Приложение № 1

к Инструкции по проведению плановых

проверок членов НП «СРОО «ЭС»

|  |  |
| --- | --- |
| **Снимок экрана 11** | **Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»** |
| *109028, г. Москва, Б. Трехсвятительский пер., д. 2/1, стр. 2. (495) 626-29-50, (916) 683-68-14, www.srosovet.ru, mail@srosovet.ru* | |

**Уважаемый (ая) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ !**

Уведомляем Вас о том, что на основании ст. 24.3. Федерального закона от 29 июля 1998г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» и Плана проверок на 20\_\_ год, утвержденного решением Совета НП СРОО «ЭС» (Протокол № \_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) в отношении Вас будет проводиться плановая проверка.

**Дата начала проверки:** «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

**Дата окончания проверки: «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_\_г.**

**Проверяемый период:** с «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г. по «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

**На момент начала плановой проверки у Вас имеются следующие задолженности перед НП СРОО «ЭС»:**

1. **…**
2. **…**
3. **…**

Не менее чем за 3 (три) рабочих дня до начала плановой проверки Вам необходимо представить в Партнерство следующие документы:

1. Отчет об оценке за проверяемый период в электронном виде и Сведения о предоставляемом на проверку отчете об оценке (Приложение № 2) (если отчеты об оценке за проверяемый период выполнялись, но на направляемый в рамках плановой проверки в Партнерство Отчет об оценке положительное экспертное заключение Партнерством не выдавалось).

В связи с динамичным изменением законодательства об оценочной деятельности, **вид проверочной таблицы будет зависеть от объекта оценки, а также от даты заключения договора на оценку.** Вы можете самостоятельно скачать соответствующий вариант приложения с сайта Партнерства по ссылкам, приведенным в таблице далее.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Объект оценки** | **Дата заключения договора на оценку** | | |
| **до 25.09.2014 г.** | **с 25.09.2014 г.**  **по 29.09.2015 г.** | **с**  **29.09.2015 г.** |
| **Недвижимость**  (в зависимости от даты: ФСО 1-3 или ФСО 1-3, 7) | [2.1](file:///X:\Плановая%20проверка\Документы%20по%20плановой\Приложение%202\2.1.doc) | [2.2](file:///X:\Плановая%20проверка\Документы%20по%20плановой\Приложение%202\2.2.doc) | [2.3](file:///X:\Плановая%20проверка\Документы%20по%20плановой\Приложение%202\2.3.doc) |
| **Машины и оборудование**  (в зависимости от даты: ФСО 1-3 или ФСО 1-3, 10) | [2.1](file:///X:\Плановая%20проверка\Документы%20по%20плановой\Приложение%202\2.1.doc) | | [2.4](file:///X:\Плановая%20проверка\Документы%20по%20плановой\Приложение%202\2.4.doc) |
| **Бизнес**  (в зависимости от даты: ФСО 1-3 или ФСО 1-3, 8) | [2.1](file:///\\srv1\ЭС\ЭКСПЕРТИЗА\08.%20Плановая%20проверка\Приложение%202\Новая\2.1.doc) | | [2.6](file:///X:\Плановая%20проверка\Документы%20по%20плановой\Приложение%202\2.6.doc) |
| **Объекты залога**  (в зависимости от даты: ФСО 1-3 или ФСО 1-3, 9) | [2.1](file:///\\srv1\ЭС\ЭКСПЕРТИЗА\08.%20Плановая%20проверка\Приложение%202\Новая\2.1.doc) | | [2.5](file:///X:\Плановая%20проверка\Документы%20по%20плановой\Приложение%202\2.5.doc) |
| **Нематериальные активы**  **и интеллектуальная собственность**  (в зависимости от даты: ФСО 1-3 или ФСО 1-3, 11) | [2.1](file:///\\srv1\ЭС\ЭКСПЕРТИЗА\08.%20Плановая%20проверка\Приложение%202\Новая\2.1.doc) | | [2.7](file:///X:\Плановая%20проверка\Документы%20по%20плановой\Приложение%202\2.7.doc) |
| **Сводное приложение с требованиями всех ФСО** (для самостоятельного составления приложения) | [2.8](file:///X:\Плановая%20проверка\Документы%20по%20плановой\Приложение%202\2.8.docx) | | |

Заполнение приложения №2 не является обязательным для прохождения плановой проверки

Если у Вас возникли затруднения, просим связаться с сотрудником отдела реестра – \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, по тел. 8 (800) 200-29-50 , 8 (495) 626-29-50, 8 (916) 683-68-14).

