**Форма 2. Анализ соответствия договора на проведение оценки и отчета об оценке объекта оценки**

**требованиям законодательства РФ в области оценочной деятельности**

**для объектов недвижимости с 22.07.2014 по 24.09.2014 (включая обе даты)**

**и других видов имущества в период с 22.07.2014 по 28.09.2015 (включая обе даты)**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Источник требования** | **Параметр требований** | | **Есть / Нет / Частично / Не требуется** | | **Примечания** | |
| **ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ ТРЕБОВАНИЯ К ДОГОВОРУ НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ** | | | | | | | |
| 1 | 135-ФЗ ст.10 | Договор на проведение оценки заключается в простой письменной форме | |  | | Обязательно | |
| 2 | 135-ФЗ ст.10 | Договор на проведение оценки должен содержать: | | | | | |
| 2.1 | 135-ФЗ ст.10[[1]](#footnote-1) | Цель оценки | |  | | Обязательно | |
| 2.2 | 135-ФЗ ст.10 | Описание объекта или объектов оценки, позволяющее осуществить их идентификацию | |  | | Обязательно | |
| 2.3 | 135-ФЗ ст.10 | Вид определяемой стоимости объекта оценки | |  | | Обязательно | |
| 2.4 | 135-ФЗ ст.10 | Размер денежного вознаграждения за проведение оценки | |  | | Обязательно | |
| 2.5. | 135-ФЗ ст.10[[2]](#footnote-2) | Дату определения стоимости объекта оценки | |  | | Обязательно | |
| 2.6 | 135-ФЗ ст.10 | Сведения об обязательном страховании ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности в соответствии с настоящим Федеральным законом | |  | | Обязательно | |
| 2.7 | 135-ФЗ ст.10 | Наименование саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик и место нахождения этой организации | |  | | Обязательно | |
| 2.8 | 135-ФЗ ст.10 | Указание на стандарты оценочной деятельности, которые будут применяться при проведении оценки | |  | | Обязательно | |
| 2.9 | 135-ФЗ ст.10 | Указание на размер, порядок и основания наступления дополнительной ответственности по отношению к ответственности, установленной гражданским законодательством и статьей 24.6 ФЗ-135, оценщика или юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор | |  | | Обязательно | |
| 2.10 | 135-ФЗ ст.10[[3]](#footnote-3) | Сведения о договоре страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение требований договора на проведение оценки и договора страхования ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований настоящего Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности | |  | | Обязательно | |
| 2.11 | 135-ФЗ ст.10[[4]](#footnote-4) | Сведения о банковской гарантии, обеспечивающей надлежащее исполнение обязательств по договору на проведение оценки, в случае, если исполнение обязательств по такому договору обеспечено банковской гарантией | |  | | Обязательно | |
| 2.12 | 135-ФЗ ст.10[[5]](#footnote-5) | Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 ФЗ-135 | |  | | Обязательно | |
| 2.12.1 | 135-ФЗ ст.16[[6]](#footnote-6) | Не допускается вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки | |  | | **Рекомендация** соотносить данное требование с допущениями и ограничениями, на которых должна основываться оценка | |
| 3 | 135-ФЗ ст.10 | Для договора Заказчика с юридическим лицом: сведения об оценщике/оценщиках, которые будут проводить оценку, в том числе фамилия, имя, отчество оценщика или оценщиков | |  | | Обязательно | |
| 4 | 135-ФЗ ст.10 | Для объектов оценки, принадлежащих РФ, субъектам РФ или муниципальным образованиям – Заказчик – лицо, уполномоченное собственником на совершение сделок с объектами | |  | | Обязательно | |
