**Форма 11. Анализ соответствия договора на проведение оценки и отчета об оценке имущественного комплекса в составе объектов движимого и недвижимого имущества требованиям законодательства РФ в области оценочной деятельности**

**с 14.07.2016**

**для целей реализации в рамках конкурсного производства (банкротства)**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ 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 провести 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[[3]](#footnote-3) |  | Обязательно |
| 2.6 | 135-ФЗ ст.10 | Сведения об обязательном страховании ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности в соответствии с ФЗ-135 |  | 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[[4]](#footnote-4) | 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[[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 |
| 2.11.1 | 135-ФЗ ст.16 | - Оценка объекта оценки не может проводиться оценщиком, если он является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, либо состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. |  | Обязательно учитывать |
| 2.11.2 | 135-ФЗ ст.16 | - Проведение оценки объекта оценки не допускается, если: |  | Обязательно учитывать |
| 2.11.2.1 | 135-ФЗ ст.16 | - в отношении объекта оценки оценщик имеет вещные или обязательственные права вне договора; |  | Обязательно учитывать |
| 2.11.2.2 | 135-ФЗ ст.16 | - оценщик является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика либо такое юридическое лицо является кредитором или страховщиком оценщика. |  | Обязательно учитывать |
| 2.11.3 | 135-ФЗ ст.16 | - 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 |  | Напоминание **Рекомендация** соотносить данное требование с допущениями и ограничениями, на которых должна основываться оценка |
| 2.11.4 | 135-ФЗ ст.16 | - Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не может зависеть от итоговой величины стоимости объекта оценки. |  | Обязательно учитывать |
| 2.11.5 | 135-ФЗ ст.16 | - Юридическое лицо не вправе заключать договор на проведение оценки с заказчиком в случаях, если оно имеет имущественный интерес в объекте оценки и (или) является аффилированным лицом заказчика, а также в иных случаях, установленных законодательством Российской Федерации. |  | Обязательно учитывать |
| 2.11.6 | 135-ФЗ ст.16 | - Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не может зависеть от итоговой величины стоимости объекта оценки. |  | Обязательно учитывать |
| 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 |
| 5 | ФСО №1 п.21,ФСО №8 п.5 (Оценка бизнеса) | Задание на оценку является неотъемлемой частью договора на проведение оценки |  | Обязательно |
|  |  | **Рекомендации** |  |  |
| 1 | 135-ФЗ ст.8.1 | Указывать **в Договоре**  обязательность проводимой оценки[[6]](#footnote-6) (при проведении таковой), в т.ч. |  |  |
| 1.1 | 135-ФЗ ст.8 |  - для уведомления Заказчика оценки о его обязанности 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. Положения применяются к оценке объекта оценки, отчет о которой был принят заказчиком оценки после 1 апреля 2016 года. |  | НапоминаниеРекомендация включать данную информацию в договор при проведении обязательной оценки для уведомления Заказчика |
| **ТРЕБОВАНИЯ К СОДЕРЖАНИЮ ЗАДАНИЯ НА ОЦЕНКУ** |
| 1 | ФСО №1 п.21а, ФСО №8 п.5, ФСО №7 п.4 | Объект оценки, в т.ч.: |  | Обязательно |
| 1.1 | ФСО №8 п.5а (Оценка бизнеса) | Данные об объекте оценки: |  |  |
| 1.1.1 | ФСО №8 п.5а (Оценка бизнеса) | при оценке акций - количество, категория (тип), номер и дата государственной регистрации выпуска акций; |  | Обязательно |
| 1.1.2 | ФСО №8 п.5а (Оценка бизнеса) | при оценке доли в уставном (складочном) капитале организации - размер оцениваемой доли; |  | Обязательно |
| 1.1.3 | ФСО №8 п.5а (Оценка бизнеса) | при оценке пая в паевом фонде производственного кооператива - размер оцениваемого пая, количество паев; |  | Обязательно |
| 1.1.4 | ФСО №8 п.5а,б (Оценка бизнеса) | при оценке имущественного комплекса организации - описание его состава, при этом состав имущественного комплекса должен быть точно идентифицирован, в т.ч.: |  | Обязательно |
| 1.2 | ФСО №7 п.8 (Оценка недвижимости) | состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии) |  |  обязательно |
| 1.2.1 | ФСО №7 п.8 (Оценка недвижимости) | характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики |  |  обязательно |
| 1.3 | ФСО №10 п.6 (Оценка стоимости машин и оборудования) | состав оцениваемой группы машин и оборудования с указанием сведений по каждой машине и единице оборудования, достаточных для их идентификации; |  | обязательно |
| 1.3.1 | информацию по учету нематериальных активов, необходимых для эксплуатации машин и оборудования (при наличии таких активов). |  | обязательно |
| 2 | ФСО №1 п.21б | Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки |  | Обязательно |
| 2.1 | ФСО №7 пп.7,8 (Оценка недвижимости) | учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав (и наличие/отсутствие экологического загрязнения), права третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки |  | рекомендовано указывать |
| 2.1.1 | ФСО №7 п.7 (Оценка недвижимости) | учитываемые при отсутствии документального подтверждения |  |  |
| 2.2 | ФСО №10 п.9 (Оценка стоимости машин и оборудования) | В отсутствие документально подтвержденных обременений в отношении объекта оценки оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких обременений,  |  | обязательно |
| 2.2.1 | если в задании на оценку не указано иное. |  | обязательно |
| 3 | ФСО №8 п.5б (Оценка бизнеса) | Полное и сокращенное фирменное наименование организации (включая организационно-правовую форму), акции, паи в паевом фонде, доли в уставном (складочном) капитале, имущественный комплекс которой оцениваются (далее также - организация, ведущая бизнес), |  | Обязательно |
| 3.1 | ФСО №8 п.5б (Оценка бизнеса) | ее место нахождения, |  | Обязательно |
| 3.2 | ФСО №8 п.5б (Оценка бизнеса) | основной государственный регистрационный номер (ОГРН) |  | Обязательно |
| 4 | ФСО №1 п.21в | Цель оценки |  | Обязательно |
| 5 | ФСО №1 п.21г | Предполагаемое использование результатов оценки |  | Обязательно |
| 6 | ФСО №1 п.21д,ФСО №2 п.5 | Вид стоимости, который определяется предполагаемым использованием результата оценки |  | Обязательно |
| 7 | ФСО №1 п.21е | Дата оценки |  | Обязательно |
| 8 | ФСО №1 п. 21ж | Допущения, на которых должна основываться оценка, в т.ч. дополнительные: |  | Обязательно |
| 8.1 | ФСО №8 п.5б (Оценка бизнеса) | Оценка имущественного комплекса или его части осуществляется исходя из предпосылки сохранения деятельности организации |  | Обязательно |
| 8.2 | ФСО №10 п.7 (Оценка стоимости машин и оборудования) | допущение, связанное с ограничением объема работ по осмотру оцениваемых машин и единиц оборудования; |  | необязательно |
| 8.2.1 | допущение, связанное с ограничением объема работ по анализу рынка; |  | необязательно |
| 8.2.2 | допущение об оценке машин и оборудования как единого целого при условии продолжения их использования в составе действующего имущественного комплекса; |  | необязательно |
| 8.2.3 | допущение об оценке машин и оборудования как единого целого при условии прекращения их использования в составе действующего имущественного комплекса; |  | необязательно |
| 8.2.4 | допущение об оценке машин и оборудования при условии перемещения с их текущего местоположения как отдельных объектов; |  | необязательно |
| 8.2.5 | в случае наличия интегрированное машин и оборудования с другими объектами, в частности, недвижимости, - допущение об оценке машин и оборудования в составе таких объектов или отдельно от них. |  | необязательно |
| 9 | ФСО №1 п. 22 | Дополнительные требования к заданию на оценку могут быть регламентированы соответствующими федеральными стандартами оценки. |  |  |
| 9.1 | ФСО №1 п. 26,ФСО №7 п.30 (Оценка недвижимости) | Указание на отсутствие права оценщика после проведения процедуры согласования приводить суждение о возможных границах интервала полученной стоимости |  | Необязательно |
