**Форма 4. Анализ соответствия договора на проведение оценки и отчета об оценке объекта оценки**

**требованиям законодательства РФ в области оценочной деятельности**

**для объектов недвижимости с 29.09.2015 по 13.07.2016 (включая обе даты) для целей залога**

**(при назначении отчета в иных целях требования ФСО№9 «Оценка для целей залога» исключаются)**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ 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 |
| 2.1.1 | ФСО №9 п.4 (Оценка для целей залога) | При заключении договора на проведение оценки для целей залога заказчик может проинформировать оценщика о существующем или потенциальном залогодержателе. |  | Заказчик может |
| 2.1.2 | ФСО №9 п.4 (Оценка для целей залога) | При наличии у залогодержателя общедоступных специальных требований, предъявляемых к оценке в целях залога, не противоречащих законодательству Российской Федерации и требованиям федеральных стандартов оценки, оценщик должен проинформировать заказчика о наличии таких специальных требований. Оценщик учитывает данные специальные требования залогодержателя, если это оговаривается в задании на оценку. |  | Обязательно, если это оговаривается в задании на оценку |
| 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 |  | 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 |
| 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 | Задание на оценку является неотъемлемой частью договора на проведение оценки |  | Обязательно |
|  |  | **Рекомендации** |  |  |
| 1 | 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 вступила в силу с 01.06.2015).  |  | **Рекомендация** включать данную информацию в договор при проведении обязательной оценки для уведомления Заказчика |
| **ТРЕБОВАНИЯ К СОДЕРЖАНИЮ ЗАДАНИЯ НА ОЦЕНКУ** |
| 1 | ФСО №1 п.21а, ФСО №7 п.4 (Оценка недвижимости) | Объект оценки, в т.ч.: |  | Обязательно |
| 1.1 | ФСО №7 п.8 (Оценка недвижимости) | состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии) [[6]](#footnote-6) |  | Обязательно |
| 1.2 | ФСО №7 п.7,8 (Оценка недвижимости) | характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики; наличие/отсутствие экологического загрязнения |  | наличие/отсутствие экологического загрязнения – рекомендовано указывать, но необязательно |
| 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, права третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки |  | Обязательно |
| 2.2 | ФСО №7 п.7 (Оценка недвижимости) | учитываемые при отсутствии документального подтверждения |  | Обязательно |
| 3 | ФСО №1 п.21в | Цель оценки |  | Обязательно |
| 4 | ФСО №1 п.21г | Предполагаемое использование результатов оценки |  | Обязательно |
| 5 | ФСО №1 п.21д,ФСО №2 п.5 | Вид стоимости, который определяется предполагаемым использованием результата оценки |  | Обязательно |
| 5.1 | ФСО №7 п.9 (Оценка недвижимости) | Могут быть указаны иные расчетные величины, в том числе: |  | Рекомендовано |
| 5.1.1 | ФСО №7 п.9 (Оценка недвижимости) | - рыночная арендная плата (расчетная денежная сумма, за которую объект недвижимости может быть сдан в аренду на дату оценки при типичных рыночных условиях); |  | Рекомендовано |
| 5.1.2 | ФСО №7 п.9 (Оценка недвижимости) | - затраты на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства; |  | Рекомендовано |
| 5.1.3 | ФСО №7 п.9 (Оценка недвижимости) | - убытки (реальный ущерб, упущенная выгода) при отчуждении объекта недвижимости, а также в иных случаях; |  | Рекомендовано |
| 5.1.4 | ФСО №7 п.9 (Оценка недвижимости) | - затраты на устранение экологического загрязнения и (или) рекультивацию земельного участка. |  | Рекомендовано |
| 6 | ФСО №1 п.21е | Дата оценки |  | Обязательно |
| 7 | ФСО №1 п. 21ж | Допущения, на которых должна основываться оценка |  | Обязательно |
| 7.1 | ФСО №9 п.12 (Оценка для целей залога) | Допущения, используемые при проведении оценки, должны быть согласованы всеми сторонами договора. |  | Обязательно |
| 8 | ФСО №1 п. 21з | Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки |  | Обязательно |
| 9 | ФСО №7 п.5 (Оценка недвижимости) | Период проведения осмотра объекта оценки |  | РекомендованоПо общему правилу: Этот период - возможно близкий к дате оценки. В задании можно указать иное. |
| 10 | ФСО №1 п. 26,ФСО №7 п.30 (Оценка недвижимости) | Указание на отсутствие права/обязанности оценщика после проведения процедуры согласования приводить суждение о возможных границах интервала полученной стоимости |  | РекомендованоПо общему правилу:Оценщик приводит суждение о возможных границах интервала полученной стоимости. В задании можно исключить это право |
| 11 | ФСО №1 п. 22 | Дополнительные требования к заданию на оценку могут быть регламентированы соответствующими федеральными стандартами оценки. |  |  |
| 12 | ФСО №9 п.10 (Оценка для целей залога) | Задание на оценку должно содержать следующую, дополнительную к указанной в ФСО N 1, а также в иных ФСО, регулирующих оценку отдельных видов объектов оценки, информацию: |  | Обязательно |
