**Форма 9. Анализ соответствия договора на проведение оценки и отчета об оценке объекта недвижимости**

**требованиям законодательства РФ в области оценочной деятельности**

**с 14.07.2016**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Источник требования** | | **Параметр требований** | | | **Есть / Нет / Частично / Не требуется** | | **Примечания** | |
| **ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ ТРЕБОВАНИЯ К ДОГОВОРУ НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ** | | | | | | | | | |
| 1 | 135-ФЗ ст.10 | | Договор на проведение оценки заключается в простой письменной форме | | |  | | обязательно | |
| 2 | 135-ФЗ ст.10 | | Договор на проведение оценки должен содержать: | | | | | | |
| 2.1 | 135-ФЗ ст.10[[1]](#footnote-1) | | Цель оценки | | |  | | обязательно | |
| 2.2 | 135-ФЗ ст.10 | | Описание объекта или объектов оценки, позволяющее провести их идентификацию | | |  | | обязательно | |
| 2.3 | 135-ФЗ ст.10 | | Вид определяемой стоимости объекта оценки | | |  | | обязательно | |
| 2.4 | 135-ФЗ ст.10 | | Размер денежного вознаграждения за проведение оценки | | |  | | обязательно | |
| 2.5 | 135-ФЗ ст.10[[2]](#footnote-2) | | Дату определения стоимости объекта оценки[[3]](#footnote-3) | | |  | | обязательно | |
| 2.6 | 135-ФЗ ст.10 | | Сведения об обязательном страховании ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности в соответствии с ФЗ-135 | | |  | | обязательно | |
| 2.7 | 135-ФЗ ст.10 | | Наименование саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик и место нахождения этой организации | | |  | | обязательно | |
| 2.8 | 135-ФЗ ст.10 | | Указание на стандарты оценочной деятельности, которые будут применяться при проведении оценки | | |  | | обязательно | |
| 2.9 | 135-ФЗ ст.10 | | Указание на размер, порядок и основания наступления дополнительной ответственности по отношению к ответственности, установленной гражданским законодательством и статьей 24.6 ФЗ-135, оценщика или юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор | | |  | | обязательно | |
| 2.10 | 135-ФЗ ст.10[[4]](#footnote-4) | | Сведения о договоре страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение требований договора на проведение оценки и договора страхования ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований настоящего Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности | | |  | | обязательно | |
| 2.11 | 135-ФЗ ст.10[[5]](#footnote-5) | | Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 ФЗ-135: | | |  | | обязательно | |
| 2.11.1 | 135-ФЗ ст.16 | | - Оценка объекта оценки не может проводиться оценщиком, если он является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, либо состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. | | |  | | Напоминание | |
| 2.11.2 | 135-ФЗ ст.16 | | - Проведение оценки объекта оценки не допускается, если: | | |  | | Напоминание | |
| 2.11.2.1 | 135-ФЗ ст.16 | | - в отношении объекта оценки оценщик имеет вещные или обязательственные права вне договора; | | |  | |  | |
| 2.11.2.2 | 135-ФЗ ст.16 | | - оценщик является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика либо такое юридическое лицо является кредитором или страховщиком оценщика. | | |  | |  | |
| 2.11.3 | 135-ФЗ ст.16 | | - Не допускается вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки | | |  | | Напоминание  **Рекомендация** соотносить данное требование с допущениями и ограничениями, на которых должна основываться оценка | |
| 2.11.4 | 135-ФЗ ст.16 | | - Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не может зависеть от итоговой величины стоимости объекта оценки. | | |  | | Обязательно | |
| 2.11.5 | 135-ФЗ ст.16 | | - Юридическое лицо не вправе заключать договор на проведение оценки с заказчиком в случаях, если оно имеет имущественный интерес в объекте оценки и (или) является аффилированным лицом заказчика, а также в иных случаях, установленных законодательством Российской Федерации. | | |  | | Обязательно | |
| 2.11.6 | 135-ФЗ ст.16 | | - Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не может зависеть от итоговой величины стоимости объекта оценки. | | |  | | Обязательно | |
| 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.8.1 | | Указывать **в Договоре**  обязательность проводимой оценки[[6]](#footnote-6) (при проведении таковой), в т.ч. | | |  | |  | |
| 1.1 | 135-ФЗ ст.8 | | - для уведомления Заказчика оценки о его обязанности включать информацию об отчете об оценке объекта оценки в Единый федеральный реестр сведений о фактах деятельности юридических лиц в течение десяти рабочих дней по истечении шести месяцев с даты составления отчета об оценке объекта оценки. Положения применяются к оценке объекта оценки, отчет о которой был принят заказчиком оценки после 1 апреля 2016 года. | | |  | | Напоминание  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) | | |  | | обязательно | |
| 1.2 | ФСО №7 п.8 (Оценка недвижимости) | | характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики | | |  | | обязательно | |
| 2 | ФСО №1 п.21б | | Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки | | |  | | обязательно | |