2. Сведения о Положительном экспертном заключении на Отчет об оценке

(Приложение № 3) (если отчеты об оценке за проверяемый период выполнялись и Партнерством, на выбранный членом Партнерства Отчет об оценке, выдавалось положительное экспертное заключение). При наличии положительного экспертного заключения направление Отчета об оценке в Партнерство не требуется;

3. Документы, подтверждающие оплату членских взносов (при наличии задолженности по оплате членских взносов на момент получения уведомления);

4. Договор обязательного страхования ответственности, отвечающего требованиям, установленным ст. 24.7 Федерального закона от 29.07.1998г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в случае непредставления в Партнерство Договоров страхования за весь проверяемый период);

5. Отчетность в соответствии с Положением о раскрытии информации (утверждено Общим собранием членов НП «СРОО «ЭС» Протокол № 5 от «24» июня 2011г.) (в случае непредставления в Партнерство Отчетности за весь проверяемый период);

6. Документы и информацию, подтверждающие изменения в сведениях, подлежащих включению в реестр членов НП СРОО «ЭС» (в случае если такие изменения были, но подтверждающие документы в Партнерство не представлены):

* копию паспорта (при изменении паспортных данных);
* информацию о новом почтовом адресе/адресе электронной почты/телефонах (при изменении контактной информации);
* заверенные работодателем копии трудовой книжки, трудового договора и приказа о приеме не работу (при изменении сведений о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор).

Отчет об оценке представляется в электронном виде по электронной почте по адресу\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

В рамках плановой проверки в Партнерство направляется любой Отчет об оценке по выбору члена Партнерства, выполненный в проверяемом периоде. Отчет об оценке может быть обезличен. При обезличивании допускается обезличивание сведений о заказчике (обезличивание не должно приводить к неоднозначному толкованию или введению в заблуждение). Предоставляемый на проверку Отчет об оценке должен содержать все необходимые приложения.

Документы, указанные в п.п. 1-6 (кроме Отчета об оценке) направляются по электронной почте по адресу \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в виде скан-образов.

Документы, указанные в п.п. 4, 6, помимо отправки скан-образов, также представляются в Партнерство в виде надлежащим образом заверенных копий.

**Непредставление на проверку документов в полном объеме в установленный срок без уважительных причин является противодействием проведению плановой проверки.** В этом случае материалы Вашего дела будут направлены на рассмотрение в Дисциплинарный комитет.

С Инструкцией по проведению плановых проверок можно ознакомиться на сайте   
НП СРОО «ЭС» www.srosovet.ru.