| 12.1. | ФСО №9 п.10 (Оценка для целей залога) | особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют; |  | Обязательно |
| 12.2. | ФСО №9 п.10 (Оценка для целей залога) | порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации; |  | Обязательно |
| 12.3 | ФСО №9 п.10 (Оценка для целей залога) | необходимость привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки). Если на этапе подготовки задания на оценку любой из сторон договора определена (выявлена) необходимость привлечения отраслевых экспертов, то такое условие должно быть включено в задание на оценку. |  | Обязательно |
| 13 | ФСО №9 п.11 (Оценка для целей залога) | В задании на оценку заказчиком либо залогодержателем (если он является стороной по договору) по согласованию с оценщиком могут быть указаны иные дополнительные к указанным в п.8 ФСО №9 результатам оценки расчетные величины, в том числе: |  | Рекомендовано |
| 13.1 | ФСО №9 п.11 (Оценка для целей залога) | \*может быть указан прогноз изменения стоимости объекта оценки в будущем; |  | Рекомендовано |
| 13.2 | ФСО №9 п.11 (Оценка для целей залога) | \*может быть указан размер затрат, необходимых при обращении взыскания на объект оценки. |  | Рекомендовано |
|  |  | **Рекомендации** |  |  |
| 1 | 135-ФЗ ст.8 | Указывать обязательность проводимой оценки (при проведении таковой), обращать внимание на сроки: 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 в порядке, установленном уполномоченным федеральным органом, осуществляющим функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности. |  |  |
| 2 | 135-ФЗ ст.16[[7]](#footnote-7) | 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 |
| **ТРЕБОВАНИЯ К ОФОРМЛЕНИЮ И СОДЕРЖАНИЮ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ (независимо от вида определенной стоимости)[[8]](#footnote-8)** |
| 1 |  | **Оформление отчета[[9]](#footnote-9)** |
| 1.1 | ФСО №3 п.6 | Отчет на бумажном носителе должен быть: |  |  |
| 1.1.1 | 135-ФЗ ст.11, ФСО №3 п.6 | пронумерован постранично, прошит (за исключением случаев составления отчета в форме электронного документа), |  | Обязательно |
| 1.1.2 | 135-ФЗ ст.11, ФСО №3 п.6 | подписан оценщиком или оценщиками, которые провели оценку, |  | Обязательно |
| 1.1.3 | 135-ФЗ ст.11, ФСО №3 п.6 | скреплен личной печатью оценщика или оценщиков, |  | Обязательно |
| 1.1.4 | 135-ФЗ ст.11, ФСО №3 п.6 | либо печатью юридического лица, с которым оценщик или оценщики заключили трудовой договор |  | Обязательно |
| 1.2 | ФСО №3 п.6 | Отчет, составленный в форме электронного документа, должен быть: |  |  |
| 1.2.1 | ФСО №3 п.6 | пронумерован постранично, |  | Обязательно |
| 1.2.2 | ФСО №3 п.6 | подписан усиленной квалифицированной электронной подписью в соответствии с законодательством Российской Федерации оценщиком или оценщиками, которые провели оценку, |  | Обязательно |
| 1.2.3 | ФСО №3 п.6 | а также подписью руководителя юридического лица, с которым оценщик или оценщики заключили трудовой договор. |  | Обязательно |
| 1.3 | 135-ФЗ ст.11,ФСО №3 п.8 | Дата составления отчета |  | Обязательно |
| 1.4 | 135-ФЗ ст.11,ФСО №3 п.8 | Порядковый номер отчета/ номер отчета |  | Обязательно |
| 1.5 | 135-ФЗ ст.12[[10]](#footnote-10) | Разъяснение о сроке достоверности отчета для целей совершения сделки |  | **Рекомендация указывать** |
| 1.6 |  | 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 |  |  |
| 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[[11]](#footnote-11) объекта оценки |  | 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.8а | **Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки (вне зависимости от вида объекта оценки)** |  | Обязательно |
| 3.1 | 135-ФЗ ст.11 | Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости объекта оценки)[[12]](#footnote-12) |  | Обязательно |
| 3.2 | 135-ФЗ ст.11[[13]](#footnote-13) | Цель оценки[[14]](#footnote-14) |  | Обязательно |
| 3.3 | 135-ФЗ ст.11, ФСО№1 п.11, 21г | Задачи проведения оценки, предполагаемое использование результатов оценки[[15]](#footnote-15) |  | Обязательно |
| 3.4 | 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 оценщика |
| 3.4.1 | ФСО №2 п.4 | совершении сделок купли-продажи,  |  |  |
| 3.4.2 | ФСО №2 п.4 | передаче в аренду,  |  |  |
| 3.4.3 | ФСО №2 п.4,ФСО №9 п.1 (Оценка для целей залога) | передаче в залог, для целей залога объекта оценки: |  |  |
| 3.4.3.1 | ФСО №9 п.1 (Оценка для целей залога) | - как являющегося предметом залога, |  |  |
| 3.4.3.2 | ФСО №9 п.1 (Оценка для целей залога) | - как планируемого к передаче в качестве обеспечения в виде залога |  |  |
| 3.4.3.2.1 | ФСО №9 п.1 (Оценка для целей залога) |  по предполагаемым денежным обязательствам |  |  |
| 3.4.3.2.2 | ФСО №9 п.1 (Оценка для целей залога) |  по существующим денежным обязательствам |  |  |
| 3.4.3.3 | ФСО №2 п.4 | - при кредитовании, в т.ч. для |  |  |
| 3.4.3.3.1 | ФСО №9 п.2 (Оценка для целей залога) |  ипотечного кредитования |  |  |