| 2.1 | ФСО №7 пп.7,8 (Оценка недвижимости) | | учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав (и наличие/отсутствие экологического загрязнения), права третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки | | |  | | рекомендовано указывать | |
| 2.2 | ФСО №7 п.7 (Оценка недвижимости) | | учитываемые при отсутствии документального подтверждения | | |  | |  | |
| 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 | |
| 6 | ФСО №1 п.21е | | Дата оценки | | |  | | обязательно | |
| 7 | ФСО №1 п. 21ж | | Допущения, на которых должна основываться оценка | | |  | | обязательно | |
| 8 | 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 | | |  | | Рекомендовано  В задании можно исключить эту обязанность | |
| 9 | ФСО №1 п. 22 | | Дополнительные требования к заданию на оценку могут быть регламентированы соответствующими федеральными стандартами оценки. | | |  | |  | |
| 9.1 | ФСО №7 п.5 (Оценка недвижимости) | | Период проведения осмотра объекта оценки | | |  | | Рекомендовано  Этот период - возможно близкий к дате оценки. В задании можно указать иное. | |
| 10 | ФСО №1 п. 21з | | Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки | | |  | |  | |
| 10.1 | ФСО №7 п.9 (Оценка недвижимости) | | Могут быть указаны иные расчетные величины: | | |  | | рекомендовано | |
| 10.1.1 | рыночная арендная плата (расчетная денежная сумма, за которую объект недвижимости может быть сдан в аренду на дату оценки при типичных рыночных условиях); | | |  | | рекомендовано | |
| 10.1.2 | затраты на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства; | | |  | | рекомендовано | |
| 10.1.3 | убытки (реальный ущерб, упущенная выгода) при отчуждении объекта недвижимости, а также в иных случаях; | | |  | | рекомендовано | |
| 10.1.4 | затраты на устранение экологического загрязнения и (или) рекультивацию земельного участка. | | |  | | рекомендовано | |
| **ТРЕБОВАНИЯ К СОСТАВЛЕНИЮ[[7]](#footnote-7) ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ** | | | | | | | | | |
| 1 |  | | | **Оформление отчета[[8]](#footnote-8)** | | | | | |
| 1.1 | 135-ФЗ ст.11,  ФСО №3 п.8 | | | Порядковый номер отчета/ номер отчета | | |  | | обязательно |
| 1.2 | 135-ФЗ ст.11,  ФСО №3 п.8 | | | Дата составления отчета | | |  | | обязательно |
| 2 | ФСО №3 п.6 | | | **Отчет на бумажном носителе должен быть:** | | |  | |  |
| 2.1 | 135-ФЗ ст.11,  ФСО №3 п.6 | | | пронумерован постранично, прошит (за исключением случаев составления отчета в форме электронного документа), | | |  | | обязательно |
| 2.2 | 135-ФЗ ст.11,  ФСО №3 п.6 | | | подписан оценщиком или оценщиками, которые провели оценку, | | |  | | обязательно |
| 2.3 | 135-ФЗ ст.11,  ФСО №3 п.6 | | | скреплен личной печатью оценщика или оценщиков, | | |  | | обязательно |
| 2.4 | 135-ФЗ ст.11,  ФСО №3 п.6 | | | либо печатью юридического лица, с которым оценщик или оценщики заключили трудовой договор | | |  | | обязательно |
| 3 | ФСО №3 п.6 | | | **Отчет, составленный в форме электронного документа, должен быть:** | | |  | |  |
| 3.1 | ФСО №3 п.6 | | | пронумерован постранично, | | |  | | обязательно |
| 3.2 | 135-ФЗ ст.11,  ФСО №3 п.6 | | | подписан усиленной квалифицированной электронной подписью в соответствии с законодательством Российской Федерации оценщиком или оценщиками, которые провели оценку, | | |  | | обязательно |
| 3.3 | ФСО №3 п.6 | | | а также подписью руководителя юридического лица, с которым оценщик или оценщики заключили трудовой договор. | | |  | | обязательно |
| **ТРЕБОВАНИЯ К СОДЕРЖАНИЮ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ[[9]](#footnote-9) (независимо от вида определенной стоимости)[[10]](#footnote-10)** | | | | | | | | | |
| 1 |  | | | **Наличие глав / разделов** | | |  | |  |
| 2 | ФСО №3 п.8е | | | **Раздел «Основные факты и выводы»:** | | |  | | обязательно |
| 2.1 | 135-ФЗ ст.11,  ФСО №3 п.8е | | | Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки | | |  | | обязательно |
| 2.2 | ФСО №3 п.8е | | | Общая информация, идентифицирующая объект оценки | | |  | | обязательно |
| 2.3 | ФСО №3 п.8е | | | Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке | | |  | | обязательно |
| 2.4 | ФСО №3 п.8е | | | Итоговая величина стоимости[[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.8г | | | **Сведения о Заказчике оценки:** | | |  | | обязательно |
| 4 | 135-ФЗ ст.11,  ФСО №3 п.8г | | | **Сведения об Оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке:** | | |  | | обязательно |
| 4.1 | 135-ФЗ ст.11,  ФСО №3 п.8г | | | Фамилия, Имя, Отчество (при наличии) | | |  | | обязательно |
| 4.2 | 135-ФЗ ст.11 | | | Номер контактного телефона | | |  | | обязательно |
| 4.3 | 135-ФЗ ст.11 | | | Адрес электронной почты | | |  | | обязательно |
| 4.4 | 135-ФЗ ст.11 | | | Почтовый адрес | | |  | | обязательно |
| 4.5 | 135-ФЗ ст.11,  ФСО №3 п.8г | | | Сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков | | |  | | обязательно |
| 4.6 | ФСО №3 п.8г | | | Сведения о юридическом лице, с которым оценщик (оценщики) заключил (заключили) трудовой договор | | |  | | обязательно |
| 4.7 | 135-ФЗ ст.11 | | | Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями ст.16 ФЗ-135 об оценочной деятельности | | |  | | обязательно |
