|  |  |
| --- | --- |
| **logo (1)** | **Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая организация оценщиков**  **«ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ»** |
| *109028, г. Москва, Б. Трехсвятительский пер., д. 2/1, стр. 2*  *8 (800) 200-29-50, (495) 626-29-50, www.srosovet.ru, mail@srosovet.ru* | |

*Публикация в рамках реализации*

[*Концепции развития*](http://srosovet.ru/activities/Koncepcija_razvitija_ocenochnoj_dejatelnosti/) *оценочной деятельности*

*на 2013-2017 годы*

**РЕКОМЕНДУЕМАЯ СТУРКТУРА ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ**

**Уважаемые коллеги!**

Перед вами рекомендуемая структура отчета об оценке, составленная с учетом требований Закона об оценочной деятельности и ФСО №1-3 (в редакциях, имеющих силу для отчетов, выполненных на основании договоров на оценку, заключенных с 29.09.2015 г.).

Федеральные стандарты оценки (ФСО) №№1-3 в редакции 2015 года не устанавливают практически никаких требований к структуре отчета. Единственный раздел, наличие которого требуется в отчете, – «Основные факты и выводы», причем ФСО №3 устанавливают требования не только к его наличию, но и к содержанию. Тем не менее, мы настоятельно рекомендуем структурировать содержание отчета, причем примерно так, как оно структурировано в действующей редакции ФСО №3.

Обратите внимание:

* в зависимости от специфики конкретного объекта оценки структура отчета может трансформироваться (например, в отчете об оценке движимого имущества не будет раздела про НЭИ, в отчете об оценке пакета акций может быть раздел с анализом финансового состояния соответствующего предприятия);
* настоящая структура отчета об оценке соответствует стандартам и правилам оценочной деятельности НП «СРОО «Экспертный совет», которые не содержат дополнительных требований относительно федерального законодательства. Если вы являетесь членом другой СРОО, следует дополнительно учитывать требования стандартов и правил оценочной деятельности соответствующей СРОО.

**ОТЧЕТ об оценке**

**рыночной стоимости объекта**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

|  |  |
| --- | --- |
| **Порядковый номер отчета:** | **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** |
| **Дата составления отчета:** | **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** |
| **Дата оценки:** | **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** |

Оглавление

[Основные факты и выводы 3](#_Toc435639105)

[Задание на оценку 4](#_Toc435639106)

[Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения 4](#_Toc435639107)

[Применяемые стандарты оценки 4](#_Toc435639108)

[*Федеральные стандарты оценки* 4](#_Toc435639109)

[*Стандарты и правила оценочной деятельности* 4](#_Toc435639110)

[*Обоснование применения стандартов* 4](#_Toc435639111)

[Сведения о заказчике оценки, об оценщике (оценщиках), о привлеченных организациях и специалистах 5](#_Toc435639112)

[*Сведения о заказчике* 5](#_Toc435639113)

[*Сведения об оценщике* 5](#_Toc435639114)

[*Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах* 5](#_Toc435639115)

[Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения 5](#_Toc435639116)

[Описание объекта оценки 6](#_Toc435639117)

[*Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки* 6](#_Toc435639118)

[*Реквизиты юридического лица* 6](#_Toc435639119)

[Анализ рынка объекта оценки 6](#_Toc435639120)

[*Анализ ценообразующих факторов* 6](#_Toc435639121)

[*Анализ внешних факторов, влияющих на его стоимость* 6](#_Toc435639122)

[Описание процесса оценки 6](#_Toc435639123)

[*Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов* 6](#_Toc435639124)

[*Последовательность определения стоимости объекта оценки* 6](#_Toc435639125)

[Затратный подход 6](#_Toc435639126)

[Сравнительный подход 6](#_Toc435639127)

[Доходный подход 6](#_Toc435639128)

[Согласование результатов оценки 6](#_Toc435639129)

[Приложения 7](#_Toc435639130)

[*Копии документов, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки* 7](#_Toc435639131)

[*Копии источников информации* 7](#_Toc435639132)

# Основные факты и выводы

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки |  | |
| Общая информация, идентифицирующая объект оценки |  | |
| Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке | Затратный подход |  |
| Сравнительный подход |  |
| Доходный подход |  |
| Итоговая величина стоимости объекта оценки |  | |
| Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости |  | |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Генеральный директор** | …………………..…. | /ХХХХХ/ |
| **Оценщик** | …………………..…. | /ХХХХХ***/*** |

# Задание на оценку

|  |  |
| --- | --- |
| Объект оценки |  |
| Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки |  |
| Цель оценки |  |
| Предполагаемое использование результатов оценки / задача оценки |  |
| Вид стоимости |  |
| Дата оценки |  |
| Допущения, на которых должна основываться оценка |  |
| Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки |  |

# Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения

# Применяемые стандарты оценки

## *Федеральные стандарты оценки*

* Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)" (утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 года №297);
* Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)" (утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 года №298);
* Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО №3)" (утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 года №299).