| 3.4.4 | ФСО №2 п.4 | страховании,  |  |  |
| 3.4.5 | ФСО №2 п.4 | внесении в уставный (складочный) капитал,  |  |  |
| 3.4.6 | ФСО №2 п.4 | для целей налогообложения,  |  |  |
| 3.4.7 | ФСО №2 п.4 | составлении финансовой (бухгалтерской) отчетности,  |  |  |
| 3.4.8 | ФСО №2 п.4 | реорганизации юридических лиц,  |  |  |
| 3.4.9 | ФСО №2 п.4 | приватизации имущества,  |  |  |
| 3.4.10 | ФСО №2 п.4 | разрешении имущественных споров,  |  |  |
| 3.4.11 | ФСО №2 п.4 | в иных случаях. |  |  |
| 3.5 | 135-ФЗ ст.11,ФСО №2 п.5 | Вид[[16]](#footnote-16) определяемой стоимости[[17]](#footnote-17) |  | Обязательно |
| 3.5.1 | ФСО №2 п.5 | рыночная стоимость[[18]](#footnote-18); |  |  |
| 3.5.1.1 | ФСО №9 п.5 (Оценка для целей залога) | для целей залога является обязательной |  |  |
| 3.5.2 | ФСО №2 п.5 | инвестиционная стоимость[[19]](#footnote-19); |  |  |
| 3.5.2.1 | ФСО №9 п.5 (Оценка для целей залога) | для целей залога является дополнительной при наличии в задании на оценку |  |  |
| 3.5.3 | ФСО №2 п.5 | ликвидационная стоимость[[20]](#footnote-20); |  |  |
| 3.5.3.1 | ФСО №9 п.5 (Оценка для целей залога) | для целей залога является дополнительной при наличии в задании на оценку |  |  |
| 3.5.3.1.1 | ФСО №9 п.19 (Оценка для целей залога) | При определении ликвидационной стоимости в качестве фактора вынужденной продажи объекта оценки и при выборе срока экспозиции следует рассматривать условия реализации объекта оценки, соответствующие процедурам обращения взыскания на предмет залога, установленным действующим на дату оценки законодательством или предусмотренным договором. На основе имеющейся информации об объекте оценки могут быть выбраны иные факторы вынужденной продажи и предполагаемые допущения в сроке экспозиции объекта на открытом рынке. Такие факторы и допущения подлежат обоснованию и в обязательном порядке указываются в отчете об оценке. |  | Обязательно учитывать |
| 3.5.4 | ФСО №2 п.5 | кадастровая стоимость[[21]](#footnote-21); |  |  |
| 3.5.5 | ФСО №2 п.5 | другие виды стоимости в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, а также международными стандартами оценки. |  |  |
| 4 | 135-ФЗ ст.11, ФСО №3 п.8б | **Применяемые стандарты оценки (вне зависимости от вида объекта оценки)** |  | Обязательно |
| 4.1 | 135-ФЗ ст.11 | Обоснование использования данных стандартов оценки при проведении оценки данного объекта оценки |  | Обязательно |
| 5 | 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 |
| 5.1 | ФСО №7 п.5 (Оценка недвижимости) | причины, по которым объект оценки не осмотрен, а также допущения и ограничения, связанные с непроведением осмотра |  | Обязательно |
| 5.2 | 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 |
| 5.3 | ФСО №9 п.13 (Оценка для целей залога) | Допущения, применяемые в оценке в отношении перспектив развития объекта оценки, должны быть обоснованы рыночными данными и тенденциями: |  | Обязательно |
| 5.3.1 | ФСО №9 п.13 (Оценка для целей залога) | Использование прогнозных данных заказчика или собственника объекта оценки без проверки их осуществимости и соответствия независимым от заказчика рыночным данным не допускается. |  | Обязательно |
| 5.3.2 | ФСО №9 п.14 (Оценка для целей залога) | При построении прогнозов на основе нескольких сценариев или аналитических данных целесообразно воздерживаться от использования наиболее оптимистичных прогнозов, приводящих к максимизации стоимости объекта оценки. |  | Обязательно |
| 5.3.3 | ФСО №9 п.15 (Оценка для целей залога) | Все преимущества, существующие у собственника в отношении объекта оценки и условий владения и пользования объектом оценки, отличающиеся от рыночных условий, не могут учитываться при оценке для целей залога, если они не сохранятся бесспорно при переходе права собственности на объект оценки иному лицу. |  | Обязательно |
| 5.3.4 | ФСО №9 п.16 (Оценка для целей залога) | Все обременения и обязательства, информация о которых имеется в свободном доступе и (или) представлена оценщику сторонами договора, оказывающие влияние на стоимость объекта оценки, должны учитываться при проведении оценки. Требования к учету влияния данных факторов на стоимость объекта оценки указываются в задании на оценку. В случае выявления обременений до момента подписания договора оценщик обязан проинформировать об этом стороны заключаемого договора, которые указываются в задании на оценку. В случае выявления обременений в процессе оценки оценщик обязан указать факт наличия обременений в отчете и учесть их в расчетах, в случае если иное не указано в задании на оценку. |  | Обязательно |
| 5.3.5 | ФСО №9 п.17 (Оценка для целей залога) | Проведение оценки объекта оценки в предположении его использования не по текущему назначению подлежит обязательному согласованию со сторонами договора и включается в задание на оценку. При оценке объекта оценки в предположении изменения его текущего использования все затраты, необходимые для реализации альтернативного использования, подлежат обязательному учету. |  | Обязательно |