| 4.8 | ФСО №3 п.8д | | | Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки | | |  | | обязательно |
| 5 | ФСО №3 п.8а | | | **Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки (вне зависимости от вида объекта оценки)** | | |  | | обязательно |
| 5.1 | 135-ФЗ ст.11 | | | Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости объекта оценки)[[12]](#footnote-12) | | |  | | обязательно |
| 5.2 | 135-ФЗ ст.11[[13]](#footnote-13) | | | Цель оценки[[14]](#footnote-14) | | |  | | обязательно |
| 5.3 | 135-ФЗ ст.11 | | | Задачи проведения оценки | | |  | | обязательно |
| 5.4 | ФСО №2 п.5 | | | Предполагаемое использование результатов оценки[[15]](#footnote-15) | | |  | | необязательно |
| 5.4.1 | ФСО №2 п.4 | | | Результат оценки может использоваться при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки, в том числе при: | | |  | | Напоминание |
| 5.4.1.1 | ФСО №2 п.4 | | | совершении сделок купли-продажи, | | |  | |  |
| 5.4.1.2 | ФСО №2 п.4 | | | передаче в аренду, | | |  | |  |
| 5.4.1.3 | ФСО №2 п.4 | | | передаче в залог, для целей залога объекта оценки: | | |  | |  |
| 5.4.1.3.3 | ФСО №2 п.4 | | | - при кредитовании, в т.ч. для | | |  | |  |
| 5.4.1.4 | ФСО №2 п.4 | | | страховании, | | |  | |  |
| 5.4.1.5 | ФСО №2 п.4 | | | внесении в уставный (складочный) капитал, | | |  | |  |
| 5.4.1.6 | ФСО №2 п.4 | | | для целей налогообложения, | | |  | |  |
| 5.4.1.7 | ФСО №2 п.4 | | | составлении финансовой (бухгалтерской) отчетности, | | |  | |  |
| 5.4.1.8 | ФСО №2 п.4 | | | реорганизации юридических лиц, | | |  | |  |
| 5.4.1.9 | ФСО №2 п.4 | | | приватизации имущества, | | |  | |  |
| 5.4.1.10 | ФСО №2 п.4 | | | разрешении имущественных споров, | | |  | |  |
| 5.4.1.11 | ФСО №2 п.4 | | | в иных случаях. | | |  | |  |
| 5.5 | ФСО №2 п.5 | | | Вид[[16]](#footnote-16) определяемой стоимости[[17]](#footnote-17) | | |  | | обязательно |
| 5.5.1 | ФСО №2 п.5 | | | рыночная стоимость[[18]](#footnote-18); | | |  | | обязательно |
| 5.5.1.1 | ФСО №2 п.7 | | | - учет возможности отчуждения объекта оценки по рыночной стоимости на открытом рынке обязателен | | |  | | обязательно |
| 5.5.2 | ФСО №2 п.5 | | | инвестиционная стоимость[[19]](#footnote-19); | | |  | | при наличии в задании на оценку |
| 5.5.3 | ФСО №2 п.5 | | | ликвидационная стоимость[[20]](#footnote-20); | | |  | | при наличии в задании на оценку |
| 5.5.4 | ФСО №2 п.5 | | | кадастровая стоимость[[21]](#footnote-21); | | |  | | при наличии в задании на оценку |
| 5.5.5 | ФСО №2 п.5 | | | другие виды стоимости в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, а также международными стандартами оценки. | | |  | |  |
| 6 | 135-ФЗ ст.11,  ФСО №3 п.8б | | | **Применяемые стандарты оценки (вне зависимости от вида объекта оценки)** | | |  | | обязательно |
| 7 | 135-ФЗ ст.11,  ФСО №3 п.8в | | | **Допущения[[22]](#footnote-22), принятые при проведении оценки объекта оценки (вне зависимости от вида объекта оценки)** | | |  | | обязательно |
| 7.1 | ФСО №1 п.24 | | | При проведении оценки возможно установление дополнительных к указанным в задании на оценку допущений, связанных с предполагаемым использованием результатов оценки и спецификой объекта оценки. | | |  | | Рекомендовано |
| 7.2 | 135-ФЗ ст.14 | | | В случае если отказ в предоставлении указанной оценщиком в запросе информации существенным образом влияет на достоверность оценки объекта оценки, оценщик указывает это в отчете | | |  | | Рекомендация указывать |
| 7.3 | ФСО №7 п.5 (Оценка недвижимости) | | | Причины, по которым объект оценки не осмотрен, а также допущения и ограничения, связанные с непроведением осмотра | | |  | | обязательно |
| 7.4 | ФСО №7 п.6 (Оценка недвижимости) | | | Проведение совместной оценки земельного участка и находящихся на нем объектов капитального строительства с учетом установленных действующим законодательством прав и обязанностей собственника объектов капитального строительства в отношении земельного участка, а также типичного на рассматриваемом рынке поведения собственников в отношении аналогичного земельного участка (выкуп или аренда) при отсутствии правоустанавливающих и правоподтверждающих документов на земельный участок | | |  | | Напоминание |
| 7.5 | 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 |
| 7.9 | 135-ФЗ ст.12[[23]](#footnote-23) | | | Разъяснение о сроке достоверности отчета для целей совершения сделки | | |  | | **Рекомендовано** |
| 8 | 135-ФЗ ст.11,  ФСО №1 п.3,  ФСО №3 п.8ж,  ФСО №9 пп.1,3 | | | **Описание объекта оценки[[24]](#footnote-24):** | | |  | | обязательно |
| 8.1 | 135-ФЗ ст.11,  ФСО №3 п.8ж | | | Точное описание объекта оценки, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу: | | |  | | обязательно |
| 8.1.1 | 135-ФЗ ст.11,  ФСО №3 п.8ж | | | реквизиты юридического лица, в т.ч.: | | |  | | 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 при наличии, если нет, то необязательно |
| 8.2 | ФСО №3 п.8ж | | | Количественные характеристики объекта оценки | | |  | | обязательно |
| 8.3 | ФСО №3 п.8ж | | | Качественные характеристики объекта оценки | | |  | | обязательно |
| 8.4 | 135-ФЗ ст.11,  ФСО №3 п.8ж | | | Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки | | |  | | обязательно |