| 9.2 | ФСО №10 п.8 (Оценка стоимости машин и оборудования) | особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют: |  | обязательно |
| 9.2.1 | ФСО №7 п.5 (Оценка недвижимости), ФСО №10 п.8 (Оценка стоимости машин и оборудования) | период проведения осмотра объекта оценки |  | РекомендованоПо общему правилу: Этот период - возможно близкий к дате оценки. В задании можно указать иное.обязательно, если он проводится |
| 9.2.2 | ФСО №10 п.8 (Оценка стоимости машин и оборудования) | степень детализации работ по осмотру |  | обязательно |
| 9.2.3 | ФСО №10 п.8 (Оценка стоимости машин и оборудования) | полный, |  |  |
| 9.2.4 | ФСО №10 п.8 (Оценка стоимости машин и оборудования) | частичный с указанием критериев, |  |  |
| 9.2.5 | ФСО №10 п.8 (Оценка стоимости машин и оборудования) | без проведения осмотра |  |  |
| 9.3 | ФСО №10 п.8 (Оценка стоимости машин и оборудования) | В случае непроведения осмотра оценщик указывает в отчете об оценке  |  |  |
| 9.3.1 | ФСО №10 п.8 (Оценка стоимости машин и оборудования) | причины, по которым объект оценки не осмотрен, |  | обязательно, если он проводится |
| 9.3.2 | ФСО №10 п.8 (Оценка стоимости машин и оборудования) | а также допущения, связанные с непроведением осмотра. |  | обязательно |
| 9.4 | ФСО №10 п.2 (Оценка стоимости машин и оборудования) | Если объектом оценки в задании на оценку не являются непосредственно машины и оборудование, но машины и оборудование являются частью объекта оценки, то действие ФСО №10 распространяется на процедуру оценки таких машин и оборудования только тогда, когда в задании на оценку предусматривается использование ФСО №10 с указанием перечня машин и оборудования, на который распространяются данные требования. |  | Обязательно, если это оговаривается в задании на оценку |
| 9.5 | ФСО №10 п.4 (Оценка стоимости машин и оборудования) | Если эксплуатация машин и оборудования невозможна без использования нематериальных активов (программных средств, специализированных баз данных, лицензий, технической документации и так далее), то в зависимости от задания на оценку стоимость нематериальных активов следует учитывать отдельно или в составе стоимости машин и оборудования. |  | Обязательно, если это оговаривается в задании на оценку |
| 10 | ФСО №1 п. 21з | Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки |  | Обязательно |
| 10.1 | ФСО №7 п.9 (Оценка недвижимости) | Могут быть указаны иные расчетные величины: |  | рекомендовано |
| 10.1.1 | рыночная арендная плата (расчетная денежная сумма, за которую объект недвижимости может быть сдан в аренду на дату оценки при типичных рыночных условиях); |  | рекомендовано |
| 10.1.2 | затраты на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства; |  | рекомендовано |
| 10.1.3 | убытки (реальный ущерб, упущенная выгода) при отчуждении объекта недвижимости, а также в иных случаях; |  | рекомендовано |
| 10.1.4 | затраты на устранение экологического загрязнения и (или) рекультивацию земельного участка. |  | рекомендовано |
| **ТРЕБОВАНИЯ К СОСТАВЛЕНИЮ[[7]](#footnote-7) ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ** |
| 1 |  | **Оформление отчета[[8]](#footnote-8)** |
| 1.1 | 135-ФЗ ст.11,ФСО №3 п.8 | Порядковый номер отчета/ номер отчета |  | Обязательно |
| 1.2 | 135-ФЗ ст.11,ФСО №3 п.8 | Дата составления отчета |  | Обязательно |
| 2 | ФСО №3 п.6 | **Отчет на бумажном носителе должен быть:** |  |  |
| 2.1 | 135-ФЗ ст.11, ФСО №3 п.6 | пронумерован постранично, прошит (за исключением случаев составления отчета в форме электронного документа), |  | Обязательно |
| 2.2 | 135-ФЗ ст.11, ФСО №3 п.6 | подписан оценщиком или оценщиками, которые провели оценку, |  | Обязательно |
| 2.3 | 135-ФЗ ст.11, ФСО №3 п.6 | скреплен личной печатью оценщика или оценщиков, |  | Обязательно |
| 2.4 | 135-ФЗ ст.11, ФСО №3 п.6 | либо печатью юридического лица, с которым оценщик или оценщики заключили трудовой договор |  | Обязательно |
| 3 | ФСО №3 п.6 | **Отчет, составленный в форме электронного документа, должен быть:** |  |  |
| 3.1 | ФСО №3 п.6 | пронумерован постранично, |  | Обязательно |
| 3.2 | 135-ФЗ ст.11, ФСО №3 п.6 | подписан усиленной квалифицированной электронной подписью в соответствии с законодательством Российской Федерации оценщиком или оценщиками, которые провели оценку, |  | Обязательно |
| 3.3 | ФСО №3 п.6 | а также подписью руководителя юридического лица, с которым оценщик или оценщики заключили трудовой договор. |  | Обязательно |
| **ТРЕБОВАНИЯ К СОДЕРЖАНИЮ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ[[9]](#footnote-9) (независимо от вида определенной стоимости)[[10]](#footnote-10)** |
| 1 |  | **Наличие глав / разделов** |  |  |
| 2 | ФСО №3 п.8е | **Раздел «Основные факты и выводы»:** |  | обязательно |
| 2.1 | 135-ФЗ ст.11,ФСО №3 п.8е | Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки |  | Обязательно |
| 2.2 | ФСО №3 п.8е | Общая информация, идентифицирующая объект оценки |  | Обязательно |
| 2.3 | ФСО №3 п.8е | Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке |  | Обязательно |
| 2.4 | ФСО №3 п.8е | Итоговая величина стоимости объекта оценки[[11]](#footnote-11) |  | Обязательно |
| 2.5 | 135-ФЗ ст.11,ФСО №3 п.8е | Ограничения и пределы применения полученного результата оценки / полученной итоговой стоимости |  | Обязательно |
| 3 | ФСО №3 п.8г | **Сведения о Заказчике оценки:** |  | Обязательно |
| 4 | 135-ФЗ ст.11,ФСО №3 п.8г | **Сведения об Оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке:** |  | Обязательно |
| 4.1 | ФСО №3 п.8г | Фамилия, Имя, Отчество (при наличии) |  | Обязательно |
| 4.2 | 135-ФЗ ст.11 | Номер контактного телефона |  | Обязательно |
| 4.3 | 135-ФЗ ст.11 | Адрес электронной почты |  |  |
| 4.4 | 135-ФЗ ст.11 | Почтовый адрес |  |  |
| 4.5 | 135-ФЗ ст.11, ФСО №3 п.8г | Сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков |  | Обязательно |
| 4.6 | ФСО №3 п.8г | Сведения о юридическом лице, с которым оценщик (оценщики) заключил (заключили) трудовой договор |  | Обязательно |
| 4.7 | 135-ФЗ ст.11 | Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями ст.16 ФЗ-135 об оценочной деятельности |  | Обязательно |
| 4.8 | ФСО №3 п.8д | Информация 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 |  | Обязательно |
| 5 | ФСО №3 п.8а | **Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки (вне зависимости от вида объекта оценки)** |  | Обязательно |
| 5.1 | 135-ФЗ ст.11 | Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости объекта оценки)[[12]](#footnote-12) |  | Обязательно |
| 5.2 | 135-ФЗ ст.11[[13]](#footnote-13) | Цель оценки[[14]](#footnote-14) |  | Обязательно |
| 5.3 | 135-ФЗ ст.11 | Задачи проведения оценки |  | Обязательно |
| 5.4 | ФСО №2 п.5 | Предполагаемое использование результатов оценки[[15]](#footnote-15) |  | Необязательно |
| 5.4.1 | ФСО №2 п.4 | Результат оценки может использоваться при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки, в том числе при:  |  | Напоминание |
| 5.4.1.1 | ФСО №2 п.4 | совершении сделок купли-продажи,  |  |  |
| 5.4.1.2 | ФСО №2 п.4 | передаче в аренду,  |  |  |
| 5.4.1.3 | ФСО №2 п.4 | передаче в залог, |  |  |
| 5.4.1.3.1 | ФСО №2 п.4 | - при кредитовании, |  |  |
| 5.4.1.4 | ФСО №2 п.4 | страховании,  |  |  |
| 5.4.1.5 | ФСО №2 п.4 | внесении в уставный (складочный) капитал,  |  |  |
| 5.4.1.6 | ФСО №2 п.4 | для целей налогообложения,  |  |  |
| 5.4.1.7 | ФСО №2 п.4 | составлении финансовой (бухгалтерской) отчетности,  |  |  |
| 5.4.1.8 | ФСО №2 п.4 | реорганизации юридических лиц,  |  |  |
| 5.4.1.9 | ФСО №2 п.4 | приватизации имущества,  |  |  |
| 5.4.1.10 | ФСО №2 п.4 | разрешении имущественных споров,  |  |  |
| 5.4.1.11 | ФСО №2 п.4 | в иных случаях. |  |  |
| 5.5 | ФСО №2 п.5 | Вид[[16]](#footnote-16) определяемой стоимости[[17]](#footnote-17) |  | Обязательно |
| 5.5.1 | ФСО №2 п.5 | рыночная стоимость[[18]](#footnote-18); |  |  |
| 5.5.1.1 | ФСО №2 п.7 | - учет возможности отчуждения объекта оценки по рыночной стоимости на открытом рынке обязателен |  | Обязательно |