Вопросы и замечания по поводу задолженностей и проверок присылайте по электронной почте по адресу \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_или звоните \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | |  | |  |
| Приложение № 2.1  к Инструкции по проведению плановых  проверок членов НП «СРОО «ЭС»   |  |  | | --- | --- | | **srosovet_newlogo** | **Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»** | | *109028, г. Москва, Б. Трехсвятительский пер., д. 2/1, стр. 2. (495) 626-29-50, (916) 683-68-14, www.srosovet.ru, mail@srosovet.ru* | |   **СВЕДЕНИЯ ОБ ОТЧЕТЕ ОБ ОЦЕНКЕ** | | | | |
| **Информация об оценщике** | | | | |
| Фамилия |  | | | |
| Имя |  | | | |
| Отчество |  | | | |
| № в реестре |  | | | |
| Дата включения в реестр |  | | | |
| **Информация об отчете** | | | | |
| Название отчета |  | | | |
| № отчета |  | | | |
| Дата составления отчета |  | | | |
| Дата договора |  | | | |
| Наличие приложений | □ да | | □ нет | |
| Количество страниц в приложениях |  | |  | |
| Общее количество страниц в отчете (включая приложение) |  | | | |
| Гарантирую, что оригинал отчета об оценке об оценке, предоставляемого на проверку:   * оформлен в соответствии с требованиями действующего законодательства к оформлению отчета об оценке; * прошит, пронумерован постранично; * подписан оценщиком или оценщиками, которые провели оценку; * скреплен личной печатью оценщика, осуществляющего оценочную деятельность самостоятельно, занимаясь частной практикой, или печатью и подписью руководителя юридического лица, с которым оценщик или оценщики заключили трудовой договор.   Правила заполнения таблицы:  «**+**» – требование выполнено;  «**\***» – требование неприменимо например, требование относится к доходному подходу к оценке, который не реализован в отчете об оценке;  «**–**» – требование не выполнено. | | | | |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Гарантирую, что копия отчета об оценке, представленная на проверку в электронном виде, полностью соответствует оригиналу отчета об оценке и содержит все имеющиеся приложения.   |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | | **№ п/п** | **Требование** | **Источник** | **Комментарий о выполнении требования** | | **Общие требования к Отчету** | | |  | | **1** | Отчет представлен: |  |  | | * в печатном виде: | ст. 11 ФЗ-135,  п. 6 ФСО №3 |  | | * пронумерован постранично; |  | | * прошит; |  | | * подписан Оценщиками, которые проводили оценку; |  | | * скреплен личной печатью Оценщиков или печатью юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор. |  | | * в форме электронного документа. | ст. 11 ФЗ-135 |  | | **2** | Порядковый номер отчета | ст. 11 ФЗ-135 |  | | **3** | Дата составления отчета | ст. 11 ФЗ-135 |  | | **4** | С даты оценки до даты составления отчета прошло не более трех месяцев – для отчетов, составление которых в соответствии с законодательством РФ является обязательным; за исключением случаев, когда законодательством РФ установлено иное | п. 8 ФСО №1 |  | | **5** | Наличие в отчете об оценке следующих разделов: | п. 8 ФСО №3 |  | | * основные факты и выводы; |  | | * задание на оценку; |  | | * сведения о заказчике оценки и об оценщике; |  | | * допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки; |  | | * применяемые стандарты оценочной деятельности; |  | | * описание объекта оценки; |  | | * анализ рынка объекта оценки; |  | | * описание процесса оценки; |  | | * согласование результатов. |  | | **6** | Основание для проведения оценки – договор об оценке, либо определение суда, арбитражного суда, третейского суда, решение уполномоченного органа | п. 9 ФЗ-135 |  | | **7** | Основные факты и выводы | п. 8а ФСО №3 |  | | * общая информация, идентифицирующая объект оценки; |  | | * результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке |  | | * итоговая величина стоимости объекта оценки. |  | | **8** | Итоговая величина стоимости объекта оценки выражена в российских рублях | п. 27 ФСО №1 |  | | **9** | Задание на оценку: |  |  | | * объект оценки; | п. 17а ФСО №1 |  | | * имущественные права на объект оценки; | п. 17б ФСО №1 |  | | * цель оценки; | п. 17в ФСО №1 |  | | * предполагаемое использование результатов оценки; | п. 17г ФСО №1 |  | | * ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки; | п. 17г ФСО №1 |  | | * вид стоимости; | п. 17д ФСО №1 |  | | * дата оценки; | п. 17е ФСО №1 |  | | * срок проведения оценки; | п. 17ж ФСО №1 |  | | * допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка. | п. 17з ФСО №1 |  | | **10** | Сведения о заказчике оценки об Оценщике: | п. 8в ФСО №3 |  | | * сведения о заказчике: |  | | * юридическое лицо: |  | | * организационно-правовая форма; |  | | * полное наименование; |  | | * основной