| 9 | ФСО №3 п.10 | | | **Наличие в Приложении копий документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки (перечень открыт):** | | |  | | обязательно |
| 9.1 | ФСО №3 п.10 | | | Правоустанавливающие и правоподтверждающие документы | | |  | | обязательно |
| 9.2 | ФСО №3 п.10 | | | Документы технической инвентаризации | | |  | | обязательно |
| 9.3 | ФСО №3 п.10 | | | Заключения экспертиз и др. документы по объекту оценки (при их наличии) | | |  | | обязательно |
| 10 |  | | | **Аналитическая часть:** | | | | | |
| 10.1 | ФСО №3 п.8з | | | Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки | | |  | | обязательно |
| 10.1.1 | ФСО №7 п.11а (Оценка недвижимости) | | | анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки | | |  | |  |
| 10.2 | ФСО №3 п.8з | | | Анализ рынка объекта оценки | | |  | | обязательно |
| 10.2.1 | ФСО №7 п.10 (Оценка недвижимости) | | | Исследование рынка в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости | | |  | |  |
| 10.2.1.1 | ФСО №7 п.11б (Оценка недвижимости) | | | определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Если рынок неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта | | |  | |  |
| 10.2.1.2 | ФСО №7 п.11в (Оценка недвижимости) | | | анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен | | |  | |  |
| 10.2.1.3 | ФСО №7 п.11г (Оценка недвижимости) | | | анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов, например ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке, с приведением интервалов значений этих факторов | | |  | |  |
| 10.3 | ФСО №3 п.8з | | | Анализ ценообразующих факторов | | |  | | обязательно |
| 10.4 | ФСО №7 п.11д (Оценка недвижимости) | | | основные выводы относительно рынка в сегментах, необходимых для оценки объекта, например динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы | | |  | |  |
| 11 | ФСО №7 п.12 (Оценка недвижимости) | | | **Анализ наиболее эффективного использования (НЭИ)** | | |  | | Напоминание |
| 11.1 | ФСО №7 п.13 (Оценка недвижимости) | | | Рассмотрение критериев НЭИ: максимизация продуктивности (соответствует ее наибольшей стоимости), физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано | | |  | |  |
| 11.2 | ФСО №7 п.14 (Оценка недвижимости) | | | Рассмотрение альтернативного и фактического использований | | |  | |  |
| 11.3 | ФСО №7 (Оценка недвижимости) | | | Порядок определения НЭИ | | |  | |  |
| 11.3.1 | ФСО №7 п.16 (Оценка недвижимости) | | | Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства: определение НЭИ с учетом имеющихся объектов капитального строительства | | |  | |  |
| 11.3.1.1 | ФСО №7 п.16 (Оценка недвижимости) | | | путем проведения необходимых для этого вычислений | | |  | |  |
| 11.3.1.2 | ФСО №7 п.16 (Оценка недвижимости) | | | либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов | | |  | |  |
| 11.3.2 | ФСО №7 п.16 (Оценка недвижимости) | | | Проведение анализа НЭИ по объемно-планировочным и конструктивным решениям | | |  | |  |
| 11.3.3 | ФСО №7 п.17 (Оценка недвижимости) | | | Для встроенных жилых и нежилых помещений: проведение анализа НЭИ частей объекта с учетом фактического использования других частей этого объекта | | |  | |  |
| 11.3.4 | ФСО №7 п.18 (Оценка недвижимости) | | | Для части реконструируемого или подлежащего реконструкции объекта: проведение анализа НЭИ с учетом наиболее эффективного использования всего реконструируемого объекта | | |  | |  |
| 11.3.5 | ФСО №7 п.19 (Оценка недвижимости) | | | Учет возможности отличия НЭИ объекта, оцениваемого в отдельности, от его НЭИ в составе оцениваемого комплекса объектов. | | |  | |  |
| 11.3.6 | ФСО №7 п.20 (Оценка недвижимости) | | | Для внесения рыночной стоимости застроенного земельного участка или ОКСа в государственный кадастр недвижимости: | | |  | |  |
| 11.3.6.1 | ФСО №7 п.20 (Оценка недвижимости) | | | проведение анализа НЭИ застроенного земельного участка как незастроенного, в соответствии с видом его фактического использования | | |  | |  |
| 11.3.6.2 | ФСО №7 п.20 (Оценка недвижимости) | | | проведение анализа НЭИ исходя из вида фактического использования оцениваемого объекта | | |  | |  |
| 11.3.7 | ФСО №7 п.21 (Оценка недвижимости) | | | Для сдачи в аренду: проведение анализа НЭИ с учетом условий использования этого объекта, устанавливаемых договором аренды или проектом такого договора. | | |  | |  |
| 11.4 | ФСО №7 п.15 (Оценка недвижимости) | | | Установление наиболее прибыльного использования объекта, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки | | |  | |  |
| **ТРЕБОВАНИЯ К ОПИСАНИЮ МЕТОДОЛОГИИ ОЦЕНКИ И РАСЧЕТОВ** | | | | | | | | | |
| 1 | |  | | | **Описание в отчете методологии оценки и расчетов:** | | | | |
| 1.2 | | ФСО №1 п.23 | | | Проведение оценки включает следующие этапы: | |  | | обязательно |
| 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[[25]](#footnote-25), включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов; | |  | |  |
| 1.2.4 | | ФСО №1 п.23г | | | согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки; | |  | |  |
| 1.2.5 | | ФСО №1 п.23д | | | составление отчета об оценке | |  | |  |
| 2 | | ФСО №3 п.8и | | | **Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке:** | |  | | обязательно |