| 5.3.6 | ФСО №9 п.18 (Оценка для целей залога) | При необходимости проведения при оценке для целей залога исследований, требующих специальных знаний, обязательно привлечение отраслевых экспертов, обладающих такими знаниями. Оценщик обязан проинформировать заказчика о невозможности проведения оценки без привлечения отраслевых экспертов. В этом случае необходимость привлечения таких отраслевых экспертов указывается в задании на оценку. |  | Обязательно |
| 5.3.7 | ФСО №9 п.20 (Оценка для целей залога) | При оценке объектов, предполагаемых к созданию или находящихся в процессе создания, при определении рыночной стоимости объектов в состоянии на дату оценки при отсутствии допущения об изменении использования объекта может в соответствии с условиями договора дополнительно определяться рыночная стоимость с учетом допущения о завершенности объекта на дату оценки. |  | Допускается |
| 5.4 | 135-ФЗ ст.14 | В случае если отказ в предоставлении указанной информации существенным образом влияет на достоверность оценки объекта оценки, оценщик указывает это в отчете |  | **Рекомендация указывать** |
| 5.5 | 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 |
| 5.5.1 | ФСО №7 п.6 (Оценка недвижимости) | Совместная оценка земельного участка и находящихся на нем объектов капитального строительства при отсутствии правоустанавливающих и правоподтверждающих документов на земельный участок проводится 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). |  | Напоминание оценщикам |
| 5.5.2 | ФСО №9 п.7 (Оценка для целей залога) | Стоимость объекта оценки при оценке имущества, являющегося частью комплекса имущества, определяется как часть в стоимости комплекса имущества, приходящаяся на оцениваемое имущество при реализации всего комплекса имущества, исходя из допущения, что реализация данного имущества будет проводиться в составе комплекса имущества. Данное допущение указывается в задании на оценку. Стоимость специализированного имущества, под которым для целей настоящего Федерального стандарта оценки понимается имущество, которое не может быть продано отдельно от всего комплекса имущества, частью которого оно является, в силу уникальности, обусловленной специализированным характером, назначением, конструкцией, конфигурацией, составом, размером, местоположением или другими свойствами (далее - специализированное имущество), определяется как часть в стоимости комплекса имущества. |  | Обязательно |
| 6 | ФСО №3 п.8г | **Сведения о Заказчике оценки:** |  |  |
| 7 | 135-ФЗ ст.11,ФСО №3 п.8г | **Сведения об Оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке:** |
| 7.1 | ФСО №3 п.8г | Фамилия, Имя, Отчество (при наличии) |  | Обязательно |
| 7.2 | 135-ФЗ ст.11,ФСО №3 п.8г | Место нахождения оценщика |  | Обязательно |
| 7.3 | 135-ФЗ ст.11, ФСО №3 п.8г | Сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков |  | Обязательно |
| 7.4 | ФСО №3 п.8г | Сведения о юридическом лице, с которым оценщик (оценщики) заключил (заключили) трудовой договор |  | Обязательно |
| 7.5 | 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 |
| 8 | 135-ФЗ ст.11,ФСО №3 п.8ж | **Описание объекта оценки[[23]](#footnote-23):** |
| 8.0 | ФСО №9 п.3 (Оценка для целей залога) | Объектом оценки[[24]](#footnote-24) являются объекты гражданских прав: |  | Обязательно |
| 8.0.1. | ФСО №9 п.3 (Оценка для целей залога) | в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском оборотеи залог которых не запрещен действующим законодательством Российской Федерации |  | Обязательно |
| 8.0.2. | ФСО №9 п.3 (Оценка для целей залога) |  |
| 8.1 | 135-ФЗ ст.11,ФСО №3 п.8ж | Точное описание объекта оценки, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу: |  |  |
| 8.1.1 | 135-ФЗ ст.11,ФСО №3 п.8ж | реквизиты юридического лица, в т.ч.: |  | Обязательно |
| 8.1.1.1 | ФСО №3 п.8ж | полное и (в случае, если имеется) сокращенное наименование, |  | Обязательно |
| 8.1.1.2 | ФСО №3 п.8ж | дата государственной регистрации, |  | Обязательно |
| 8.1.1.3 | ФСО №3 п.8ж | основной государственный регистрационный номер (ОГРН) |  | Обязательно |
| 8.1.2 | 135-ФЗ ст.11,ФСО №3 п.8ж | балансовая стоимость данного объекта оценки (при наличии) |  | Обязательно |
| 8.2 | ФСО №3 п.8ж | Количественные характеристики объекта оценки |  | Обязательно |
| 8.3 | ФСО №3 п.8ж | Качественные характеристики объекта оценки |  | Обязательно |
| 8.3.1 | ФСО №9 п.6 (Оценка для целей залога) | Проведение анализа возможности независимого функционирования и реализации имущества отдельно от иных активов, входящих в состав комплекса имущества при оценке имущества, связанного общим функциональным назначением (далее - комплекс имущества). |  | 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 |   | **Аналитическая часть:** |
| 9.1 | ФСО №3 п.8з | Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки |  | Обязательно |