| 4.1 | ФСО №1 п.8 | Если, в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное. | |  | | **Рекомендация** указывать обязательность проводимой оценки, обращать внимание на сроки | |
| 4.2 | 135-ФЗ ст.8 | В случае обязательности проведения оценки оценщик обязан включать информацию об отчете об оценке объекта оценки в Единый федеральный реестр сведений о фактах деятельности юридических лиц в течение десяти рабочих дней по истечении шести месяцев с даты составления отчета об оценке объекта оценки (норма вступает в силу с 01.06.2015). | |  | | **Рекомендация** включать данную информацию в договор при проведении обязательной оценки для уведомления Заказчика | |
| 5 | ФСО №1 п.16а | Задание на оценку включено в договор на проведение оценки | |  | | Обязательно | |
| **ТРЕБОВАНИЯ К СОДЕРЖАНИЮ ЗАДАНИЯ НА ОЦЕНКУ** | | | | | | | |
| 1 | ФСО №1 п.17а | Объект оценки | |  | | Обязательно | |
| 2 | ФСО №1 п.17б | Имущественные права на объект оценки | |  | | Обязательно | |
| 3 | ФСО №1 п.17в | Цель оценки | |  | | Обязательно | |
| 4 | ФСО №1 п.17г | Предполагаемое использование результатов оценки | |  | | Обязательно | |
| 5 | ФСО №1 п.17г | Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки | |  | | Обязательно | |
| 6 | ФСО №1 п.17д, ФСО №2 п.5 | Вид стоимости | |  | | Обязательно | |
| 7 | ФСО №1 п.17е | Дата оценки | |  | | Обязательно | |
| 8 | ФСО №1 п.17ж | Срок проведения оценки | |  | | Обязательно | |
| 9 | ФСО №1 п. 17з | Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка | |  | | Обязательно | |
| 10 | ФСО №1 п. 17 | Перечень объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке (для целей определения кадастровой стоимости объектов недвижимости) | |  | | Обязательно | |
| **ТРЕБОВАНИЯ К ОФОРМЛЕНИЮ И СОДЕРЖАНИЮ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ (независимо от вида определенной стоимости)[[7]](#footnote-7)** | | | | | | | |
| 1 |  | **Оформление отчета** | | | | | |
| 1.1 | 135-ФЗ ст.11 | Порядковый номер отчета |  | | Обязательно | | |
| 1.2 | 135-ФЗ ст.11 | Дата составления отчета |  | | Обязательно | | |
| 1.3 | 135-ФЗ ст.11 | Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки |  | | Обязательно | | |
| 1.4 | 135-ФЗ ст.11,  ФСО №3 п.6 | Пронумерован постранично, прошит, подписан оценщиком/оценщиками, которые провели оценку |  | | Обязательно | | |
| 1.5 | 135-ФЗ ст.11,  ФСО №3 п.6 | Скреплен личной печатью оценщика, осуществляющего оценочную деятельность самостоятельно, занимаясь частной практикой |  | | Обязательно | | |
| 1.6 | 135-ФЗ ст.11,  ФСО №3 п.6 | Скреплен печатью и подписью руководителя юридического лица, с которым оценщик или оценщики заключили трудовой договор |  | | Обязательно | | |
| 1.7 | ФСО №3 п.8 | **Наличие разделов/ глав** |  | | Обязательно | | |
| 2 | ФСО №3 п.8а | **Раздел «Основные факты и выводы»:** |  | | Обязательно | | |
| 2.1 | ФСО №3 п.8а | Общая информация, идентифицирующая объект оценки |  | | Обязательно | | |
| 2.2 | ФСО №3 п.8а | Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке |  | | Обязательно | | |
| 2.3 | ФСО №3 п.8а | Итоговая величина стоимости объекта оценки |  | | Обязательно | | |
| 3 | ФСО №3 п.8б | **Раздел «Задание на оценку» в соответствии с требованиями ФСО, в т.ч.:** |  | | Обязательно | | |
| 3.1 | 135-ФЗ ст.11 | Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости объекта оценки) |  | | Обязательно | | |
| 3.2 | 135-ФЗ ст.11[[8]](#footnote-8) | Цель оценки |  | | Обязательно | | |
| 3.3 | 135-ФЗ ст.11 | Задачи проведения оценки |  | | Обязательно | | |
| 3.4 | ФСО №2 п.5 | Вид определяемой стоимости |  | | Обязательно | | |
| 4 | ФСО №3 п.8в | **Раздел «Сведения о заказчике оценки и об оценщике»** |  | | Обязательно | | |