| 5.5.2 | ФСО №2 п.5 | инвестиционная стоимость[[19]](#footnote-19); |  |  |
| 5.5.3 | ФСО №2 п.5 | ликвидационная стоимость[[20]](#footnote-20); |  |  |
| 5.5.4 | ФСО №2 п.5 | кадастровая стоимость[[21]](#footnote-21); |  |  |
| 5.5.5 | ФСО №2 п.5 | другие виды стоимости в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, а также международными стандартами оценки. |  |  |
| 6 | 135-ФЗ ст.11, ФСО №3 п.8б | **Применяемые стандарты оценки (вне зависимости от вида объекта оценки)** |  | Обязательно  |
| 7 | 135-ФЗ ст.11, ФСО №3 п.8в | **Допущения[[22]](#footnote-22), принятые при проведении оценки объекта оценки (вне зависимости от вида объекта оценки)** |  | Обязательно |
| 7.1 | ФСО №1 п.24 | При проведении оценки возможно установление дополнительных к указанным в задании на оценку допущений, связанных с предполагаемым использованием результатов оценки и спецификой объекта оценки. |  | Допускается |
| 7.2 | 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 |
| 7.3 | 135-ФЗ ст.12[[23]](#footnote-23) | Разъяснение о сроке достоверности отчета для целей совершения сделки |  | Рекомендация |
| 7.4 | ФСО №7 п.5 (Оценка недвижимости) | Причины, по которым объект оценки не осмотрен, а также допущения и ограничения, связанные с непроведением осмотра |  | обязательно |
| 7.5 | 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 |  | Напоминание |
| 7.6 | 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 |
| 8 | 135-ФЗ ст.11, ФСО №1 п.3,ФСО №3 п.8ж | **Описание объекта оценки[[24]](#footnote-24):** |
| 8.0 | ФСО №10 п.5 (Оценка стоимости машин и оборудования) | К объектам оценки относятся (далее - машины и оборудование)[[25]](#footnote-25) |  | обязательно |
| 8.0.1 | отдельные машины и единицы оборудования, являющиеся изделиями машиностроительного производства или аналогичными им, |  |  |
| 8.0.2 | группы (множества, совокупности) машин и оборудования, |  |  |
| 8.0.3 | части машин и оборудования вместе или по отдельности |  |  |
| 8.0.4 | объектами оценки могут выступать подлежащие государственной регистрации  |  |  |
| 8.0.4.1 | воздушные суда, |  |  |
| 8.0.4.2 | морские суда, |  |  |
| 8.0.4.3 | суда внутреннего плавания, |  |  |
| 8.0.4.4 | космические объекты |  |  |
| 8.1 | 135-ФЗ ст.11,ФСО №3 п.8ж | Точное описание объекта оценки, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу: |  | Обязательно |
| 8.1.1 | 135-ФЗ ст.11,ФСО №3 п.8ж | реквизиты юридического лица, в т.ч.: |  |  |
| 8.1.1.1 | ФСО №3 п.8ж | полное и (в случае, если имеется) сокращенное наименование, |  |  |
| 8.1.1.2 | ФСО №3 п.8ж | дата государственной регистрации, |  |  |
| 8.1.1.3 | ФСО №3 п.8ж | основной государственный регистрационный номер (ОГРН) |  |  |
| 8.1.2 | 135-ФЗ ст.11,ФСО №3 п.8ж | балансовая стоимость данного объекта оценки (при наличии) |  | Обязательно указывать наличие |
| 8.2 | ФСО №3 п.8ж | Количественные характеристики объекта оценки |  | Обязательно |
| 8.2.1 | ФСО №8 п.8а (Оценка бизнеса) | Анализ и представление в отчете об оценке информации о структуре уставного (складочного) капитала, паевого фонда организации, ведущей бизнес, в частности: |  | Обязательно |
| 8.2.1.1 | ФСО №8 п.8а (Оценка бизнеса) | при оценке стоимости акций: |  |  |
| 8.2.1.1.1 | ФСО №8 п.8а (Оценка бизнеса) | - номинальную стоимость и количество размещенных и голосующих обыкновенных акций, |  |  |
| 8.2.1.1.2 | ФСО №8 п.8а (Оценка бизнеса) | - номинальную стоимость и количество голосующих и неголосующих привилегированных акций |  |  |
| 8.2.1.2 | ФСО №8 п.8а (Оценка бизнеса) | при оценке долей в уставном (складочном) капитале: |  |  |
| 8.2.1.2.1 | ФСО №8 п.8а (Оценка бизнеса) | - размер уставного капитала, |  |  |
| 8.2.1.2.1 | ФСО №8 п.8а (Оценка бизнеса) | - количество и номинальную стоимость долей |  |  |
| 8.2.1.3 | ФСО №8 п.8а (Оценка бизнеса) | при оценке паев в паевых фондах производственных кооперативов:  |  |  |
| 8.2.1.3.1 | ФСО №8 п.8а (Оценка бизнеса) | - размер паевого фонда, |  |  |
| 8.2.1.3.2 | ФСО №8 п.8а (Оценка бизнеса) | - количество паев |  |  |
| 8.3 | ФСО №3 п.8ж | Качественные характеристики объекта оценки |  | Обязательно |
| 8.3.1 | ФСО №8 п.8б (Оценка бизнеса) | Анализ и представление в отчете об оценке информации о структуре распределения уставного (складочного) капитала, паевого фонда организации, ведущей бизнес, на дату оценки между: |  | Обязательно |
| 8.3.1.1 | ФСО №8 п.8б (Оценка бизнеса) | акционерами, владеющими более 5 процентов акций, |  |  |
| 8.3.1.2 | ФСО №8 п.8б (Оценка бизнеса) | членами кооператива, |  |  |
| 8.3.1.3 | ФСО №8 п.8б (Оценка бизнеса) | участниками общества с ограниченной ответственностью, |  |  |
| 8.3.1.4 | ФСО №8 п.8б (Оценка бизнеса) | товарищами хозяйственного товарищества, |  |  |
| 8.3.1.5 | ФСО №8 п.8б (Оценка бизнеса) | участниками хозяйственного партнерства |  |  |
| 8.3.2 | ФСО №8 п.8в (Оценка бизнеса) | Анализ и представление в отчете об оценке информации о правах, предусмотренных учредительными документами организации, ведущей бизнес, в отношении:  |  | Обязательно |
| 8.3.2.1 | ФСО №8 п.8в (Оценка бизнеса) | владельцев обыкновенных и привилегированных акций, |  |  |
| 8.3.2.2 | ФСО №8 п.8в (Оценка бизнеса) | паев в паевом фонде производственного кооператива, |  |  |
| 8.3.2.3 | ФСО №8 п.8в (Оценка бизнеса) | долей в уставном (складочном) капитале |  |  |
| 8.3.3 | ФСО №8 п.8г (Оценка бизнеса) | Анализ и представление в отчете об оценке информации о распределении прибыли организации, ведущей бизнес, в частности: |  | Обязательно |
| 8.3.3.1 | ФСО №8 п.8г (Оценка бизнеса) | при оценке стоимости акций - о дивидендной истории (дивидендных выплатах) организации за репрезентативный период, |  |  |
| 8.3.3.2 | ФСО №8 п.8г (Оценка бизнеса) | при оценке долей в уставном (складочном) капитале - о размере части прибыли организации, распределяемой между участниками организации |  |  |
| 8.3.4 | ФСО №8 п.8д (Оценка бизнеса) | Анализ и представление в отчете об оценке сведений 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 |  | Обязательно |
| 8.4 | 135-ФЗ ст.11,ФСО №3 п.8ж | Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки |  | Обязательно |
| 9 | ФСО №3 п.10 | **Наличие в Приложении копий документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки (перечень открыт):** |  | обязательно |
| 9.1 | ФСО №3 п.10 | Правоустанавливающие и правоподтверждающие документы |  | Обязательно |
| 9.2 | ФСО №3 п.10 | Документы технической инвентаризации |  | Обязательно |
| 9.3 | ФСО №3 п.10 | Заключения экспертиз и др. документы по объекту оценки (при их наличии) |  | Обязательно |
| 10 |   | **Аналитическая часть:** |
| 10.1 | ФСО №3 п.8з | Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки |  | Обязательно |
| 10.1.1 | 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 |  |  |
| 10.2 | ФСО №3 п.8з | Анализ рынка объекта оценки |  | Обязательно |
| 10.2.1 | ФСО №8 п.6 (Оценка бизнеса) | Анализ и представление в отчете об оценке информации о состоянии и перспективах развития отрасли, в которой функционирует организация, ведущая бизнес, в том числе:  |  | Обязательно |
| 10.2.1.1 | ФСО №8 п.6 (Оценка бизнеса) | информации о положении организации, ведущей бизнес, в отрасли, |  |  |
| 10.2.1.2 | ФСО №8 п.6 (Оценка бизнеса) | другие рыночные данные, используемые в последующих расчетах для установления стоимости объекта оценки |  |  |
| 10.2.1 | 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 |  |  |
| 10.2.1.1 | 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 |  |  |
| 10.2.1.2 | 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 |  |  |
| 10.2.1.3 | 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 |  |  |
| 10.2.1 | ФСО №10 п.11 (Оценка стоимости машин и оборудования) | Для оценки стоимости машин и оборудования оценщик исследует рынок в тех его сегментах, в которых может быть реализована наиболее значимая по стоимости часть оцениваемых машин и единиц оборудования. |  | обязательно |
| 10.2.1.1 | Если для объекта оценки эти виды рынка существуют, исследуются сегменты |  |  |