| 9.1.1 | ФСО №7 п.11а (Оценка недвижимости) | анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки |  | Обязательно |
| 9.2 | ФСО №3 п.8з | Анализ рынка объекта оценки |  | Обязательно |
| 9.2.1 | 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 |  | Обязательно |
| 9.2.1.1 | ФСО №7 п.11б (Оценка недвижимости) | определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Если рынок неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта |  | Обязательно |
| 9.2.1.2 | ФСО №7 п.11в (Оценка недвижимости) | анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен |  | Обязательно |
| 9.2.1.3 | ФСО №7 п.11г (Оценка недвижимости) | анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов, например ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке, с приведением интервалов значений этих факторов |  | Обязательно |
| 9.3 | ФСО №3 п.8з | Анализ ценообразующих факторов |  | Обязательно |
| 9.4 | 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 |  | Обязательно |
| 10 | ФСО №7 п.12 (Оценка недвижимости) | **Анализ наиболее эффективного использования (НЭИ)** |  | Напоминание оценщикам |
| 10.1 | 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 |  |  |
| 10.2 | ФСО №7 п.14 (Оценка недвижимости) | Рассмотрение альтернативного и фактического использований |  |  |
| 10.3 | ФСО №7 (Оценка недвижимости) | Порядок определения НЭИ |  |  |
| 10.3.1 | 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 |  |  |
| 10.3.1.1 | ФСО №7 п.16 (Оценка недвижимости) | путем проведения необходимых для этого вычислений |  |  |
| 10.3.1.2 | ФСО №7 п.16 (Оценка недвижимости) | либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов |  |  |
| 10.3.2 | ФСО №7 п.16 (Оценка недвижимости) | Проведение анализа НЭИ по объемно-планировочным и конструктивным решениям |  |  |
| 10.3.3 | 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 |  |  |
| 10.3.4 | ФСО №7 п.18 (Оценка недвижимости) | Для части реконструируемого или подлежащего реконструкции объекта: проведение анализа НЭИ с учетом наиболее эффективного использования всего реконструируемого объекта |  |  |
| 10.3.5 | ФСО №7 п.19 (Оценка недвижимости) | Учет возможности отличия НЭИ объекта, оцениваемого в отдельности, от его НЭИ в составе оцениваемого комплекса объектов. |  |  |
| 10.3.6 | ФСО №7 п.20 (Оценка недвижимости) | Для внесения рыночной стоимости застроенного земельного участка или ОКСа в государственный кадастр недвижимости: |  |  |
| 10.3.6.1 | ФСО №7 п.20 (Оценка недвижимости) | проведение анализа НЭИ застроенного земельного участка как незастроенного, в соответствии с видом его фактического использования |  |  |
| 10.3.6.2 | ФСО №7 п.20 (Оценка недвижимости) | проведение анализа НЭИ исходя из вида фактического использования оцениваемого объекта |  |  |
| 10.3.7 | 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. |  |  |
| 10.4 | ФСО №7 п.15 (Оценка недвижимости) | Установление наиболее прибыльного использования объекта, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки |  |  |
| 11 | ФСО №3 п.8и | **Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке:**  |  | Обязательно |
| 11.1 | ФСО №7 п.23, п.29 (Оценка недвижимости) | **Доходный подход[[25]](#footnote-25) (применяется для оценки объектов, генерирующих или способных генерировать потоки доходов) - описание применения с приведением расчетов, указание ориентировочных значений оцениваемой величины**  |  | Обязательно |
| 11.1.1 | ФСО №1 п.17 | В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода. |  | Обязательно учитывать |
| 11.1.1.1 | ФСО №7 п.23в (Оценка недвижимости) | методом прямой капитализации: применяется для оценки объектов, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов, аналогичных оцениваемому объекту |  | Обязательно учитывать |
| 11.1.1.2 | ФСО №7 п.23г (Оценка недвижимости) | методом дисконтирования денежных потоков: применяется для оценки объектов, генерирующих или способных генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичные объекты |  | Обязательно учитывать |
| 18.1.3 | 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 |
| 11.1.2 | ФСО №7 п.23ж (Оценка недвижимости) | для объектов, которые можно сдавать в аренду: в качестве источника доходов рассмотрение арендных платежей |  | Обязательно учитывать |
| 11.1.3 | ФСО №7 п.23з (Оценка недвижимости) | для объектов, предназначенных для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции): на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемым объектам |  | Обязательно учитывать |
| 11.1.4 | 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 |
| 11.2 | ФСО №7 п.24, п.29 (Оценка недвижимости) | **Затратный подход[[26]](#footnote-26) (не рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости – частей объектов капитального строительства, например жилых и нежилых помещений) - описание применения с приведением расчетов, указание ориентировочных значений оцениваемой величины** |  | Обязательно  |