государственный регистрационный номер (ОРГН); |  | | * дата присвоения ОГРН; |  | | * место нахождения. |  | | * физическое лицо |  | | * ФИО; |  | | * серия и номер документа, удостоверяющего личность, дата выдачи и орган, выдавший указанный документ. |  | | * сведения об Оценщике: | ст. 11 ФЗ-135 |  | | * при работе по трудовому договору; |  | | * ФИО; |  | | * место нахождения; |  | | * информация о членство в СРОО; |  | | * номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности; |  | | * сведения о страховании гражданской ответственности; |  | | * стаж работы в оценочной деятельности; |  | | * организационно-правовая форма юридического лица, с которым заключен трудовой договор; |  | | * полное наименование юридического лица, с которым заключен трудовой договор; |  | | * ОГРН, дата присвоения ОГРН юридического лица, с которым заключен трудовой договор; |  | | * местонахождение юридического лица, с которым заключен трудовой договор; |  | | * сведения о страховании ответственности компании, заключившей договор на проведение оценки | ст. 15.1 ФЗ-135 |  | | * при осуществлении оценочной деятельностью самостоятельно, занимаясь частной практикой | п. 8в ФСО №3 |  | | * ФИО; |  | | * серия и номер документа, удостоверяющего личность, дата выдачи и орган, выдавший указанный документ; |  | | * информация о членство в СРОО; |  | | * номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности; |  | | * сведения о страховании гражданской ответственности; |  | | * стаж работы в оценочной деятельности |  | | **11** | Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки | п. 8в ФСО №3 |  | | **12** | Допущения и ограничительные условия, использованные при проведении оценки, пределы применения полученного результата | ст. 11 ФЗ-135,  п. 8г ФСО №3 |  | | **13** | Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения | ст. 11 ФЗ-135 |  | | **14** | Перечень использованных документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки | ст. 11 ФЗ-135 |  | | **15** | Стандарты оценочной деятельности и обоснование их применения: | ст. 11 ФЗ-135,  п. 8д ФСО №3 |  | | * указание Федеральных стандартов оценки; |  | | * указание стандартов и правил осуществления оценочной деятельности СРОО; |  | | * обоснование применения стандартов. |  | | **16** | Точное описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, содержит сведения: | ст. 11 ФЗ-135,  п. 8е ФСО №3 |  | | * об имущественных правах; |  | | * об обременениях, связанных с объектом оценки; |  | | * о физических свойствах объекта оценки; |  | | * об износе и устареваниях; |  | | * количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки; |  | | * информация о текущем использовании объекта оценки; |  | | * другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость; |  | | * реквизиты юридического лица и балансовая стоимость (в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу) |  | | **Анализ рынка объекта оценки** | | |  | | **17** | Представлена информация по всем ценообразующим факторам, использовавшимся при определении стоимости, и содержаться обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов | п. 8ж ФСО №3 |  | | **Затратный подход** | | |  | | **18** | Затратный подход: |  |  | | * применен; | п. 8з ФСО №3 |  | | * не использован, отказ от применения обоснован. |  | | **19** | Обоснован выбор методов оценки | п. 14 ФСО №3 |  | | **20** | Учтен износ и все виды устареваний (если они свойственны объекту оценки) | п. 23 ФСО №1 |  | | **Сравнительный подход** | | |  | | **21** | Сравнительный подход |  |  | | * применен; | п. 8з ФСО №3 |  | | * не использован, отказ от применения обоснован. |  | | **22** | Обоснован выбор методов оценки | п. 14 ФСО №3 |  | | **23** | Единицы сравнения: | п. 22а ФСО №1 |  | | * обоснован выбор; |  | | * обоснован отказ от использования других единиц сравнения |  | | **24** | Проведен сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. | п. 22а ФСО №1 |  | | **25** | Скорректированы значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения. | п. 22б ФСО №1 |  | | **26** | Введена и обоснована шкала корректировок, приведено объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными; | п. 22б ФСО №1 |  | | **27** | Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не меняются от одного объекта-аналога к другому | п. 22б ФСО №1 |  | | **28** | Согласованы результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. | п. 22в ФСО №1 |  | | **29** | Схема согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов обоснована | п. 22в ФСО №1 |  | | **Доходный подход** | | |  | | **30** | Доходный подход |  |  | | * применен; | п. 8з ФСО №3 |  | | * не использован, отказ от применения обоснован. |  | | **31** | Обоснован выбор методов