## *Стандарты и правила оценочной деятельности*

* Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», утвержденные Советом НП оценщиков «ЭС» (Протокол № 4/2010 от «31» августа 2010 г.) с изменениями и дополнениями, утвержденными Советом НП «СРОО «ЭС» (Протокол № 19/2011 от «12» мая 2011 г., Протокол № 59/2014 от «25» ноября 2014 г., Протокол Совета № 57/2015 от «5» мая 2015 г.)

## *Обоснование применения стандартов*

Статьей 15 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. №135-ФЗ установлено, что при осуществлении оценочной деятельности Оценщик обязан применить Федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, принятые саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Оценщик. В связи с вышеизложенным, настоящий Отчет выполнен в соответствии с требованиями перечисленных стандартов.

# Сведения о заказчике оценки, об оценщике (оценщиках), о привлеченных организациях и специалистах

## *Сведения о заказчике*

(содержание не регламентируется)

## *Сведения об оценщике*

|  |  |
| --- | --- |
| фамилия, имя и (при наличии) отчество |  |
| место нахождения оценщика |  |
| сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков |  |
| сведения о юридическом лице, с которым оценщик (оценщики) заключил (заключили) трудовой договор |  |

## *Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах*

# Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения

Проведение анализа и расчетов, прежде всего, основывалось на информации об Объекте оценки, полученной от Заказчика, при визуальном осмотре объекта оценки и в ходе независимых исследований, проведенных Оценщиком. Предполагается, что представленная Заказчиком или сторонними специалистами информация является надежной и достоверной. Недостаток информации восполнялся сведениями из других источников, имеющейся базы данных Оценщика и собственным опытом Оценщика. Количественные и качественные характеристики объектов, подлежащих оценке, установлены по результатам осмотра объекта оценки, а также на основании следующих правоустанавливающих и технических документов, предоставленных Заказчиком:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Перечень данных** | **Источник получения** |
| 1 | Правовая информация | Свидетельство о государственной регистрации …. |
| 2 | Технические характеристики | Технический паспорт …  Выписка из технического паспорта на здание (строение) …  Экспликация …  Справка БТИ …  Кадастровый паспорт помещения … |
| 3 | Бухгалтерская информация | Справка о балансовой стоимости … |
| 4 | Рыночная информация | Интернет-сайты и/или печатные издания специализированных организаций.  Ссылки на конкретные источники информации указаны далее по тексту Отчета. |

Копии перечисленных документов приводятся в Приложении к настоящему Отчету.

# Описание объекта оценки

## *Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки*

1. …

## *Реквизиты юридического лица*

|  |  |
| --- | --- |
| Полное наименование |  |
| Сокращенное наименование (в случае, если имеется) |  |
| Дата государственной регистрации |  |
| Основной государственный регистрационный номер |  |
| Балансовая стоимость данного объекта оценки (при наличии) |  |

# Анализ рынка объекта оценки

## *Анализ ценообразующих факторов*

## *Анализ внешних факторов, влияющих на его стоимость*

# Описание процесса оценки

## *Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов*

## *Последовательность определения стоимости объекта оценки*

### Затратный подход

### Сравнительный подход

### Доходный подход

# Согласование результатов оценки

После проведения процедуры согласования оценщик помимо указания в отчете об оценке итоговой величины стоимости объекта оценки имеет право приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное.

|  |  |
| --- | --- |
| Оценщик | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / ХХХХХХХ |

# Приложения

## *Копии документов, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки*

* Правоустанавливающие и правоподтверждающие документы
* Документы технической инвентаризации
* Заключения экспертиз
* …другие документы по объекту оценки

## *Копии источников информации*

**Ниже приведем ту же самую структуру, в которую добавим несколько фрагментов в соответствии с ФСО №7 и выделим их бирюзовым фоном**

***Основные факты и выводы***

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки |  | |
| Общая информация, идентифицирующая объект оценки |  | |
| Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке | Затратный подход |  |
| Сравнительный подход |  |
| Доходный подход |  |
| Итоговая величина стоимости объекта оценки |  | |
| Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости |  | |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Генеральный директор** | …………………..…. | /ХХХХХ/ |
| **Оценщик** | …………………..…. | /ХХХХХ***/*** |

# Задание на оценку

|  |  |
| --- | --- |
| Объект оценки |  |
| Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии) |  |
| Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики |  |
| Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки |  |
| Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки |  |
| Цель оценки |  |
| Предполагаемое использование результатов оценки / задача оценки |  |
| Вид стоимости |  |
| Дата оценки |  |
| Допущения, на которых должна основываться оценка |  |
| Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки |  |

# Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения

# Применяемые стандарты оценки

## *Федеральные стандарты оценки*

* Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)" (утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 года №297);
* Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)" (утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 года №298);
* Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО №3)" (утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 года №299).
* Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. №611).