| 2.1 | | 135-ФЗ ст.11,  ФСО №3 п.8и | | | Наличие описания последовательности определения стоимости объекта оценки, позволяющего пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки. | |  | | обязательно |
| 2.1.1 | | ФСО №3 п.8и | | | Описание обоснования выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов, позволяющее пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки | |  | | Обязательно |
| 2.1.1.1 | | ФСО №1 п.11 | | | Выбор используемых оценщиком подходов обосновывается на основе анализа следующих факторов: | |  | | обязательно |
| 2.1.1.1.1 | | ФСО №1 п.11 | | | возможность применения каждого из подходов, | |  | |  |
| 2.1.1.1.2 | | ФСО №1 п.11 | | | цели и задачи оценки, | |  | |  |
| 2.1.1.1.3 | | ФСО №1 п.11 | | | предполагаемое использование результатов оценки, | |  | |  |
| 2.1.1.1.4 | | ФСО №1 п.11 | | | допущения, | |  | |  |
| 2.1.1.1.5 | | ФСО №1 п.11 | | | полнота и достоверность исходной информации | |  | |  |
| 2.1.1.2 | | ФСО №7 п.15 (Оценка недвижимости) | | | Использование результатов анализа НЭИ для выбора подходов и методов оценки объекта оценки (при определении рыночной стоимости) | |  | | обязательно |
| 2.1.1.3 | | ФСО №7 п.15 (Оценка недвижимости) | | | Использование результатов анализа НЭИ для выбора сопоставимых объектов при применении каждого подхода (при определении рыночной стоимости) | |  | | обязательно |
| 2.1.2 | | 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 |
| 2.2 | | 135-ФЗ ст.11 | | | Иные сведения, являющиеся, по мнению оценщика, существенно важными для полноты отражения примененного им метода расчета стоимости конкретного объекта оценки | |  | |  |
| 2.3 | | ФСО №3 п.8и | | | Приведены соответствующие расчеты, позволяющие пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки. | |  | | обязательно |
| 2.4 | | ФСО №7 п.29 (Оценка недвижимости) | | | В рамках выбранного подхода (при недостаточности рыночных данных, необходимых для реализации какого-либо из подходов к оценке) на основе имеющихся данных указать ориентировочные значения (значение) оцениваемой величины, которые не учитываются при итоговом согласовании, но могут быть использованы в качестве поверочных к итоговому результату оценки | |  | | рекомендовано |
| 3 | | ФСО №7 п.23, п.29 (Оценка недвижимости) | | | **Доходный подход[[26]](#footnote-26) (применяется для оценки объектов, генерирующих или способных генерировать потоки доходов) - описание применения с приведением расчетов, указание ориентировочных значений оцениваемой величины** | |  | | обязательно |
| 3.1 | | ФСО №1 п.17 | | | В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода. | |  | | Обязательно учитывать |
| 3.1.1 | | ФСО №7 п.23в (Оценка недвижимости) | | | методом прямой капитализации: применяется для оценки объектов, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов, аналогичных оцениваемому объекту | |  | | Обязательно учитывать |
| 3.1.2 | | ФСО №7 п.23г (Оценка недвижимости) | | | методом дисконтирования денежных потоков: применяется для оценки объектов, генерирующих или способных генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичные объекты | |  | | Обязательно учитывать |
| 3.1.3 | | ФСО №7 п.23д (Оценка недвижимости) | | | методом капитализации по расчетным моделям: применяется для оценки объектов, генерирующих регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости объектов в будущем | |  | | Обязательно учитывать |
| 3.2 | | ФСО №7 п.23ж (Оценка недвижимости) | | | для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи; | |  | | Обязательно учитывать |
| 3.3 | | ФСО №7 п.23з (Оценка недвижимости) | | | оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости. | |  | | Обязательно учитывать |
| 3.4 | | ФСО №7 п.23е (Оценка недвижимости) | | | соответствие структуры (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода | |  | | Обязательно учитывать |
| 4 | | ФСО №7 п.24, п.29 (Оценка недвижимости) | | | **Затратный подход[[27]](#footnote-27) (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 |
| 4.1 | | 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 |
| 4.1.1 | | ФСО №7 п.24а (Оценка недвижимости) | | | для оценки объектов - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства | |  | | Рекомендовано |
| 4.1.2 | | ФСО №7 п.24б (Оценка недвижимости) | | | для оценки объектов, если они соответствуют наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства | |  | | Обязательно |
| 4.1.3 | | ФСО №7 п.24в (Оценка недвижимости) | | | при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке | |  | | Рекомендовано |
| 4.1.4 | | ФСО №7 п.24в (Оценка недвижимости) | | | для оценки объектов специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и других объектов, в отношении которых рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют) | |  | | Рекомендовано |
| 4.2.1 | | ФСО №7 п.24г (Оценка недвижимости) | | | Определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный | |  | | Обязательно |
| 4.2.1.1 | | ФСО №7 п.24д (Оценка недвижимости) | | | для целей определения рыночной стоимости: земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования | |  | | Обязательно учитывать |
| 4.2.2 | | 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 |