оценки | п. 14 ФСО №3 |  | | **32** | Установлен период прогнозирования | п. 21а ФСО №1 |  | | **33** | Исследована способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования | п. 21б ФСО №1 |  | | **34** | Исследована способность объекта оценки приносить поток доходов в период после прогнозирования | п. 21б ФСО №1 |  | | **35** | Определена ставка дисконтирования | п. 21в ФСО №1 |  | | **36** | Осуществлена процедура приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки | п. 21г ФСО №1 |  | | **Согласование результатов** | | |  | | **37** | Описана процедура согласования | п. 8и ФСО №3 |  | | **38** | Обоснован выбор использованных весов | п. 8и ФСО №3 |  | | **39** | При использовании в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполнено предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки данным подходом | п. 8и ФСО №3 |  | | **Прочее** | | |  | | **40** | Информацию о событиях, произошедших после даты оценки, не использована. | п. 19 ФСО №1 |  | | **41** | Присутствуют ссылки на источники используемой информации, позволяющие делать выводы об авторстве соответствующей информации и дате ее подготовки, либо приложены копии материалов и распечаток.  Приложены копии соответствующих материалов. | п. 10 ФСО №3 |  | | **42** | Информация, предоставленная заказчиком, подписана уполномоченным на то лицом и заверена в установленном порядке | п. 11 ФСО №3 |  | | **43** | Оформление экспертного мнения для существенной информации: |  |  | | * проведен анализ данного значения [экспертного мнения] на соответствие рыночным условиям, описанным в разделе анализа рынка; | п. 12 ФСО №3 |  | | * описаны условия, при которых указанные характеристики могут достигать тех или иных значений; | п. 19 ФСО №1 |  | | * если при проведении оценки оценщиком привлекаются специалисты (эксперты) – указаны их квалификация и степень участия в проведении оценки, а также обоснована необходимость их привлечения. | п. 19 ФСО №1 |  | | **44** | Содержится описание последовательности определения стоимости объекта оценки, позволяющее пользователю, не имеющему специальных познаний в области оценочной деятельности, понять логику процесса оценки и значимость предпринятых Оценщиком шагов для установления стоимости объекта оценки | п. 13 ФСО №3 |  | | **45** | Содержится описание расчетов, расчеты и пояснения к расчетам, обеспечивающие проверяемость выводов и результатов, указанных или полученных в рамках применения подходов и методов, использованных при проведении оценки | п. 15 ФСО №3 |  | | **46** | Изложена вся информация, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки (принцип существенности) | п. 4 ФСО №3 |  | | **47** | Информация, использованная или полученная в результате расчетов при проведении оценки, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки, подтверждена (принцип обоснованности) | п. 4 ФСО №3 |  | | **48** | Содержание отчета не вводит в заблуждение его пользователей, а также не допускает неоднозначного толкования (принцип однозначности) | п. 4 ФСО №3,  ст. 11 ФЗ-135 |  | | **49** | Состав и последовательность материалов и описание процесса оценки позволяют полностью воспроизвести расчет и привести его к аналогичным результатам (принцип проверяемости) | п. 4 ФСО №3 |  | | **50** | Отсутствует информация, не использованная при проведении оценки (принцип достаточности) | п. 4 ФСО №3 |  | | **51** | Общие понятия и определения соответствуют установленным законодательством (разд. II ФСО-1, пп. 7-10 ФСО №2) | ст. 11 ФЗ-135, п. 4 ФСО №3 |  | | **52** | В приложениях к отчету присутствуют копии документов (при их наличии): | п. 9 ФСО №3 |  | | * устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки; |  | | * правоустанавливающие и правоподтверждающие документы; |  | | * документы технической инвентаризации; |  | | * заключение специальных экспертиз; |  | | * другие документы по объекту оценки |  | | | | | | | | | | | |
|  | | | | | | | | | | |
| Полноту и достоверность указанных сведений подтверждаю. | | | | | | | | | | |
| « |  | » |  | 20 |  | г. |  | / |  | / |
| подпись расшифровка | | | | | | | | | | |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | |  | |  |
| Приложение № 2.2  к Инструкции по проведению плановых  проверок членов НП «СРОО «ЭС»   |  |  | | --- | --- | | **srosovet_newlogo** | **Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»** | | *109028, г. Москва, Б. Трехсвятительский пер., д. 2/1, стр. 2. (495) 626-29-50, (916) 683-68-14, www.srosovet.ru, mail@srosovet.ru* | |   **СВЕДЕНИЯ ОБ ОТЧЕТЕ ОБ ОЦЕНКЕ** | | | | |
| **Информация об оценщике** | | | | |
| Фамилия |  | | | |
| Имя |  | | | |
| Отчество |  | | | |
| № в реестре |  | | | |
| Дата включения в реестр |  | | | |
| **Информация об отчете** | | | | |