## *Стандарты и правила оценочной деятельности*

* Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», утвержденные Советом НП оценщиков «ЭС» (Протокол № 4/2010 от «31» августа 2010 г.) с изменениями и дополнениями, утвержденными Советом НП «СРОО «ЭС» (Протокол № 19/2011 от «12» мая 2011 г. и Протокол № 59/2014 от «25» ноября 2014 г.)

## *Обоснование применения стандартов*

Статьей 15 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. №135-ФЗ установлено, что при осуществлении оценочной деятельности Оценщик обязан применить Федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, принятые саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Оценщик. В связи с вышеизложенным, настоящий Отчет выполнен в соответствии с требованиями перечисленных стандартов.

# Сведения о заказчике оценки, об оценщике (оценщиках), о привлеченных организациях и специалистах

## *Сведения о заказчике*

(содержание не регламентируется)

## *Сведения об оценщике*

|  |  |
| --- | --- |
| фамилия, имя и (при наличии) отчество |  |
| место нахождения оценщика |  |
| сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков |  |
| сведения о юридическом лице, с которым оценщик (оценщики) заключил (заключили) трудовой договор |  |

## *Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах*

# Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения

Проведение анализа и расчетов, прежде всего, основывалось на информации об Объекте оценки, полученной от Заказчика, при визуальном осмотре объекта оценки и в ходе независимых исследований, проведенных Оценщиком. Предполагается, что представленная Заказчиком или сторонними специалистами информация является надежной и достоверной. Недостаток информации восполнялся сведениями из других источников, имеющейся базы данных Оценщика и собственным опытом Оценщика. Количественные и качественные характеристики объектов, подлежащих оценке, установлены по результатам осмотра объекта оценки, а также на основании следующих правоустанавливающих и технических документов, предоставленных Заказчиком:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Перечень данных** | **Источник получения** |
| 1 | Правовая информация | Свидетельство о государственной регистрации …. |
| 2 | Технические характеристики | Технический паспорт …  Выписка из технического паспорта на здание (строение) …  Экспликация …  Справка БТИ …  Кадастровый паспорт помещения … |
| 3 | Бухгалтерская информация | Справка о балансовой стоимости … |
| 4 | Рыночная информация | Интернет-сайты и/или печатные издания специализированных организаций.  Ссылки на конкретные источники информации указаны далее по тексту Отчета. |

Копии перечисленных документов приводятся в Приложении к настоящему Отчету.

# Описание объекта оценки

## *Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки*

1. …

## *Реквизиты юридического лица*

|  |  |
| --- | --- |
| Полное наименование |  |
| Сокращенное наименование (в случае, если имеется) |  |
| Дата государственной регистрации |  |
| Основной государственный регистрационный номер |  |
| Балансовая стоимость данного объекта оценки (при наличии) |  |

# Анализ наиболее эффективного использования

# Анализ рынка объекта оценки

## *Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки*

## *Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект*

## *Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости*

## *Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости*

## *Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта*

# Описание процесса оценки

## *Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов*

## *Последовательность определения стоимости объекта оценки*

### Затратный подход

### Сравнительный подход

* + объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах
  + правила отбора аналогов для проведения расчетов
  + обоснование использования в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов (при необходимости)
  + при проведении оценки сравнительным подходом следует использовать следующие элементы сравнения:
    - передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
    - условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
    - условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
    - условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
    - вид использования и (или) зонирование;
    - местоположение объекта;
    - физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
    - экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
    - наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
    - другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

### Доходный подход

# Согласование результатов оценки

После проведения процедуры согласования оценщик помимо указания в отчете об оценке итоговой величины стоимости объекта оценки имеет право приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное

После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное

|  |  |
| --- | --- |
| Оценщик | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / ХХХХХХХ |

# Приложения

## *Копии документов, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки*

* Правоустанавливающие и правоподтверждающие документы
* Документы технической инвентаризации
* Заключения экспертиз
* …другие документы по объекту оценки

## *Копии источников информации*