| 4.2.2.1 | | 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 |
| 4.2.3 | | ФСО №7 п.24г, (Оценка недвижимости) | | | Определение прибыли предпринимателя | |  | | Обязательно учитывать |
| 4.2.3.1 | | ФСО №7 п.24з (Оценка недвижимости) | | | для целей оценки рыночной стоимости: на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок | |  | | Обязательно учитывать |
| 4.2.4 | | ФСО №7 п.24и (Оценка недвижимости) | | | Величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости объектов в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемым объектам | |  | | Обязательно учитывать |
| 4.3 | | 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 |
| 4.4 | | ФСО №7 п.24г (Оценка недвижимости) | | | Определение стоимости объекта как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства | |  | | Обязательно учитывать |
| 5 | | ФСО №7 п.22 (Оценка недвижимости) | | | **Сравнительный подход[[28]](#footnote-28) (применяется для оценки объектов, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов[[29]](#footnote-29) с известными ценами[[30]](#footnote-30) сделок и (или) предложений) - описание применения с приведением расчетов, указание ориентировочных значений оцениваемой величины** | |  | | обязательно |
| 5.1 | | 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 |
| 5.2 | | 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 |
| 5.3 | | 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 |
| 5.4 | | 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 |
| 5.5 | | 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. | |  | | Рекомендовано |
| 5.5.1 | | 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 |
| 5.5.2 | | 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 |
| 5.5.3 | | 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 |
| 5.6 | | 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 |
| 5.7 | | 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. |
| 5.7.1 | | ФСО №7 п.22е (Оценка недвижимости) | | | передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав; | |  | |  |
| 5.7.2 | | ФСО №7 п.22е (Оценка недвижимости) | | | условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия); | |  | |  |
| 5.7.3 | | ФСО №7 п.22е (Оценка недвижимости) | | | условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия); | |  | |  |
| 5.7.4 | | ФСО №7 п.22е (Оценка недвижимости) | | | условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия); | |  | |  |
| 5.7.5 | | ФСО №7 п.22е (Оценка недвижимости) | | | вид использования и (или) зонирование; | |  | |  |
| 5.7.6 | | ФСО №7 п.22е (Оценка недвижимости) | | | местоположение объекта; | |  | |  |
| 5.7.7 | | 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; | |  | |  |
| 5.7.8 | | ФСО №7 п.22е (Оценка недвижимости) | | | экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики); | |  | |  |
| 5.7.9 | | ФСО №7 п.22е (Оценка недвижимости) | | | наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью; | |  | |  |
| 5.7.10 | | ФСО №7 п.22е (Оценка недвижимости) | | | другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость | |  | |  |
| 6 | | 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** | |  | |  |
| 7 | | ФСО №1 п.23г, ФСО №3 п.8к, ФСО №7 п.26 (Оценка недвижимости) | | | **Согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки** | |  | | обязательно |
| 7.1 | | 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 |
| 7.2 | | 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 |
| 7.2.1 | | ФСО №1 п.25 | | | Наличие существенно отличающихся[[31]](#footnote-31) промежуточных результатов оценки. | |  | | Напоминание, требующее доп.действий |
| 7.2.2 | | 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 |
| 7.3 | | ФСО №7 п.28 (Оценка недвижимости) | | | В процессе согласования промежуточных результатов оценки, полученных с применением разных подходов, следует проанализировать достоинства и недостатки этих подходов, объяснить расхождение промежуточных результатов и на основе проведенного анализа определить итоговый результат оценки | |  | | Обязательно учитывать |
| 8 | | ФСО №1 п.26,  ФСО №7 п.30 (Оценка недвижимости) | | | **После проведения процедуры согласования:** | |  | |  |
| 8.1 | | ФСО №1 п.26 | | | Указание в отчете об оценке итоговой величины стоимости объекта оценки | |  | | обязательно |
| 8.1.1 | | ФСО №7 п.30 (Оценка недвижимости) | | | Указание итогового результата оценки стоимости недвижимости | |  | | обязательно |
| 8.1.2 | | ФСО №1 п.27 | | | Итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях Российской Федерации. | |  | | обязательно |
| 8.1.3 | | 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 |
| 8.2 | | 135-ФЗ ст.11 | | | Ограничения и пределы применения полученного результата | |  | | обязательно |
| 8.2.1 | | ФСО №7 п.30 (Оценка недвижимости) | | | приведение суждения оценщика о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость | |  | | обязательно |
| 8.2.2 | | ФСО №1 п.26 | | | право оценщика привести свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость | |  | | рекомендовано |
| 8.3 | | 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/ необязательно |