| Название отчета |  | | | |
| № отчета |  | | | |
| Дата составления отчета |  | | | |
| Дата договора |  | | | |
| Наличие приложений | □ да | | □ нет | |
| Количество страниц в приложениях |  | |  | |
| Общее количество страниц в отчете (включая приложение) |  | | | |
| Гарантирую, что оригинал отчета об оценке об оценке, предоставляемого на проверку:   * оформлен в соответствии с требованиями действующего законодательства к оформлению отчета об оценке; * прошит, пронумерован постранично; * подписан оценщиком или оценщиками, которые провели оценку; * скреплен личной печатью оценщика, осуществляющего оценочную деятельность самостоятельно, занимаясь частной практикой, или печатью и подписью руководителя юридического лица, с которым оценщик или оценщики заключили трудовой договор.   Правила заполнения таблицы:  «**+**» – требование выполнено;  «**\***» – требование неприменимо например, требование относится к доходному подходу к оценке, который не реализован в отчете об оценке;  «**–**» – требование не выполнено. | | | | |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Гарантирую, что копия отчета об оценке, представленная на проверку в электронном виде, полностью соответствует оригиналу отчета об оценке и содержит все имеющиеся приложения.   |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | | **№ п/п** | **Требование** | **Источник** | **Комментарий о выполнении требования** | | **Общие требования к Отчету** | | | | | **1** | Отчет представлен: |  |  | | * в печатном виде: | ст. 11 ФЗ-135,  п. 6 ФСО №3 |  | | * пронумерован постранично; |  |  | | * прошит; |  |  | | * подписан Оценщиками, которые проводили оценку; |  |  | | * скреплен личной печатью Оценщиков или печатью юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор. |  |  | | * в форме электронного документа. | ст. 11 ФЗ-135 |  | | **2** | Порядковый номер отчета | ст. 11 ФЗ-135 |  | | **3** | Дата составления отчета | ст. 11 ФЗ-135 |  | | **4** | С даты оценки до даты составления отчета прошло не более трех месяцев – для отчетов, составление которых в соответствии с законодательством РФ является обязательным; за исключением случаев, когда законодательством РФ установлено иное | п. 8 ФСО №1 |  | | **5** | Наличие в отчете об оценке следующих разделов: | п. 8 ФСО №3 |  | | * основные факты и выводы; |  |  | | * задание на оценку; |  |  | | * сведения о заказчике оценки и об оценщике; |  |  | | * допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки; |  |  | | * применяемые стандарты оценочной деятельности; |  |  | | * описание объекта оценки; |  |  | | * анализ рынка объекта оценки; |  |  | | * описание процесса оценки; |  |  | | * согласование результатов. |  |  | | **6** | Основание для проведения оценки – договор об оценке, либо определение суда, арбитражного суда, третейского суда, решение уполномоченного органа | п. 9 ФЗ-135 |  | | **7** | Основные факты и выводы | п. 8а ФСО №3 |  | | * общая информация, идентифицирующая объект оценки; |  |  | | * результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке |  |  | | * итоговая величина стоимости объекта оценки. |  |  | | **8** | Итоговая величина стоимости объекта оценки выражена в российских рублях | п. 27 ФСО №1 |  | | **9** | Задание на оценку: |  |  | | * объект оценки; | п. 17а ФСО №1 |  | | * состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии); | п. 8 ФСО №7 |  | | * характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики; | п. 8 ФСО №7 |  | | * имущественные права на объект оценки; | п. 17б ФСО №1 |  | | * права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в т.ч. в отношении каждой из частей объекта оценки; | п. 8 ФСО №7 |  | | * цель оценки; | п. 17в ФСО №1 |  | | * предполагаемое использование результатов оценки; | п. 17г ФСО №1 |  | | * ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки; | п. 17г ФСО №1 |  | | * вид стоимости; | п. 17д ФСО №1 |  | | * дата оценки; | п. 17е ФСО №1 |  | | * срок проведения оценки; | п. 17ж ФСО №1 |  | | * допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка. | п. 17з ФСО №1 |  | | **10** | Сведения о заказчике оценки об Оценщике: | п. 8в ФСО №3 |  | | * сведения о заказчике: |  |  | | * юридическое лицо: |  |  | | * организационно-правовая форма; |  |  | | * полное наименование; |  |  | | * основной государственный регистрационный номер (ОРГН); |  |  | | * дата присвоения ОГРН; |  |  | | * место нахождения. |  |  | | * физическое лицо |  |  | | * ФИО; |  |  | | * серия и номер документа, удостоверяющего личность, дата выдачи и орган, выдавший указанный документ. |  |  | | * сведения об Оценщике: |  |  | | * при работе по трудовому договору; |  |  | | * ФИО; |  |  | | * место нахождения; | ст. 11 ФЗ-135 |  | | * информация о