| 4.1 | ФСО №3 п.8в | **Сведения о Заказчике оценки:** |  | | Обязательно | | |
|  |  | **Заказчик - физическое лицо:** | | | | | |
| 4.1.1 | ФСО №3 п.8в | Фамилия, имя, отчество заказчика |  | | Обязательно | | |
| 4.1.2 | ФСО №3 п.8в | Серия и номер документа, удостоверяющего личность, дата выдачи и орган, выдавший указанный документ |  | | Обязательно | | |
|  |  | **Заказчик - юридическое лицо:** | | | | | |
| 4.1.1 | ФСО №3 п.8в | организационно-правовая форма, | |  | | Обязательно | |
| 4.1.2 | ФСО №3 п.8в | полное наименование, | |  | | Обязательно | |
| 4.1.3 | ФСО №3 п.8в | основной государственный регистрационный номер (далее - ОГРН), | |  | | Обязательно | |
| 4.1.4 | ФСО №3 п.8в | дата присвоения ОГРН, | |  | | Обязательно | |
| 4.1.5 | ФСО №3 п.8в | место нахождения | |  | | Обязательно | |
| 4.2 | 135-ФЗ ст.11,  ФСО №3 п.8в | **Сведения об Оценщике:** | | | | | |
|  |  | **Об оценщике, осуществляющем оценочную деятельность самостоятельно, занимаясь частной практикой** | | | | | |
| 4.2.1 | ФСО №3 п.8в | Фамилия, Имя, Отчество | |  | | Обязательно | |
| 4.2.2 | ФСО №3 п.8в | Серия и номер документа, удостоверяющего личность, дата выдачи и орган, выдавший указанный документ | |  | | Обязательно | |
| 4.2.3 | 135-ФЗ ст.11 | Место нахождения оценщика | |  | | Обязательно | |
| 4.2.4 | 135-ФЗ ст.11,  ФСО №3 п.8в | Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков | |  | | Обязательно | |
| 4.2.5 | ФСО №3 п.8в | Номер и дата выдачи документов, подтверждающих получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности | |  | | Обязательно | |
| 4.2.6 | ФСО №3 п.8в | Сведения о страховании ответственности оценщика | |  | | Обязательно | |
| 4.2.7 | ФСО №3 п.8в | Стаж работы в оценочной деятельности | |  | | Обязательно | |
| 4.2.8 | ФСО №3 п.8в | Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки | |  | | Обязательно | |
|  |  | **Об оценщике, работающем на основании трудового договора** | | | | | |
| 4.2.1 | ФСО №3 п.8в | Фамилия, Имя, Отчество |  | | Обязательно | | |
| 4.2.2 | 135-ФЗ ст.11 | Место нахождения оценщика |  | | Обязательно | | |
| 4.2.3 | 135-ФЗ ст.11,  ФСО №3 п.8в | Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков |  | | Обязательно | | |
| 4.2.4 | ФСО №3 п.8в | Номер и дата выдачи документов, подтверждающих получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности |  | | Обязательно | | |
| 4.2.5 | ФСО №3 п.8в | Сведения о страховании ответственности оценщика |  | | Обязательно | | |
| 4.2.6 | ФСО №3 п.8в | Стаж работы в оценочной деятельности |  | | Обязательно | | |
| 4.2.7 | ФСО №3 п.8в | Организационно-правовая форма, полное наименование, основной государственный регистрационный номер (ОГРН), дата присвоения ОГРН, место нахождения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор |  | | Обязательно | | |
| 4.2.8 | ФСО №3 п.8в | Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки |  | | Обязательно | | |
| 5 | 135-ФЗ ст.11,  ФСО №3 п.8г | **Раздел «Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки»** |  | | Обязательно | | |
| 5.1 | 135-ФЗ ст.11 | Ограничения и пределы применения полученного результата оценки |  | | Обязательно | | |
| 5.2 | 135-ФЗ ст.12[[9]](#footnote-9) | Разъяснение о сроке достоверности отчета для целей совершения сделки |  | | Рекомендовано | | |
| 5.3 | 135-ФЗ ст.14 | В случае если отказ в предоставлении указанной информации существенным образом влияет на достоверность оценки объекта оценки, оценщик указывает это в отчете |  | | **Рекомендация указывать** | | |
| 6 | 135-ФЗ ст.11,  ФСО №3 п.8д | **Раздел «Применяемые стандарты оценочной деятельности»:** |  | | Обязательно | | |