| 10.2.1.1.1 | как первичного, |  | обязательно |
| 10.2.1.1.2 | так и вторичного рынка |  | обязательно |
| 10.3 | ФСО №3 п.8з | Анализ ценообразующих факторов |  | Обязательно |
| 10.3.1 | ФСО №8 п.7 (Оценка бизнеса) | Анализ и представление в отчете об оценке информации, характеризующей деятельность организации, ведущей бизнес, в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки, в т.ч.: |  | Обязательно |
| 10.3.1.1 | ФСО №8 п.7а (Оценка бизнеса) | информации о создании и развитии бизнеса, условиях функционирования организации, ведущей бизнес; |  | Обязательно |
| 10.3.1.2 | ФСО №8 п.7б (Оценка бизнеса) | информации 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); |  | Обязательно |
| 10.3.1.3 | ФСО №8 п.7в (Оценка бизнеса) | финансовой информации, включая годовую и промежуточную (в случае необходимости) финансовую (бухгалтерскую) отчетность организации, ведущей бизнес, информации о результатах финансово-хозяйственной деятельности за репрезентативный период; |  | Обязательно |
| 10.3.1.4 | ФСО №8 п.7г (Оценка бизнеса) | прогнозных данных, включая бюджеты, бизнес-планы и иные внутренние документы организации, ведущей бизнес, устанавливающие прогнозные величины основных показателей, влияющих на стоимость объекта оценки |  | Обязательно |
| 10.4 | 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 |  |  |
| 11 | ФСО №7 п.12 (Оценка недвижимости) | **Анализ наиболее эффективного использования (НЭИ)** |  | Напоминание |
| 11.1 | 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 |  |  |
| 11.2 | ФСО №7 п.14 (Оценка недвижимости) | Рассмотрение альтернативного и фактического использований |  |  |
| 11.3 | ФСО №7 (Оценка недвижимости) | Порядок определения НЭИ |  |  |
| 11.3.1 | 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 |  |  |
| 11.3.1.1 | ФСО №7 п.16 (Оценка недвижимости) | путем проведения необходимых для этого вычислений |  |  |
| 11.3.1.2 | ФСО №7 п.16 (Оценка недвижимости) | либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов |  |  |
| 11.3.2 | ФСО №7 п.16 (Оценка недвижимости) | Проведение анализа НЭИ по объемно-планировочным и конструктивным решениям |  |  |
| 11.3.3 | 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 |  |  |
| 11.3.4 | ФСО №7 п.18 (Оценка недвижимости) | Для части реконструируемого или подлежащего реконструкции объекта: проведение анализа НЭИ с учетом наиболее эффективного использования всего реконструируемого объекта |  |  |
| 11.3.5 | ФСО №7 п.19 (Оценка недвижимости) | Учет возможности отличия НЭИ объекта, оцениваемого в отдельности, от его НЭИ в составе оцениваемого комплекса объектов. |  |  |
| 11.3.6 | ФСО №7 п.20 (Оценка недвижимости) | Для внесения рыночной стоимости застроенного земельного участка или ОКСа в государственный кадастр недвижимости: |  |  |
| 11.3.6.1 | ФСО №7 п.20 (Оценка недвижимости) | проведение анализа НЭИ застроенного земельного участка как незастроенного, в соответствии с видом его фактического использования |  |  |
| 11.3.6.2 | ФСО №7 п.20 (Оценка недвижимости) | проведение анализа НЭИ исходя из вида фактического использования оцениваемого объекта |  |  |
| 11.3.7 | 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. |  |  |
| 11.4 | ФСО №7 п.15 (Оценка недвижимости) | Установление наиболее прибыльного использования объекта, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки |  |  |
| **ТРЕБОВАНИЯ К ОПИСАНИЮ МЕТОДОЛОГИИ ОЦЕНКИ И РАСЧЕТОВ** |
| 1 |  | **Описание в отчете методологии оценки и расчетов:** |
| 1.1 | ФСО №1 п.23 | Проведение оценки включает следующие этапы: |  | Обязательно |
| 1.1.1 | ФСО №1 п.23а | заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку; |  |  |
| 1.1.1.1 | ФСО №1 п.23б | сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки; |  |  |
| 1.1.1.1.1 | ФСО №1 п.23в | применение подходов[[26]](#footnote-26) к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов; |  |  |
| 1.1.1.1.2 | ФСО №1 п.23г | согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки; |  |  |
| 1.1.1.1.3 | ФСО №1 п.23д | составление отчета об оценке |  |  |
| 2 | ФСО №3 п.8и | **Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке:** |  | Обязательно |
| 2.1 | 135-ФЗ ст.11, ФСО №3 п.8и | Наличие описания последовательности определения стоимости объекта оценки, позволяющего 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. |  | Обязательно |
| 2.1.1 | ФСО №3 п.8и | Описание обоснования выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов, позволяющее пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки |  | Обязательно |
| 2.1.1.1 | ФСО №1 п.11 | Выбор используемых оценщиком подходов обосновывается на основе анализа следующих факторов: |  |  |
| 2.1.1.1.1 | ФСО №1 п.11 | возможность применения каждого из подходов, |  |  |
| 2.1.1.1.2 | ФСО №1 п.11 | цели и задачи оценки, |  |  |
| 2.1.1.1.3 | ФСО №1 п.11 | предполагаемое использование результатов оценки, |  |  |
| 2.1.1.1.4 | ФСО №1 п.11 | допущения, |  |  |
| 2.1.1.1.5 | ФСО №1 п.11 | полнота и достоверность исходной информации |  |  |
| 2.1.2 | 135-ФЗ ст.11 | Иные сведения, являющиеся, по мнению оценщика, существенно важными для полноты отражения примененного им метода расчета стоимости конкретного объекта оценки |  |  |
| 2.2 | ФСО №3 п.8и | Приведены соответствующие расчеты, позволяющие 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. |  | Обязательно |
| 2.3 | ФСО №8 п.12 (Оценка бизнеса) | При определении стоимости объекта оценки в рамках применения каждого из использованных методов проведения оценки объекта оценки оценщик должен установить и обосновать необходимость внесения использованных в расчетах корректировок и их величину. |  | Обязательно |
| 2.1.1.2 | ФСО №7 п.15 (Оценка недвижимости) | Использование результатов анализа НЭИ для выбора подходов и методов оценки объекта оценки (при определении рыночной стоимости) |  | обязательно |
| 2.1.1.3 | ФСО №7 п.15 (Оценка недвижимости) | Использование результатов анализа НЭИ для выбора сопоставимых объектов при применении каждого подхода (при определении рыночной стоимости) |  | обязательно |
| 2.1.1.4 | 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 |
| 2.3 | 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 указать ориентировочные значения (значение) оцениваемой величины, которые не учитываются при итоговом согласовании, но могут быть использованы в качестве поверочных к итоговому результату оценки |  | рекомендовано |
| 2.1.2.1 | ФСО №10 п.11 (Оценка стоимости машин и оборудования) | Для объекта оценки, представляющего собой множество машин и оборудования, могут быть использованы методы |  | Обязательно учитывать |
| 2.1.2.1.1 | как индивидуальной, |  |  |
| 2.1.2.1.2 | так и массовой оценки. |  |  |
| 2.1.2.1.2.1 | Для целей настоящего Федерального стандарта оценки под массовой оценкой машин и оборудования понимается оценка стоимости множества машин и оборудования |  | Обязательно учитывать |
| 2.1.2.1.2.1.1 | путем их группировки по схожим характеристикам и |  |  |
| 2.1.2.1.2.1.2 | применения в рамках сформированных групп общих математических моделей. |  |  |
| 2.1.2.2 | В качестве итогового результата рассматривается стоимость объекта оценки как единого целого. |  | обязательно |
| 2.1.2.2 | ФСО №10 п.12 (Оценка стоимости машин и оборудования) | При оценке машин и оборудования с применением затратного и сравнительного подходов допускается использование ценовой информации о событиях, произошедших с объектами-аналогами после даты оценки, например, путем обратной ценовой индексации. При этом оценщик должен |  | допускается при соблюдении условий |
| 2.1.2.2.1 | проанализировать динамику цен от даты оценки до даты наступления соответствующего события и  |  |  |
| 2.1.2.2.2 | внести соответствующие корректировки. |  |  |
| 2.1.2.2.3 | Использование такой ценовой информации допустимо, если |  |  |
| 2.1.2.2.3.1 | оценщиком проведен и раскрыт в отчете анализ полученных расчетных значений на соответствие рыночным показателям, сложившимся на дату оценки, |  |  |