| 8.4 | | 135-ФЗ ст.11,  ФСО №3 п.9 | | | Иные сведения, необходимые для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки, отраженных в отчете | |  | | Допускается/ необязательно |
| 9 | | ФСО №3 п.4 | | | **Отчет об оценке выполняется:** | |  | |  |
| 9.1 | | ФСО №3 п.4 | | | в соответствии с заданием на оценку, | |  | | обязательно |
| 9.2 | | ФСО №3 п.4 | | | содержит обоснованное профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки, сформулированное на основе: | |  | | обязательно |
| 9.2.1 | | ФСО №3 п.4 | | | собранной информации, | |  | |  |
| 9.2.2 | | ФСО №3 п.4 | | | проведенных расчетов, | |  | |  |
| 9.2.3 | | ФСО №3 п.4 | | | с учетом допущений | |  | |  |
| 10 | | ФСО №3 п.5 | | | **При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:** | |  | | обязательно |
| 10.1 | | ФСО №3 п.5 | | | в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки; | |  | |  |
| 10.2 | | ФСО №3 п.5 | | | должна быть подтверждена информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки; | |  | |  |
| 10.3 | | 135-ФЗ ст.11,  ФСО №3 п.5 | | | отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение/ содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов. | |  | |  |
| **ТРЕБОВАНИЯ К ОПИСАНИЮ ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ** | | | | | | | | | |
| 1 | ФСО №3 п.11 | | | **Описание в отчете информации, используемой при проведении оценки:** | | |  | | обязательно |
| 1.1. | 135-ФЗ ст.11 | | | Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения | | |  | | обязательно |
| 1.2 | ФСО №3 п.11 | | | Наличие в тексте ссылок на источники информации либо копии материалов и распечаток, используемых в отчете, позволяющие делать выводы об источнике получения соответствующей информации и дате ее подготовки. | | |  | | обязательно |
| 1.2.1 | ФСО №1 п.8 | | | Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки. | | |  | | Обязательно учитывать |
| 1.3 | ФСО №3 п.11 | | | Наличие в приложениях копий соответствующих материалов - в случае если информация при опубликовании на сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» не обеспечена свободным доступом на дату проведения оценки или после даты проведения оценки либо в будущем возможно изменение этой информации или адреса страницы, на которой она опубликована, либо используется информация, опубликованная не в общедоступном печатном издании | | |  | | обязательно |
| 2 | ФСО №3 п.12 | | | **Требования к информации, предоставленной Заказчиком:** | | | | | |
| 2.1 | ФСО №3 п.12 | | | Документы, предоставленные заказчиком (в том числе справки, таблицы, бухгалтерские балансы), должны быть подписаны уполномоченным на то лицом и заверены в установленном порядке, и к отчету прикладываются их копии. | | |  | | обязательно |
| 3 | ФСО №3 | | | **Требования к информации в случае использования экспертного мнения:** | | | | | |
| 3.1 | ФСО №3 п.13 | | | В случае, если в качестве информации, существенной для величины определяемой стоимости объекта оценки, используется значение, определяемое экспертным мнением, в отчете об оценке должен быть проведен анализ данного значения на соответствие рыночным данным (при наличии рыночной информации). | | |  | | обязательно |
| 3.2 | 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 |
| **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[[32]](#footnote-32) | | | Хранить копии подписанных им отчетов, а также копии документов и материалов, на основании которых проводилась оценка, на бумажных или электронных носителях либо в форме электронных документов в течение **трех лет** с даты составления отчета | | | | | обязательно |
| 1.3 | 135-ФЗ ст.15 | | | В случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, предоставлять копии хранящихся отчетов или содержащуюся в них информацию правоохранительным, судебным, иным уполномоченным государственным органам по их требованию | | | | | обязательно |
| 2 | **Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор, обязано** | | | | | | | | |
| 2.1 | 135-ФЗ ст.15.1 | | | Обеспечивать сохранность документов, получаемых от заказчика и третьих лиц в ходе проведения оценки | | | | | обязательно |
| 2.2 | 135-ФЗ ст.15.1 | | | Предоставлять саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, для проведения контроля за осуществлением им оценочной деятельности доступ к отчетам, документам и материалам, на основании которых проводилась оценка, за исключением информации, которая составляет коммерческую тайну юридического лица или заказчика, либо иной информации, в отношении которой установлено требование об обеспечении ее конфиденциальности | | | | | обязательно |
| 2.3 | 135-ФЗ ст.15.1 | | | Предоставлять в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, копии хранящихся отчетов или содержащуюся в них информацию правоохранительным, судебным, иным уполномоченным государственным органам по их требованиям | | | | | обязательно |
| 2.4 | 135-ФЗ ст.15.1 | | | Хранить копию отчета или копии отчетов и копии документов, полученных от заказчика, третьих лиц и использованных при проведении оценки объекта оценки, на бумажных или электронных носителях либо в форме электронных документов в течение **трех лет** с даты составления отчета | | | | | обязательно |