| 6.1 | ФСО №3 п.8д | Федеральные стандарты оценки |  | | Обязательно | | |
| 6.2 | ФСО №3 п.8д | Стандарты и правила оценочной деятельности, используемые при проведении оценки |  | | Обязательно | | |
| 6.3 | 135-ФЗ ст.11 | \* Обоснование использования стандартов оценки для определения соответствующего вида стоимости при проведении оценки данного объекта оценки |  | | Обязательно | | |
| 7 | 135-ФЗ ст.11,  ФСО №3 п.8е,  ФСО №1 п.18в | **Раздел «Описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки»:** |  | | Обязательно | | |
| 7.1 | 135-ФЗ ст.11 | Точное описание объекта оценки, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу: |  | |  | | |
| 7.1.1 | 135-ФЗ ст.11 | реквизиты юридического лица |  | | Обязательно | | |
| 7.1.2 | 135-ФЗ ст.11 | балансовая стоимость объекта оценки |  | | Обязательно | | |
| 7.2 | ФСО №3 п.8е,  ФСО №1 п.18в | Сведения об имущественных правах и обременениях, связанных с объектом оценки |  | | Обязательно | | |
| 7.3 | ФСО №3 п.8е,  ФСО №1 п.18в | Количественные характеристики объекта оценки (физические свойства, площади, объемы и др.) |  | | Обязательно | | |
| 7.4 | ФСО №3 п.8е,  ФСО №1 п.18в | Качественные характеристики объекта оценки (технические и эксплуатационные характеристики, износ, устаревание, прошлые и ожидаемые доходы и затраты, данные бухгалтерского учета и отчетности и др.) |  | | Обязательно | | |
| 7.5 | ФСО №3 п.8е | Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки |  | | Обязательно | | |
| 7.6 | ФСО №3 п.8е | Информация о текущем использовании объекта оценки |  | | Обязательно | | |
| 7.7 | ФСО №3 п.8е,  ФСО №1 п.18в | Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость |  | | Обязательно | | |
| 7.8 | 135-ФЗ ст.11 | Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки |  | | Обязательно | | |
| 8 | ФСО №3 п.8ж | **Раздел «Анализ рынка объекта оценки»:** |  | | Обязательно | | |
| 8.1 | ФСО №3 п.8ж,  ФСО №1 п.18б | Анализ рынка объекта оценки (в т.ч.: информация о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки) |  | | Обязательно | | |
| 8.2 | ФСО №3 п.8ж,  ФСО №1 п.18а | Анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на ее стоимость (в т.ч.: информация о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки) |  | | Обязательно | | |
| 8.3 | ФСО №3 п.8ж,  ФСО №1 п.18б | Наличие информации по всем ценообразующим факторам, использованным при определении стоимости (в т.ч.: информация о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов) |  | | Обязательно | | |
| 8.4 | ФСО №3 п.8ж | Наличие обоснования значений или диапазонов значений ценообразующих факторов |  | | Обязательно | | |
| 9 | ФСО №1 п.10 | **Анализ наиболее эффективного использования** |  | |  | | |
| 10 | ФСО №3 п.8з | **Раздел «Описание процесса оценки объекта оценки в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке»:** |  | | Обязательно | | |
| 10.1 | ФСО №1 п.20, п.21, ФСО №3 п.8з | **Доходный подход - описание применения с приведением расчетов или обоснованный отказ** |  | | Обязательно | | |
| 10.1.1 | ФСО №1 п.21а | Установление периода прогнозирования |  | | Обязательно | | |
| 10.1.2 | ФСО №1 п.21б | Исследование способности объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования и после |  | | Обязательно | | |
| 10.1.3 | ФСО №1 п.21в | Определение ставки дисконтирования |  | | Обязательно | | |
| 10.1.4 | ФСО №1 п.21г | Осуществление процедуры приведения потока ожидаемых доходов в стоимость |  | | Обязательно | | |
| 10.2 | ФСО №1 п.20, 23, ФСО №3 п.8з | **Затратный подход - описание применения с приведением расчетов или обоснованный отказ** |  | | Обязательно | | |