| 2.1.2.2.3.2 | а также оговорены допущения, связанные с применением указанной информации. |  |  |
| 3 | ФСО №1 п.15, ФСО №7 п.23а, п.29 (Оценка недвижимости), ФСО №10 п.15 (Оценка стоимости машин и оборудования) | **Доходный подход[[27]](#footnote-27) (применяется для оценки объектов, генерирующих или способных генерировать потоки доходов) - описание применения с приведением расчетов, указание ориентировочных значений оцениваемой величины**  |  |  |
| 3.1 | ФСО №8 п.9 (Оценка бизнеса) | Доходный подход (основан на ожидаемых будущих денежных потоках или иных прогнозных финансовых показателях деятельности организации, ведущей бизнес (в частности, прибыли)) - проведение поэтапного анализа и расчетов согласно методологии оценки, в частности: |  | Обязательно |
| 3.2 | ФСО №8 п.9а (Оценка бизнеса) | Выбор метода (методов) проведения оценки объекта оценки, связывающего (связывающих) стоимость объекта оценки и величины будущих денежных потоков или иных прогнозных финансовых показателей деятельности организации, ведущей бизнес.  |  | Обязательно |
| 3.2.1 | ФСО №8 п.9а (Оценка бизнеса) | Расчет осуществляется через прогнозируемые денежные потоки или иные показатели деятельности, ожидающиеся в расчете на вложения собственников (собственный капитал).  |  |  |
| 3.2.2 | ФСО №8 п.9а (Оценка бизнеса) | Расчет осуществляется через прогнозируемые денежные потоки или иные показатели деятельности в расчете на вложения всех инвесторов, связанных на дату проведения оценки с организацией, ведущей бизнес (инвестированный капитал):стоимость собственного капитала определяется далее путем вычитания из полученной стоимости величины обязательств такой организации (не учтенных ранее при формировании денежных потоков или иных прогнозных финансовых показателей деятельности организации, ведущей бизнес) |  |  |
| 3.3 | ФСО №8 п.9б (Оценка бизнеса) | Определение продолжительность периода, на который будет построен прогноз денежных потоков или иных финансовых показателей деятельности организации, ведущей бизнес (прогнозный период). |  | Обязательно |
| 3.3.1 | ФСО №8 п.9б (Оценка бизнеса) | Обоснование продолжительности периода прогнозирования[[28]](#footnote-28) |  |  |
| 3.4 | ФСО №8 п.9в (Оценка бизнеса) | На основе анализа информации о деятельности организации, ведущей бизнес, которая велась ранее в течение репрезентативного периода: |  | Обязательно |
| 3.4.1 | ФСО №8 п.9в (Оценка бизнеса) | - рассмотрение макроэкономических и отраслевых тенденций, |  |  |
| 3.4.2 | ФСО №8 п.9в (Оценка бизнеса) | - проведение прогнозирования денежных потоков или иных прогнозных финансовых показателей деятельности такой организации, используемых в расчете согласно выбранному методу проведения оценки объекта оценки |  |  |
| 3.5 | ФСО №8 п.9г (Оценка бизнеса) | Определение ставки дисконтирования и (или) ставки капитализации, соответствующей выбранному методу проведения оценки объекта оценки. |  | Обязательно |
| 3.5.1 | ФСО №8 п.9г (Оценка бизнеса) | Соответствие расчета ставки капитализации, ставки дисконтирования выбранному методу проведения оценки объекта оценки и виду денежного потока (или иного потока доходов, использованного в расчетах) |  |  |
| 3.5.2 | ФСО №8 п.9г (Оценка бизнеса) | Учет при расчете ставки капитализации, ставки дисконтирования особенности построения денежного потока в части его инфляционной (номинальный или реальный денежный поток) и налоговой (доналоговый или посленалоговый денежный поток) составляющих |  |  |
| 3.6 | ФСО №8 п.9д (Оценка бизнеса) | Определение постпрогнозной (терминальной) стоимости[[29]](#footnote-29), если был выбран один из методов проведения оценки объекта оценки, при которых используется дисконтирование. |  | Обязательно |
| 3.7 | ФСО №8 п.9е (Оценка бизнеса) | Проведение расчета стоимости собственного или инвестированного капитала организации, ведущей бизнес с учетом:  |  | Обязательно |
| 3.7.1 | ФСО №8 п.9е (Оценка бизнеса) | рыночной стоимости неоперационных активов и обязательств, не использованных ранее при формировании денежных потоков, |  |  |
| 3.7.2 | ФСО №8 п.9е (Оценка бизнеса) | иных финансовых показателей деятельности организации, ведущей бизнес, выбранных в рамках применения доходного подхода |  |  |
| 3.8 | ФСО №8 п.9ж (Оценка бизнеса) | Проведение расчета стоимости объекта оценки |  | Обязательно |
| 3.1 | ФСО №7 п.23б (Оценка недвижимости) | С рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям. |  | обязательно |
| 3.1.1 | 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 |
| 3.1.2 | 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 |
| 3.1.3 | 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 |
| 3.2 | ФСО №7 п.23ж (Оценка недвижимости) | для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи; |  | Обязательно учитывать |
| 3.3 | 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. |  | Обязательно учитывать |
| 3.4 | 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 |
| 3.1 | ФСО №10 п.15 (Оценка стоимости машин и оборудования) | Доходный подход при оценке машин и оборудования может использоваться там, где распределенные во времени выгоды от его использования могут быть оценены в денежном выражении:  |  | Обязательные условия использования |
| 3.1.1 | либо непосредственно, |  |  |
| 3.1.2 | либо как соответствующая часть выгод, генерируемых более непосредственно, |  |  |
| 3.1.3 | либо как соответствующая часть выгод, генерируемых более широким комплексом объектов, включающим оцениваемый объект и производящим продукт (товар, работу или услугу) |  |  |
| 4 | ФСО №1 п.19, ФСО №7 п.24, п.29 (Оценка недвижимости), ФСО №10 п.14 (Оценка стоимости машин и оборудования) | **Затратный подход[[30]](#footnote-30) (преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки) - описание применения с приведением расчетов, указание ориентировочных значений оцениваемой величины** |  |  |
| 4.1 | ФСО №8 п.11 (Оценка бизнеса). | Применение затратного подхода носит ограниченный характер, и данный подход, как правило, применяется, когда прибыль и (или) денежный поток не могут быть достоверно определены, но при этом доступна достоверная информация об активах и обязательствах организации, ведущей бизнес. |  |  |
| 4.1.1 | ФСО №8 п.11 (Оценка бизнеса) | Определение стоимости объекта оценки на основе стоимости принадлежащих организации, ведущей бизнес, активов и принятых обязательств. |  | Обязательно |
| 4.1.2 | ФСО №8 п.11.1 (Оценка бизнеса) | Конкретный метод проведения оценки объекта оценки применяется с учетом ожиданий относительно перспектив деятельности организации: |  | Обязательно |
| 4.1.2.1 | ФСО №8 п.11.1 (Оценка бизнеса) | как действующая |  |  |
| 4.1.2.2 | ФСО №8 п.11.1 (Оценка бизнеса) | как ликвидируемая[[31]](#footnote-31) |  |  |
| 4.1.3 | ФСО №8 п.11.3 (Оценка бизнеса) | Проведение поэтапного анализа и расчетов согласно методологии оценки с использованием методов проведения оценки объекта оценки затратного подхода, в том числе: |  | Обязательно |
| 4.1.3.1 | ФСО №8 п.11.3а (Оценка бизнеса) | изучение и представление в отчете состава активов и обязательств организации, ведущей бизнес; |  |  |
| 4.1.3.2 | ФСО №8 п.11.3б (Оценка бизнеса) | выявление специализированных[[32]](#footnote-32) и неспециализированных активов организации, ведущей бизнес; |  |  |
| 4.1.3.2.1 | ФСО №8 п.11.3б (Оценка бизнеса) | проведение анализа специализированных активов на предмет наличия у них признаков экономического устаревания; |  |  |
| 4.1.3.3 | ФСО №8 п.11.3в (Оценка бизнеса) | проведение расчета стоимости активов и обязательств, |  |  |
| 4.1.3.3.1 | ФСО №8 п.11.3в (Оценка бизнеса) | в случае необходимости, проведение расчета дополнительных корректировок в соответствии с принятой методологией их расчета; |  |  |
| 4.1.3.4 | ФСО №8 п.11.3г (Оценка бизнеса) | проведение расчета стоимости объекта оценки |  |  |
| 4.1 | ФСО №7 п.24а (Оценка недвижимости) | Затратный подход не рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости – частей объектов капитального строительства, например жилых и нежилых помещений, и рекомендуется: |  | Рекомендовано |