членство в СРОО; |  |  | | * номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности; |  |  | | * сведения о страховании гражданской ответственности; |  |  | | * стаж работы в оценочной деятельности; |  |  | | * организационно-правовая форма юридического лица, с которым заключен трудовой договор; |  |  | | * полное наименование юридического лица, с которым заключен трудовой договор; |  |  | | * ОГРН, дата присвоения ОГРН юридического лица, с которым заключен трудовой договор; |  |  | | * местонахождение юридического лица, с которым заключен трудовой договор; |  |  | | * сведения о страховании ответственности компании, заключившей договор на проведение оценки | ст. 15.1 ФЗ-135 |  | | * при осуществлении оценочной деятельностью самостоятельно, занимаясь частной практикой | п. 8в ФСО №3 |  | | * ФИО; |  |  | | * серия и номер документа, удостоверяющего личность, дата выдачи и орган, выдавший указанный документ; |  |  | | * информация о членство в СРОО; |  |  | | * номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности; |  |  | | * сведения о страховании гражданской ответственности; |  |  | | * стаж работы в оценочной деятельности |  |  | | **11** | Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки | п. 8в ФСО №3 |  | | **12** | Допущения и ограничительные условия, использованные при проведении оценки, пределы применения полученного результата | ст. 11 ФЗ-135,  п. 8г ФСО №3 |  | | **13** | Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения | ст. 11 ФЗ-135 |  | | **14** | Перечень использованных документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки | ст. 11 ФЗ-135 |  | | **15** | Стандарты оценочной деятельности и обоснование их применения: | ст. 11 ФЗ-135,  п. 8д ФСО №3 |  | | * указание Федеральных стандартов оценки; |  |  | | * указание стандартов и правил осуществления оценочной деятельности СРОО; |  |  | | * обоснование применения стандартов. |  |  | | **16** | Осмотр объекта оценки: | п. 5 ФСО №7 |  | | * проведен в период, возможно близкий к дате оценки или иной, указанный в задании на оценку (при наличии информации в Отчете); |  |  | | * не проведен, указаны причины, по которым объект оценки не осмотрен, а также связанные с этим допущения и ограничения. |  |  | | **17** | Точное описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, содержит сведения: | ст. 11 ФЗ-135,  п. 8е ФСО №3 |  | | * об имущественных правах; |  |  | | * об обременениях, связанных с объектом оценки; |  |  | | * о физических свойствах объекта оценки; |  |  | | * об износе и устареваниях; |  |  | | * количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки; |  |  | | * информация о текущем использовании объекта оценки; |  |  | | * другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость; |  |  | | * реквизиты юридического лица и балансовая стоимость (в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу) |  |  | | **Анализ рынка объекта оценки** | | | | | **18** | Исследован рынок в тех его сегментах, к которым относится объект оценки при фактическом использовании и других возможных видах использования, необходимых для определения стоимости | п. 10 ФСО №7 |  | | **19** | Представлена информация по всем ценообразующим факторам, использовавшимся при определении стоимости, и содержаться обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов | п. 8ж ФСО №3 |  | | **20** | Последовательность анализа рынка: | п. 11 ФСО №7 |  | | * анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в т.ч. тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки; |  |  | | * определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки; |  |  | | * анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен объект оценки …, с указанием интервала значений цен; |  |  | | * анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости; |  |  | | * основные выводы |  |  | | **Анализ наиболее эффективного использования** | | | | | **21** | НЭИ обосновано: | п. 16 ФСО №7 |  | | * проведением необходимых вычислений; |  |  | | * представлены обоснования, не требующие расчетов |  |  | | **Затратный подход** | | | | | **22** | Затратный подход: |  |  | | * применен в соответствии с результатами анализа НЭИ; | п. 15 ФСО №7 |  | | * не использован, отказ от применения обоснован. | п. 8з ФСО №3 |  | | **23** | Обоснован выбор методов оценки | п. 14 ФСО №3,  п. 15 ФСО №7 |  | | **24** | Определена стоимость прав на земельный участок как незастроенный (в предположении его НЭИ) | п. 24г,д ФСО №7 |  | | **25** | Рассчитаны затраты на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства | п. 24г,е,ж  ФСО №7 |  | | **26** | Определена прибыль предпринимателя | п. 24г,з ФСО №7 |  | | **27** | Определен износ и устаревания | п. 24г,и  ФСО №7 |  | | **28** | Определена