| 10.2.1 | ФСО №1 п.23 | Условие применения: замена объекта оценки точной копией либо объектом, имеющим аналогичные полезные свойства |  | | Обязательно | | |
| 10.2.2 | ФСО №1 п.23 | Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний. |  | | Обязательно | | |
| 10.3 | ФСО №1 п.20, п.22, ФСО №3 п.8з | **Сравнительный подход - описание применения с приведением расчетов или обоснованный отказ** |  | | Обязательно | | |
| 10.3.1 | ФСО №1 п.22а | Обоснованный выбор единиц сравнения и проведение сравнительного анализа объекта оценки и каждого объекта-аналога + обоснованный отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения; |  | | Обязательно | | |
| 10.3.2 | ФСО №1 п.22б | Корректировка значений единиц сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения. Введение и обоснование шкалы корректировок. |  | | Обязательно | | |
| 10.3.3 | ФСО №1 п.22в | Согласование результатов корректирования значений единиц сравнения с обоснованием схемы согласования скорректированных значений единиц сравнения и цен объектов-аналогов |  | | Обязательно | | |
| 11 | ФСО №1 п.24,  ФСО №3 п.8и | **Раздел «Согласование результатов»:** |  | | Обязательно | | |
| 11.1 | ФСО №3 п.8и | Наличие описания процедуры согласования |  | | Обязательно | | |
| 11.2 | ФСО №1 п.24,  ФСО №3 п.8и | При использовании разных методов в рамках применения каждого подхода – описание процедуры соответствующего согласования. |  | | Обязательно | | |
| 11.3 | ФСО №1 п.24,  ФСО №3 п.8и | Обоснование способа согласования, а также все сделанные оценщиком при осуществлении согласования суждения о качестве результатов, допущения и ограничительные условия и использованная информация об объекте оценки |  | | Обязательно | | |
| 11.4 | ФСО №1 п.24,  ФСО №3 п.8и | Обоснование выбора использованных весов, присваиваемых результатам, полученным при применении различных подходов (и методов в рамках подходов) |  | |
| 12 | ФСО №3 п.9 | **Наличие в Приложении к отчету копий документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки:** |  | | Обязательно | | |
| 12.1 | ФСО №3 п.9 | Правоустанавливающие и правоподтверждающие документы |  | | Обязательно | | |
| 12.2 | ФСО №3 п.9 | Документы технической инвентаризации |  | | Обязательно | | |
| 12.3 | ФСО №3 п.9 | Заключения специальных экспертиз и др. документы по объекту оценки (при их наличии) |  | | Обязательно | | |
| **ТРЕБОВАНИЯ К ОПИСАНИЮ ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ** | | | | | | | |
| 1 | ФСО № 1 п. 19 | Оценщик при проведении оценки не может использовать информацию о событиях, произошедших после даты оценки | |  | | Обязательно | |
| 2 |  | **Описание в отчете информации, используемой при проведении оценки:** | | | | | |
| 2.1. | 135-ФЗ ст.11 | Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения |  | | Обязательно | | |
| 2.2 | ФСО №3 п.10 | Наличие в тексте ссылок на источники информации, позволяющие делать выводы об авторстве соответствующей информации и дате ее подготовки, либо копий материалов и распечаток. |  | | Обязательно | | |
| 2.3 | ФСО №3 п.10 | Наличие копий соответствующих материалов - в случае отсутствия свободного и необременительного доступа на сайт в сети Интернет на дату проведения оценки и после даты проведения оценки / или в будущем возможно изменение адреса страницы / или используется информация, опубликованная не в периодическом печатном издании, распространяемом на территории РФ. |  | | Обязательно | | |
| 3 | ФСО №3 п.11 | **Требования к информации, предоставленной Заказчиком:** |  | | Обязательно | | |