1. Требование установлено ФЗ-135 с 22.07.2014. [↑](#footnote-ref-1)
2. Требование установлено ФЗ-135 с 22.07.2014. [↑](#footnote-ref-2)
3. Датой определения стоимости объекта оценки (датой проведения оценки, датой оценки) является дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки. 135-ФЗ ст.10. [↑](#footnote-ref-3)
4. Требование установлено ФЗ-135 с 22.07.2014. [↑](#footnote-ref-4)
5. Требование установлено ФЗ-135 с 22.07.2014. [↑](#footnote-ref-5)
6. 135-ФЗ ст.8: Проведение оценки объектов оценки является обязательным:

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

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

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

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

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

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

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

   - при национализации имущества;

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

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

   - при изъятии имущества для государственных или муниципальных нужд;

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

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

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

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

    При определении ликвидационной стоимости в отличие от определения рыночной стоимости учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным./ ФСО №2 п.8. [↑](#footnote-ref-20)
21. Понятие кадастровой стоимости установлено Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»./ ФСО №2 п.6. [↑](#footnote-ref-21)
22. Допущение – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки./ ФСО №1 п.9. [↑](#footnote-ref-22)
23. Рекомендация в связи с включением в ФЗ-135 с 22.07.2014 дополнения в ст.12: Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации. [↑](#footnote-ref-23)
24. К объектам оценки (также – имущество./ ФСО №9 п.1 (Оценка для целей залога)) относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте / ФСО №1 п.3, ФСО №9 п.3 (Оценка для целей залога)/ и залог которых не запрещен действующим законодательством Российской Федерации./ ФСО №9 п.3 (Оценка для целей залога). [↑](#footnote-ref-24)
25. 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-25)
26. 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-26)
27. 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-27)
28. 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-28)
29. Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость./ ФСО №1 п.10. [↑](#footnote-ref-29)
30. Цена – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки./ ФСО №1 п.4. [↑](#footnote-ref-30)
31. 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-31)
32. Требование установлено ФЗ-135 с 22.07.2014. [↑](#footnote-ref-32)