| 11.2.1 | ФСО №1 п.19 | Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки. |  | Обязательно учитывать |
| 11.2.1.1 | ФСО №7 п.24а (Оценка недвижимости) | для оценки объектов - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства |  | Рекомендовано |
| 11.2.1.2 | ФСО №7 п.24б (Оценка недвижимости) | для оценки объектов, если они соответствуют наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства |  | Обязательно учитывать |
| 11.2.1.3 | ФСО №7 п.24в (Оценка недвижимости) | при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке |  | Рекомендовано |
| 11.2.1.4 | ФСО №7 п.24в (Оценка недвижимости) | для оценки объектов специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и других объектов, в отношении которых рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют) |  | Рекомендовано |
| 11.2.2.1 | ФСО №7 п.24г (Оценка недвижимости) | Определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный |  | Обязательно |
| 11.2.2.1.1 | ФСО №7 п.24д (Оценка недвижимости) | для целей определения рыночной стоимости: земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования |  | Обязательно учитывать |
| 11.2.2.2 | ФСО №7 п.24г,е,ж (Оценка недвижимости) | Расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства (как сумма издержек, входящих в состав строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ) на основании: |  | Обязательно учитывать |
| 11.2.2.2.1 | ФСО №7 п.24е (Оценка недвижимости) | данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;сметных расчетов;информации о рыночных ценах на строительные материалы;других данных; |  | Обязательно учитывать |
| 11.2.2.2 | ФСО №7 п.24г, (Оценка недвижимости) | Определение прибыли предпринимателя |  | Обязательно учитывать |
| 11.2.2.2.1 | ФСО №7 п.24з (Оценка недвижимости) | для целей оценки рыночной стоимости: на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок |  | Обязательно учитывать |
| 11.2.2.1 | ФСО №7 п.24и (Оценка недвижимости) | Величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости объектов в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемым объектам |  | Обязательно учитывать |
| 11.2.3 | 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 |
| 11.2.4 | ФСО №7 п.24г (Оценка недвижимости) | Определение стоимости объекта как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства |  | Обязательно учитывать |
| 11.3 | ФСО №7 п.22 (Оценка недвижимости) | **Сравнительный подход[[27]](#footnote-27) (применяется для оценки объектов, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов[[28]](#footnote-28) с известными ценами[[29]](#footnote-29) сделок и (или) предложений) - описание применения с приведением расчетов, указание ориентировочных значений оцениваемой величины** |  | Обязательно  |
| 11.3.1 | ФСО №1 п.14 | В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки. |  | Напоминание оценщикам |
| 11.3.2 | 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 |
| 11.3.3 | 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 |
| 11.3.4 | 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 |
| 11.3.5 | 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. |  | Обязательно учитывать |
| 11.3.5.1 | 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 |
| 11.3.5.2 | 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 |
| 11.3.5.3 | 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 |
| 11.3.6 | 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 |
| 11.3.7 | ФСО №7 п.22е (Оценка недвижимости) | Для сравнения объекта оценки с другими объектами, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения: |  | Обязательно учитывать, но стоит отметить, что перечень элементов сравнения открыт. |
| 11.3.7.1 | ФСО №7 п.22е (Оценка недвижимости) | передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав; |  |  |
| 11.3.7.2 | ФСО №7 п.22е (Оценка недвижимости) | условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия); |  |  |
| 11.3.7.3 | ФСО №7 п.22е (Оценка недвижимости) | условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия); |  |  |
| 11.3.7.4 | ФСО №7 п.22е (Оценка недвижимости) | условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия); |  |  |
| 11.3.7.5 | ФСО №7 п.22е (Оценка недвижимости) | вид использования и (или) зонирование; |  |  |
| 11.3.7.6 | ФСО №7 п.22е (Оценка недвижимости) | местоположение объекта; |  |  |
| 11.3.7.7 | ФСО №7 п.22е (Оценка недвижимости) | физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики; |  |  |
| 11.3.7.8 | ФСО №7 п.22е (Оценка недвижимости) | экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики); |  |  |
| 11.3.7.9 | ФСО №7 п.22е (Оценка недвижимости) | наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью; |  |  |
| 11.3.7.10 | ФСО №7 п.22е (Оценка недвижимости) | другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость |  |  |