| 3.1 | ФСО №3 п.11 | Наличие подписи уполномоченного на то лица и заверения в установленном порядке (в том числе справок, таблиц, бухгалтерских балансов и пр.), если у оценщика нет оснований считать иначе. |  | | Обязательно | | |
| 4 | ФСО №3 | **Требования к информации в случае использования экспертного мнения, привлечения специалиста (эксперта):** | | | | | |
| 4.1 | ФСО № 1 п. 19 | Если при проведении оценки оценщиком привлекаются специалисты (эксперты), оценщик должен указать в отчете их квалификацию и степень их участия в проведении оценки, а также обосновать необходимость их привлечения. |  | | Обязательно | | |
| 4.2 | ФСО №3 п.12 | Наличие анализа значения (экспертного мнения), используемого в качестве информации, существенной для величины определяемой стоимости, на соответствие рыночным условиям, описанным в разделе анализа рынка. |  | | Обязательно | | |
| 4.3 | ФСО №1 п.19, п.4.1. протокола совещания МЭР РФ у А.В.Поповой 18.10.2007 | В случае если в отчете об оценке приводятся в качестве информации, существенной для определения стоимости объекта оценки, характеристики (корректировки, скидки), значение которых определяется с использованием экспертного суждения оценщика или привлеченного специалиста (эксперта), в отчете об оценке описываются условия, при которых указанные характеристики могут достигать заданных значений. |  | | Обязательно | | |
| **ТРЕБОВАНИЯ К ОПИСАНИЮ МЕТОДОЛОГИИ ОЦЕНКИ И РАСЧЕТОВ** | | | | | | | |
| 1 |  | **Описание в отчете методологии оценки и расчетов:** | | | | | |
| 1.1 | 135-ФЗ ст.11,  ФСО №3 п.13 | Наличие описания последовательности определения стоимости объекта оценки, позволяющего понять логику процесса оценки и значимость предпринятых оценщиком шагов для установления стоимости объекта. |  | | Обязательно | | |
| 1.2 | ФСО №3 п.14 | Наличие обоснования выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках затратного, сравнительного и доходного подходов. |  | | Обязательно | | |
| 1.3 | 135-ФЗ ст.11 | Иные сведения, являющиеся, по мнению оценщика, существенно важными для полноты отражения примененного им метода расчета стоимости конкретного объекта оценки |  | | Рекомендовано | | |
| 1.4 | ФСО №3 п.15 | Описание расчетов, расчеты и пояснения к расчетам, обеспечивающие **проверяемость выводов и результатов**, указанных или полученных оценщиком в рамках применения подходов и методов. |  | | Обязательно | | |
| 1.5 | ФСО №3 п.16,  ФСО №1 п.27 | Итоговое значение стоимости после согласования результатов м.б. представлено в округленной форме по правилам округления и должно быть выражено в валюте РФ (в руб.). |  | | Допускается | | |
| 1.6 | 135-ФЗ ст.11 | Иные сведения, необходимые для **полного и недвусмысленного толкования результатов** проведения оценки объекта оценки, отраженных в отчете |  | | Обязательно | | |
| **ТРЕБОВАНИЯ К СОСТАВЛЕНИЮ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ** | | | | | | | |
| 1 |  | **При составлении отчета должны быть выдержаны следующие принципы:** | | | | | |
| 1.1 | ФСО №3 п.4 | принцип существенности - в отчете изложена вся информация, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки | |  | | Обязательно | |
| 1.2 | ФСО №3 п.4 | принцип обоснованности - информация, приведенная в отчете, должна быть подтверждена | |  | | Обязательно | |
| 1.3 | 135-ФЗ ст.11,  ФСО №3 п.4 | принцип однозначности - содержание отчета не должно вводить в заблуждение пользователей отчета или допускать неоднозначного толкования | |  | | Обязательно | |
| 1.4 | ФСО №3 п.4 | принцип проверяемости - состав и последовательность представленных в отчете об оценке материалов и описание процесса оценки позволяют полностью воспроизвести расчет и привести к аналогичным результатам | |  | | Обязательно | |