| 4.1.1 | ФСО №7 п.24а (Оценка недвижимости) | для оценки объектов - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства |  | Рекомендовано |
| 4.1.2 | 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 |  | Обязательно учитывать |
| 4.1.3 | ФСО №7 п.24в (Оценка недвижимости) | при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке |  | Рекомендовано |
| 4.1.4 | 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 |
| 4.2 | ФСО №7 п.24г (Оценка недвижимости) | Определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный |  | Обязательно |
| 4.2.1 | ФСО №7 п.24д (Оценка недвижимости) | для целей определения рыночной стоимости: земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования |  | Обязательно учитывать |
| 4.3 | 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 |
| 4.3.1 | 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 |
| 4.4 | ФСО №7 п.24г, (Оценка недвижимости) | Определение прибыли предпринимателя |  | Обязательно учитывать |
| 4.4.1 | 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 |
| 4.5 | 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 |
| 4.6 | 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 |
| 4.7 | ФСО №7 п.24г (Оценка недвижимости) | Определение стоимости объекта как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства |  | Обязательно учитывать |
| 4.1 | ФСО №10 п.14а (Оценка стоимости машин и оборудования) | Затратный подход целесообразно применять при оценке специализированных машин и оборудования[[33]](#footnote-33) |  | Обязательно учитывать |
| 4.1.1 | ФСО №10 п.14б (Оценка стоимости машин и оборудования) | Затраты на воспроизводство машин и оборудования (без учета износа и устареваний) определяются на основе сравнения с затратами на создание или производство либо приобретение точной копии объекта оценки. |  | Обязательно учитывать |
| 4.1.1.1 | ФСО №10 п.14в (Оценка стоимости машин и оборудования) | Точной копией объекта оценки для целей оценки машин и оборудования признается объект, у которого совпадают с объектом оценки, как минимум, следующие признаки:  |  | Обязательно учитывать |
| 4.1.1.1.1 | наименование, |  |  |
| 4.1.1.1.2 | обозначение модели (модификации), |  |  |
| 4.1.1.1.3 | основные технические характеристики |  |  |
| 4.1.2 | ФСО №10 п.14б (Оценка стоимости машин и оборудования) | Затраты на замещение машин и оборудования (без учета износа и устареваний) определяются на основе сравнения с затратами на создание или производство либо приобретение объекта, имеющего аналогичные полезные свойства |  | Обязательно учитывать |
| 4.1.2.1 | ФСО №10 п.14г (Оценка стоимости машин и оборудования) | Объектом, имеющим аналогичные полезные свойства, для целей оценки машин и оборудования признается объект, у которого имеется сходство с объектом оценки по: |  | Обязательно учитывать |
| 4.1.2.1.1 | функциональному назначению, |  |  |
| 4.1.2.1.2 | принципу действия, |  |  |
| 4.1.2.1.3 | конструктивной схеме |  |  |
| 4.1.3 | ФСО №10 п.14д (Оценка стоимости машин и оборудования) | При применении затратного подхода рассчитывается накопленный совокупный износ оцениваемой машины или единицы оборудования, интегрирующий  |  | Обязательно учитывать |
| 4.1.3.1 | физический износ,  |  |  |
| 4.1.3.2 | функциональное и |  |  |
| 4.1.3.3 | экономическое устаревания,  |  |  |
| 4.1.3.4 | при этом учитываются особенности обесценения |  |  |
| 4.1.3.4.1 | - при разных условиях эксплуатации,  |  |  |
| 4.1.3.4.2 | - а также с учетом принятых допущений, на которых основывается оценка,  |  |  |
| 4.1.3.4.3 | - максимально ориентируясь на рыночные данные. |  |  |
| 5 | ФСО №1 п.12, ФСО №7 п.22 (Оценка недвижимости), ФСО №10 п.13 (Оценка стоимости машин и оборудования) | **Сравнительный подход[[34]](#footnote-34) (применяется для оценки объектов, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов[[35]](#footnote-35) с известными ценами[[36]](#footnote-36) сделок и (или) предложений) - описание применения с приведением расчетов, указание ориентировочных значений оцениваемой величины** |  |  |
| 5.1 | ФСО №8 п.10 (Оценка бизнеса) | Определение стоимости акций, паев, долей в уставном (складочном) капитале, имущественного комплекса проводится: |  | Обязательно |
| 5.1.1 | ФСО №8 п.10 (Оценка бизнеса) | 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, |  |  |
| 5.1.1.1 | ФСО №8 п.10.1 (Оценка бизнеса) | Организацией-аналогом является: |  |  |
| 5.1.1.1.1 | ФСО №8 п.10.1а (Оценка бизнеса) | организация, осуществляющая деятельность в той же отрасли, что и организация, ведущая бизнес; |  |  |
| 5.1.1.1.2 | ФСО №8 п.10.1б (Оценка бизнеса) | организация, сходная с организацией, бизнес которой оценивается, с точки зрения количественных и качественных характеристик, влияющих на стоимость объекта оценки |  |  |
| 5.1.2 | ФСО №8 п.10 (Оценка бизнеса) | на основе ценовой информации о предыдущих сделках с акциями, паями, долями в уставном (складочном) капитале, имущественным комплексом организации, ведущей бизнес |  |  |
| 5.2 | ФСО №8 п.10.2 (Оценка бизнеса) | Проведение поэтапного анализа и расчетов согласно методологии оценки, в частности: |  | Обязательно |
| 5.2.1 | ФСО №8 п.10.2а (Оценка бизнеса) | Рассмотрение положения организации, ведущей бизнес, в отрасли и составление списка организаций-аналогов |  |  |
| 5.2.2 | ФСО №8 п.10.2б (Оценка бизнеса) | Выбор мультипликаторов (коэффициентов, отражающих соотношение между ценой и показателями деятельности организации), которые будут использованы для расчета стоимости объекта оценки.  |  |  |
| 5.2.2.1 | ФСО №8 п.10.2б (Оценка бизнеса) | Обоснование выбора мультипликаторов |  |  |
| 5.2.3 | ФСО №8 п.10.2в (Оценка бизнеса) | Проведение расчета базы (100 процентов собственного капитала или 100 процентов инвестированного капитала) для определения мультипликаторов по организациям-аналогам с учетом необходимых корректировок |  |  |
| 5.2.4 | ФСО №8 п.10.2г (Оценка бизнеса) | Расчет значений мультипликаторов на основе информации по организациям-аналогам. |  |  |
| 5.2.4.1 | ФСО №8 п.10.2г (Оценка бизнеса) | Проведение обоснованного согласования полученных результатов расчета, если расчет производится на основе информации по двум и более организациям-аналогам |  |  |
| 5.2.5 | ФСО №8 п.10.2д (Оценка бизнеса) | Проведение расчета стоимости собственного или инвестированного капитала организации, ведущей бизнес, путем умножения мультипликатора на соответствующий финансовый или производственный показатель организации, ведущей бизнес.  |  |  |
| 5.2.5.1 | ФСО №8 п.10.2д (Оценка бизнеса) | Проведение обоснованного согласования полученных результатов расчета, если расчет производится с использованием более чем одного мультипликатора |  |  |
| 5.2.6 | ФСО №8 п.10.2е (Оценка бизнеса) | Проведение расчета на основе указанной информации без учета мультипликаторов в случае наличия информации о ценах сделок с акциями, паями, долями в уставном (складочном) капитале организации, ведущей бизнес. |  |  |
| 5.2.6.1 | ФСО №8 п.10.2е (Оценка бизнеса) | Использование информации о котировках акций организации, ведущей бизнес, и организаций-аналогов при оценке акций в рамках сравнительного подхода помимо информации о ценах сделок |  |  |
| 5.2.7 | ФСО №8 п.10.3 (Оценка бизнеса) | Применение математических и иных методов моделирования стоимости |  | Необязательно |
| 5.2.7.1 | ФСО №8 п.10.3 (Оценка бизнеса) | Обоснование выбора модели для определения стоимости |  | обязательно |
| 5.1 | 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 |
| 5.2 | 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 |
| 5.3 | 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 |
| 5.4 | 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), количественными методами оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетаниями. |  | Рекомендовано |
| 5.4.1 | 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 |
| 5.4.2 | 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 |
| 5.4.3 | 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 |