| 11.4 | ФСО №7 п.25 (Оценка недвижимости) | **Оценщик вправе использовать иную методологию расчетов и самостоятельно определять метод (методы) оценки недвижимости в рамках каждого из выбранных подходов, основываясь на принципах существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности** |  |  |
| 12 | ФСО №3 п.8к, ФСО №7 п.26 (Оценка недвижимости) | **Согласование результатов:**  |  | Обязательно |
| 12.1 | 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 |
| 12.2 | 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 |
| 12.2.1 | ФСО №1 п.25 | Наличие существенно отличающихся[[30]](#footnote-30) промежуточных результатов оценки. |  | Напоминание, требующее доп.действий |
| 12.2.2 | 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 |
| 12.3 | 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 |
| 12.4 | ФСО №1 п.26,ФСО №7 п.30 (Оценка недвижимости) | **После проведения процедуры согласования:** |
| 12.4.1 | ФСО №1 п.26 | указание в отчете об оценке итоговой величины стоимости объекта оценки |  | Обязательно |
| 12.4.1.1 | ФСО №7 п.30 (Оценка недвижимости) | указание итогового результата оценки стоимости недвижимости; |  | Обязательно |
| 12.4.2 | ФСО №1 п.26 | право оценщика привести свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость |  | Допускается |
| 12.4.2.1 | ФСО №7 п.30 (Оценка недвижимости) | приведение суждения оценщика о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость |  | По общему правилу, оценщик приводит суждение, но в задании на оценку может быть предусмотрено иное. |
| 13 | ФСО №9 п.8 (Оценка для целей залога) | **Отчет об оценке должен содержать следующие дополнительные результаты:** |  | Обязательно |
| 13.1. | ФСО №9 п.8 (Оценка для целей залога) | стоимость (стоимости) объекта оценки в соответствии с видами стоимости, предусмотренными п.5 ФСО №9 (Оценка для целей залога); |  | Обязательно |
| 13.2. | ФСО №9 п.8 (Оценка для целей залога) | иные расчетные величины, выводы и рекомендации, подготовленные оценщиком в соответствии с заданием на оценку. |  | Обязательно |
| 13.3 | ФСО №9 п.8 (Оценка для целей залога) | Выводы о ликвидности объекта оценки в обязательном порядке указываются в отчете, но не рассматриваются как результат оценки. |  | Обязательно |
| 13.3.1 | ФСО №9 п.9 (Оценка для целей залога) | В качестве характеристики ликвидности объекта оценки в отчете указывается типичный (расчетный) срок его рыночной экспозиции на открытом рынке, в течение которого он может быть реализован по рыночной стоимости. В случае оценки специализированного имущества как части комплекса имущества ликвидность такого имущества может быть определена как ликвидность комплекса имущества, составной частью которого оно является. Данное допущение указывается в задании на оценку и отчете об оценке. |  | Напоминание оценщикам |
| 13.3.2 | ФСО №9 п.9 (Оценка для целей залога) | При определении ликвидности объекта оценки оценщик должен обосновать сделанные выводы приведением результатов анализа существенных факторов, влияющих на ликвидность объекта. |  | Обязательно |
| 13.4 | ФСО №9 п.11 (Оценка для целей залога) | При этом указанные расчетные величины и выводы по результатам дополнительных исследований включаются в отчет, но не являются результатом оценки. |  | Обязательно |
| 14 | ФСО №3 п.10 | **Наличие в Приложении копий документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки:**  |  | Обязательно |
| 14.1 | ФСО №3 п.10 | Правоустанавливающие и правоподтверждающие документы |  | Обязательно |
| 14.2 | ФСО №3 п.10 | Документы технической инвентаризации |  | Обязательно |
| 14.3 | ФСО №3 п.10 | Заключения экспертиз и др. документы по объекту оценки (при их наличии) |  | Обязательно |
| **ТРЕБОВАНИЯ К ОПИСАНИЮ ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ** |
| 1 |  | **Описание в отчете информации, используемой при проведении оценки:** |
| 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 |
| 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. |  | Рекомендовано |
| **ТРЕБОВАНИЯ К ОПИСАНИЮ МЕТОДОЛОГИИ ОЦЕНКИ И РАСЧЕТОВ** |
| 1 |  | **Описание в отчете методологии оценки и расчетов:**  |  | Обязательно |
| 1.1 | 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. |  |  |
| 1.2 | ФСО №1 п.23 | Проведение оценки включает следующие этапы: |  |  |
| 1.2.1 | ФСО №1 п.23а | заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку; |  |  |
| 1.2.2 | ФСО №1 п.23б | сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки; |  |  |
| 1.2.3 | ФСО №1 п.23в | применение подходов к оценке[[31]](#footnote-31), включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов; |  |  |
| 1.2.3.1 | 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 |
| 1.2.3.1.1 | ФСО №7 п.15 (Оценка недвижимости) | Использование результатов анализа НЭИ для выбора подходов и методов оценки объекта оценки (при определении рыночной стоимости) |  | Обязательно |
| 1.2.3.1.2 | ФСО №7 п.25 (Оценка недвижимости) | Описание использованной не предусмотренной ФСО №7 методологии, позволяющее пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту, принципам оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки |  | Обязательно |
