;
- Проверка метода взвешивания аналогов, если таковой применялся.

#### **Затратный подход**

- Корректность расчета стоимости воспроизводства/замещения;
- Оценка физического, функционального и экономического износа и обоснование каждого примененного коэффициента.

#### **Доходный подход**

- Оценка прогнозируемых доходов и расходов (арендная ставка, заполняемость, операционные расходы);
- Проверка ставки капитализации и ее соответствия рыночной ситуации;
- Корректность расчета чистой операционной доходности (ЧОД) и дисконтирования.