| 5.5 | 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 |
| 5.6 | 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. |
| 5.6.1 | ФСО №7 п.22е (Оценка недвижимости) | передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав; |  |  |
| 5.6.2 | ФСО №7 п.22е (Оценка недвижимости) | условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия); |  |  |
| 5.6.3 | ФСО №7 п.22е (Оценка недвижимости) | условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия); |  |  |
| 5.6.4 | ФСО №7 п.22е (Оценка недвижимости) | условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия); |  |  |
| 5.6.5 | ФСО №7 п.22е (Оценка недвижимости) | вид использования и (или) зонирование; |  |  |
| 5.6.6 | ФСО №7 п.22е (Оценка недвижимости) | местоположение объекта; |  |  |
| 5.6.7 | 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; |  |  |
| 5.6.8 | ФСО №7 п.22е (Оценка недвижимости) | экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики); |  |  |
| 5.6.9 | ФСО №7 п.22е (Оценка недвижимости) | наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью; |  |  |
| 5.6.10 | ФСО №7 п.22е (Оценка недвижимости) | другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость |  |  |
| 5.7 | 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** |  |  |
| 5.1 | ФСО №10 п.13 (Оценка стоимости машин и оборудования) | Вывод о достаточности применения только сравнительного подхода может быть сделан при наличии развитого и активного рынка объектов-аналогов, позволяющего получить необходимый для оценки объем данных о ценах и характеристиках объектов-аналогов |  | Обязательно учитывать |
| 5.2 | Основанием для отказа от использования является недостаток рыночной информации, необходимой для сравнительного подхода |  | Обязательно |
| 6 | ФСО №1 п.23г, ФСО №3 п.8к,ФСО №8 п.13 (Оценка бизнеса), ФСО №7 п.26 (Оценка недвижимости) | **Согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки:** |  | обязательно |
| 6.1 | ФСО №3 п.8к | Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам, а также при использовании разных методов в рамках применения каждого подхода, с целью определения итоговой величины стоимости, либо признание в качестве итоговой величины стоимости результата одного из подходов. |  | Обязательно |
| 6.2 | ФСО №10 п.16 (Оценка стоимости машин и оборудования) | Согласование результатов оценки машин и оборудования, полученных с использованием различных методов и подходов к оценке, и отражение его результатов в отчете об оценке осуществляются в соответствии с требованиями ФСО N 1 |  | Напоминание |
| 6.2 | ФСО №1 п.25,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 |
| 6.2.1 | ФСО №1 п.25 | Наличие существенно[[37]](#footnote-37) отличающихся промежуточных результатов оценки. |  | Напоминание |
| 6.2.2 | ФСО №1 п.25 | При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. |  | Обязательно |
| 6.3 | 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 учитывать |
| 7 | ФСО №1 п.26,ФСО №7 п.30 (Оценка недвижимости) | **После проведения процедуры согласования:** |
| 7.1 | ФСО №1 п.26, ФСО №7 п.30 (Оценка недвижимости) | Указание в отчете об оценке итоговой величины стоимости объекта оценки (итогового результата оценки стоимости недвижимости) |  | Обязательно |
| 7.1.1 | ФСО №1 п.27 | Итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях Российской Федерации. |  | Обязательно |
| 7.1.2 | ФСО №3 п.14 | Итоговая величина стоимости может быть представлена в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам округления либо в виде интервала значений, если такое представление предусмотрено законодательством Российской Федерации или заданием на оценку. |  | Допускается при условии |
| 7.2 | 135-ФЗ ст.11 | Ограничения и пределы применения полученного результата |  | Обязательно |
| 7.2.1 | ФСО №7 п.30 (Оценка недвижимости) | приведение суждения оценщика о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость |  | обязательно |
| 7.2.1 | ФСО №1 п.26 | право оценщика привести свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость |  | Допускается, если заказчик не ограничил данное право в задании на оценку |
| 7.3 | ФСО №3 п.9 | В отчет об оценке могут включаться расчетные величины и выводы по результатам дополнительных исследований, предусмотренные заданием на оценку, которые не рассматриваются как результат оценки в соответствии с Федеральным стандартом «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» |  | Допускается |
| 7.4 | 135-ФЗ ст.11,ФСО №3 п.9 | Иные сведения, необходимые для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки, отраженных в отчете |  | Допускается |
| 8 | ФСО №3 п.4 | **Отчет об оценке выполняется:**  |  |  |
| 8.1 | ФСО №3 п.4 | в соответствии с заданием на оценку, |  | Обязательно |
| 8.2 | ФСО №3 п.4 | содержит обоснованное профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки, сформулированное на основе:  |  | Обязательно |
| 8.2.1 | ФСО №3 п.4 | собранной информации, |  |  |
| 8.2.2 | ФСО №3 п.4 | проведенных расчетов, |  |  |
| 8.2.3 | ФСО №3 п.4 | с учетом допущений |  |  |
| 9 | ФСО №3 п.5 | **При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:** |  | Обязательно |
| 9.1 | ФСО №3 п.5 | в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки; |  |  |
| 9.2 | ФСО №3 п.5 | должна быть подтверждена информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки; |  |  |
| 9.3 | 135-ФЗ ст.11, ФСО №3 п.5 | отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение/ содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов. |  |  |
| **ТРЕБОВАНИЯ К ОПИСАНИЮ ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ** |
| 1 | ФСО №3 п.11 | **Описание в отчете информации, используемой при проведении оценки:** |  | обязательно |
| 1.1. | 135-ФЗ ст.11 | Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения |  | Обязательно |
| 1.2 | ФСО №3 п.11 | Наличие в тексте ссылок на источники информации либо копии материалов и распечаток, используемых в отчете, позволяющие делать выводы об источнике получения соответствующей информации и дате ее подготовки. |  | Обязательно |
| 1.2.1 | ФСО №1 п.8 | Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки. |  | Обязательно учитывать |
| 1.3 | ФСО №3 п.11 | Наличие в приложениях копий соответствующих материалов - в случае если информация при опубликовании на сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» не обеспечена свободным доступом на дату проведения оценки или после даты проведения оценки либо в будущем возможно изменение этой информации или адреса страницы, на которой она опубликована, либо используется информация, опубликованная не в общедоступном печатном издании |  | Обязательно |
| 2 | ФСО №3 п.12 | **Требования к информации, предоставленной Заказчиком:** |
| 2.1 | ФСО №3 п.12 | Документы, предоставленные заказчиком (в том числе справки, таблицы, бухгалтерские балансы), должны быть подписаны уполномоченным на то лицом и заверены в установленном порядке, и к отчету прикладываются их копии. |  | Обязательно |
| 3 | ФСО №3 | **Требования к информации в случае использования экспертного мнения:** |
| 3.1 | ФСО №3 п.13 | В случае, если в качестве информации, существенной для величины определяемой стоимости объекта оценки, используется значение, определяемое экспертным мнением, в отчете об оценке должен быть проведен анализ данного значения на соответствие рыночным данным (при наличии рыночной информации). |  | Обязательно |
| 4 | п.4.1. протокола совещания МЭР РФ у А.В.Поповой 18.10.2007 | Для отчетов об оценке приватизируемого федерального имущества: 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. |  | Рекомендуется |
| **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[[38]](#footnote-38) | 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. Датой определения стоимости объекта оценки (датой проведения оценки, датой оценки) является дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки. 135-ФЗ ст.10. [↑](#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. 135-ФЗ ст.8: Проведение оценки объектов оценки является обязательным:

- в случае вовлечения в сделку объектов оценки, принадлежащих полностью или частично Российской Федерации, субъектам Российской Федерации либо муниципальным образованиям, в том числе:

- при определении стоимости объектов оценки, принадлежащих Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям, в целях их приватизации, передачи в доверительное управление либо передачи в аренду;

- при использовании объектов оценки, принадлежащих Российской Федерации, субъектам Российской Федерации либо муниципальным образованиям, в качестве предмета залога;

- при продаже или ином отчуждении объектов оценки, принадлежащих Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям;

- при переуступке долговых обязательств, связанных с объектами оценки, принадлежащими Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям;

- при передаче объектов оценки, принадлежащих Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям, в качестве вклада в уставные капиталы, фонды юридических лиц,

- а также при возникновении спора о стоимости объекта оценки, в том числе:

- при национализации имущества;

- при ипотечном кредитовании физических лиц и юридических лиц в случаях возникновения споров о величине стоимости предмета ипотеки;

- при составлении брачных контрактов и разделе имущества разводящихся супругов по требованию одной из сторон или обеих сторон в случае возникновения спора о стоимости этого имущества;

- при изъятии имущества для государственных или муниципальных нужд;

- при проведении оценки объектов оценки в целях контроля за правильностью уплаты налогов в случае возникновения спора об исчислении налогооблагаемой базы. [↑](#footnote-ref-6)
7. Оформлению и содержанию. [↑](#footnote-ref-7)
8. Отчет об оценке составляется на бумажном носителе и (или) в форме электронного документа в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, Федеральным законом от 6 апреля 2011 г. № 63-ФЗ «Об электронной подписи», настоящим Федеральным стандартом оценки, стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший и подписавший отчет./ ФСО №3 п.6. [↑](#footnote-ref-8)
9. Отчет об оценке представляет собой документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе настоящим Федеральным стандартом оценки, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет./ ФСО №3 п.3.

Требования к составлению отчета об оценке, проводимой для специальных целей и отдельных видов объектов оценки, могут устанавливаться соответствующими федеральными стандартами оценки, которые могут предусматривать отступления от требований ФСО №3./ ФСО №3 п.7. [↑](#footnote-ref-9)
10. Требование установлено ФЗ-135 с 22.07.2014. [↑](#footnote-ref-10)
11. Итоговая величина стоимости – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке./ ФСО №1 п.6. [↑](#footnote-ref-11)
12. Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки./ ФСО №1 п.8. [↑](#footnote-ref-12)
13. Требование установлено ФЗ-135 с 22.07.2014. [↑](#footnote-ref-13)
14. Целью оценки является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки./ ФСО №2 п.3 [↑](#footnote-ref-14)
15. Результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки./ ФСО №2 п.4.

Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное./ ФСО №3 п.3. [↑](#footnote-ref-15)
16. При использовании понятия стоимости объекта оценки при осуществлении оценочной деятельности указывается конкретный вид стоимости, который определяется предполагаемым использованием результата оценки./ ФСО №2 п.5. [↑](#footnote-ref-16)
17. Стоимость объекта оценки – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)»./ ФСО №1 п.5. [↑](#footnote-ref-17)
18. Понятие рыночной стоимости установлено Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»./ ФСО №2 п.6 [↑](#footnote-ref-18)
19. Инвестиционная стоимость – это стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки./ ФСО №2 п.7.

При определении инвестиционной стоимости в отличие от определения рыночной стоимости учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке не обязателен. Инвестиционная стоимость может использоваться для измерения эффективности инвестиций./ ФСО №2 п.7. [↑](#footnote-ref-19)
20. Ликвидационная стоимость – это расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества./ ФСО №2 п.8.

При определении ликвидационной стоимости в отличие от определения рыночной стоимости учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным./ ФСО №2 п.8. [↑](#footnote-ref-20)
21. Понятие кадастровой стоимости установлено Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»./ ФСО №2 п.6. [↑](#footnote-ref-21)
22. Допущение – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки./ ФСО №1 п.9. [↑](#footnote-ref-22)
23. 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-23)
24. К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте./ ФСО №1 п.3.

К объектам оценки относятся:

- акции, паи в паевых фондах производственных кооперативов, доли в уставном (складочном) капитале;

- имущественный комплекс организации или его часть как обособленное имущество действующего бизнеса./ ФСО №8 пп.1,4 (Оценка бизнеса).

Для целей ФСО №8 под бизнесом понимается предпринимательская деятельность организации, направленная на извлечение экономических выгод./ ФСО №8 п.2 (Оценка бизнеса). [↑](#footnote-ref-24)
25. Положения ФСО №10 не распространяются на оценку нематериальных активов, связанных с созданием и эксплуатацией машин и оборудования; машин и оборудования, имеющих художественную и (или) историческую ценность, а также работ и услуг по устранению повреждений, возникших в результате аварийных ситуаций (например, ущербов от аварий транспортных средств)./ ФСО №10 п.3 (Оценка стоимости машин и оборудования) [↑](#footnote-ref-25)
26. Подход к оценке – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке./ ФСО №1 п.7.

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы./ ФСО №1 п.11.

Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов./ ФСО №1 п.24. [↑](#footnote-ref-26)
27. Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки./ ФСО №1 п.15.

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы./ ФСО №1 п.16.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода./ ФСО №1 п.17. [↑](#footnote-ref-27)
28. Продолжительность прогнозного периода зависит от ожидаемого времени достижения организацией, ведущей бизнес, стабилизации результатов деятельности или ее прекращения./ ФСО №8 п.9б (Оценка бизнеса). [↑](#footnote-ref-28)
29. Постпрогнозная (терминальная) стоимость - это ожидаемая величина стоимости на дату окончания прогнозного периода./ ФСО №8 п.9д (Оценка бизнеса). [↑](#footnote-ref-29)
30. Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний./ ФСО №1 п.18.

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей./ ФСО №1 п.20. [↑](#footnote-ref-30)
31. В случае наличия предпосылки ликвидации организации, ведущей бизнес, стоимость объекта оценки определяется как чистая выручка, получаемая после реализации активов такой организации с учетом погашения имеющейся задолженности и затрат, связанных с реализацией активов и прекращением деятельности организации, ведущей бизнес./ ФСО №8 п.11.2 (Оценка бизнеса). [↑](#footnote-ref-31)
32. Специализированным активом признается актив, который не может быть продан на рынке отдельно от всего бизнеса, частью которого он является, в силу уникальности, обусловленной специализированным характером, назначением, конструкцией, конфигурацией, составом, размером, местоположением и другими свойствами актива./ ФСО №8 п.11.3б (Оценка бизнеса). [↑](#footnote-ref-32)
33. Специализированные машины и оборудование - совокупность технологически связанных объектов, не представленная на рынке в виде самостоятельного объекта и имеющая существенную стоимость только в составе бизнеса./ ФСО №10 п.14а (Оценка стоимости машин и оборудования). [↑](#footnote-ref-33)
34. Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами./ ФСО №1 п.12.

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений./ ФСО №1 п.13. [↑](#footnote-ref-34)
35. Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость./ ФСО №1 п.10. [↑](#footnote-ref-35)
36. Цена – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки./ ФСО №1 п.4. [↑](#footnote-ref-36)
37. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии)./ ФСО №1 п.25. [↑](#footnote-ref-37)
38. Требование установлено ФЗ-135 с 22.07.2014. [↑](#footnote-ref-38)