| 1.2.3.1.3 | ФСО №7 п.15 (Оценка недвижимости) | Использование результатов анализа НЭИ для выбора сопоставимых объектов при применении каждого подхода (при определении рыночной стоимости) |  | Обязательно |
| 1.2.3.2 | ФСО №1 п.11 | Выбор используемых оценщиком подходов обосновывается на основе анализа следующих факторов: |  | Напоминание оценщикам |
| 1.2.3.2.1 | ФСО №1 п.11 | возможность применения каждого из подходов, |  |  |
| 1.2.3.2.2 | ФСО №1 п.11 | цели и задачи оценки, |  |  |
| 1.2.3.2.3 | ФСО №1 п.11 | предполагаемое использование результатов оценки, |  |  |
| 1.2.3.2.4 | ФСО №1 п.11 | допущения, |  |  |
| 1.2.3.2.5 | ФСО №1 п.11 | полнота и достоверность исходной информации |  |  |
| 1.2.3.3 | 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 рекомендуется указать ориентировочные значения (значение) оцениваемой величины, которые не учитываются при итоговом согласовании, но могут быть использованы в качестве поверочных к итоговому результату оценки |  | Рекомендовано |
| 1.2.3.4 | 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 |
| 1.2.4 | ФСО №1 п.23г | согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки; |  | Обязательно |
| 1.2.4.1 | ФСО №1 п.27 | Итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях Российской Федерации. |  | Обязательно |
| 1.2.4.2 | 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 |
| 1.2.4.3 | 135-ФЗ ст.11 | Ограничения и пределы применения полученного результата |  | Обязательно |
| 1.2.5 | ФСО №1 п.23д | составление отчета об оценке |  | Обязательно |
| 1.3 | 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 |
| **ТРЕБОВАНИЯ К СОСТАВЛЕНИЮ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ** |
| 1 | ФСО №3 п.4 | Отчет об оценке[[32]](#footnote-32) выполняется:  |  |  |
| 1.1 | ФСО №3 п.4 | в соответствии с заданием на оценку, |  | Обязательно |
| 1.2 | ФСО №3 п.4 | содержит обоснованное профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки, сформулированное на основе:  |  | Обязательно |
| 1.2.1 | ФСО №3 п.4 | собранной информации, |  |  |
| 1.2.2 | ФСО №3 п.4 | проведенных расчетов, |  |  |
| 1.2.3 | ФСО №3 п.4 | с учетом допущений |  |  |
| 2 | ФСО №3 п.5 | **При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:** |  |  Обязательно |
| 2.1 | ФСО №3 п.5 | в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки; |  |  |
| 2.2 | ФСО №3 п.5 | должна быть подтверждена информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки; |  |  |
| 2.3 | 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. |  |  |
| 2.4 | 135-ФЗ ст.11,ФСО №3 п.9 | Иные сведения, необходимые для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки, отраженных в отчете |  | Обязательно |
| 2.5 | 135-ФЗ ст.11 | Иные сведения, являющиеся, по мнению оценщика, существенно важными для полноты отражения примененного им метода расчета стоимости конкретного объекта оценки |  | Рекомендовано |
| **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[[33]](#footnote-33) | 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. П.4 ФСО № 7: Объектами оценки могут выступать объекты недвижимости - застроенные земельные участки, незастроенные земельные участки, объекты капитального строительства, а также части земельных участков и объектов капитального строительства, жилые и нежилые помещения, вместе или по отдельности, с учетом связанных с ними имущественных прав, если это не противоречит действующему законодательству. Для целей настоящего Федерального стандарта объектами оценки могут выступать доли в праве на объект недвижимости. [↑](#footnote-ref-6)
7. Новая редакция требования ФЗ-135 с 22.07.2014. [↑](#footnote-ref-7)
8. Требование установлено ФЗ-135 с 22.07.2014. [↑](#footnote-ref-8)
9. 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-9)
10. Рекомендация в связи с включением в ФЗ-135 с 22.07.2014 дополнения в ст.12: Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации. [↑](#footnote-ref-10)
11. 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. К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте./ ФСО №1 п.3. [↑](#footnote-ref-23)
24. Также – имущество./ ФСО №9 п.1 (Оценка для целей залога). [↑](#footnote-ref-24)
25. 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. [↑](#footnote-ref-25)
26. 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-26)
27. 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-27)
28. Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость./ ФСО №1 п.10. [↑](#footnote-ref-28)
29. Цена – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки./ ФСО №1 п.4. [↑](#footnote-ref-29)
30. 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-30)
31. 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-31)
32. 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-32)
33. Требование установлено ФЗ-135 с 22.07.2014. [↑](#footnote-ref-33)