| 1.5 | ФСО №3 п.4,  ФСО №1 п.19 | принцип достаточности - отсутствие в отчете об оценке объекта оценки информации, не использующейся при проведении оценки для определения промежуточных и итоговых результатов (если она не является обязательной согласно требованиям федеральных стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией) | |  | | Обязательно | |
| 1.6 | ФСО №1 п.19 | соответствие требованию достоверности - информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках объекта оценки, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения | |  | | Обязательно | |
| **Обращаем внимание:** | | | | | | | |
| **ТРЕБОВАНИЯ К ХРАНЕНИЮ И ПРЕДОСТАВЛЕНИЮ ТРЕТЬИМ ЛИЦАМ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ, А ТАКЖЕ КОПИЙ ДОКУМЕНТОВ И МАТЕРИАЛОВ, НА ОСНОВАНИИ КОТОРЫХ ПРОВОДИЛАСЬ ОЦЕНКА** | | | | | | | |
| 1 | **Оценщик обязан** | | | | | | |
| 1.1 | 135-ФЗ ст.15 | Обеспечивать сохранность документов, получаемых от заказчика и третьих лиц в ходе проведения оценки | | | | | Обязательно |
| 1.2 | 135-ФЗ ст.15[[10]](#footnote-10) | Хранить копии подписанных им отчетов, а также копии документов и материалов, на основании которых проводилась оценка, на бумажных или электронных носителях либо в форме электронных документов в течение **трех лет** с даты составления отчета | | | | | Обязательно |
| 1.3 | 135-ФЗ ст.15 | В случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, предоставлять копии хранящихся отчетов или содержащуюся в них информацию правоохранительным, судебным, иным уполномоченным государственным органам по их требованию | | | | | Обязательно |
| 2 | **Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор, обязано** | | | | | | |
| 2.1 | 135-ФЗ ст.15.1 | Обеспечивать сохранность документов, получаемых от заказчика и третьих лиц в ходе проведения оценки | | | | | Обязательно |
| 2.2 | 135-ФЗ ст.15.1 | Предоставлять саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, для проведения контроля за осуществлением им оценочной деятельности доступ к отчетам, документам и материалам, на основании которых проводилась оценка, за исключением информации, которая составляет коммерческую тайну юридического лица или заказчика, либо иной информации, в отношении которой установлено требование об обеспечении ее конфиденциальности | | | | | Обязательно |
| 2.3 | 135-ФЗ ст.15.1 | Предоставлять в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, копии хранящихся отчетов или содержащуюся в них информацию правоохранительным, судебным, иным уполномоченным государственным органам по их требованиям | | | | | Обязательно |
| 2.4 | 135-ФЗ ст.15.1 | Хранить копию отчета или копии отчетов и копии документов, полученных от заказчика, третьих лиц и использованных при проведении оценки объекта оценки, на бумажных или электронных носителях либо в форме электронных документов в течение **трех лет** с даты составления отчета | | | | | Обязательно |

1. Требование установлено ФЗ-135 с 22.07.2014. [↑](#footnote-ref-1)
2. Требование установлено ФЗ-135 с 22.07.2014. [↑](#footnote-ref-2)
3. Требование установлено ФЗ-135 с 22.07.2014. [↑](#footnote-ref-3)
4. Требование установлено ФЗ-135 с 22.07.2014. [↑](#footnote-ref-4)
5. Требование установлено ФЗ-135 с 22.07.2014. [↑](#footnote-ref-5)
6. Новая редакция требования ФЗ-135 с 22.07.2014. [↑](#footnote-ref-6)
7. Требование установлено ФЗ-135 с 22.07.2014. [↑](#footnote-ref-7)
8. Требование установлено ФЗ-135 с 22.07.2014. [↑](#footnote-ref-8)
9. 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-9)
10. Требование установлено ФЗ-135 с 22.07.2014. [↑](#footnote-ref-10)