стоимость объекта оценки как сумма стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства | п. 24г ФСО №7 |  | | **Сравнительный подход** | | | | | **29** | Сравнительный подход |  |  | | * применен с использованием результата анализа НЭИ; | п. 15 ФСО №7 |  | | * не использован, отказ от применения обоснован. | п. 8з ФСО №3 |  | | **30** | Обоснован выбор методов оценки | п. 14 ФСО №3,  п. 15 ФСО №7 |  | | **31** | Доступные рыночные данные об объектах-аналогах: | п. 22в ФСО-7 |  | | * описан объем; |  |  | | * описаны правила отбора для проведения расчетов; |  |  | | * обосновано использование в расчетах лишь части доступных данных |  |  | | **32** | Единицы сравнения: | п. 22а ФСО №1 |  | | * обоснован выбор; |  |  | | * обоснован отказ от использования других единиц сравнения |  |  | | **33** | Проведен сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. | п. 22а ФСО №1 |  | | **34** | Скорректированы значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения. | п. 22б ФСО №1 |  | | **35** | Введена и обоснована шкала корректировок, приведено объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными; | п. 22б ФСО №1 |  | | **36** | Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не меняются от одного объекта-аналога к другому | п. 22б ФСО №1 |  | | **37** | Согласованы результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. | п. 22в ФСО №1 |  | | **38** | Схема согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов обоснована | п. 22в ФСО №1 |  | | **Доходный подход** | | | | | **39** | Доходный подход |  |  | | * применен в соответствии с анализом НЭИ объекта; | п. 15 ФСО №7 |  | | * не использован, отказ от применения обоснован. | п. 8з ФСО №3 |  | | **40** | Обоснован выбор методов оценки | п. 14 ФСО №3,  п. 15 ФСО №7 |  | | **41** | Установлен период прогнозирования | п. 21а ФСО №1 |  | | **42** | Исследована способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования | п. 21б ФСО №1 |  | | **43** | Исследована способность объекта оценки приносить поток доходов в период после прогнозирования | п. 21б ФСО №1 |  | | **44** | Определена ставка дисконтирования | п. 21в ФСО №1 |  | | **45** | Структура ставок дисконтирования и (или) капитализации соответствует структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода | п. 23е ФСО №7 |  | | **46** | Осуществлена процедура приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки | п. 21г ФСО №1 |  | | **Согласование результатов** | | | | | **47** | Описана процедура согласования | п. 8и ФСО №3 |  | | **48** | Обоснован выбор использованных весов | п. 8и ФСО №3 |  | | **49** | При использовании в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполнено предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки данным подходом | п. 8и ФСО №3,  п. 27 ФСО №7 |  | | **50** | При согласовании результатов, полученных с применением разных подходов: | п. 28 ФСО №7 |  | | * проанализированы достоинства и недостатки этих подходов; |  |  | | * объяснены расхождения промежуточных результатов; |  |  | | * на основе проведенного анализа определен итоговый результат оценки. |  |  | | **51** | При недостаточности рыночных данных, необходимых для реализации какого-либо из подходов к оценке – указаны ориентировочные значения (значение) оцениваемой величины, которые не учитываются при итоговом согласовании, но могут быть использованы в качестве проверочных к итоговому результату оценки | п. 29 ФСО №7 |  | | **52** | Итоговый результат оценки | п. 30 ФСО №7 |  | | **53** | Суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость (результат оценки): | п. 30 ФСО №7 |  | | * приведено суждение о возможных границах интервала; |  |  | | * не приведено суждение о возможных границах интервала (сделано в соответствии с заданием на оценку) |  |  | | **Прочее** | | | | | **54** | Использована иная методология расчетов и самостоятельно определенные методы оценки.  Приведено описание выбранного метода(ов), позволяющее пользователю отчета понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного метода(ов) объекту оценки, принципам оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки. | п. 25 ФСО №7 |  | | **55** | Информацию о событиях, произошедших после даты оценки, не использована. | п. 19 ФСО №1 |  | | **56** | Присутствуют ссылки на источники используемой информации, позволяющие делать выводы об авторстве соответствующей информации и дате ее подготовки, либо приложены копии материалов и распечаток.  Приложены копии соответствующих материалов. | п. 10 ФСО №3 |  | | **57** | Информация, предоставленная заказчиком, подписана уполномоченным на то лицом и заверена в установленном порядке | п. 11 ФСО №3 |  | | **58** | Оформление экспертного мнения для существенной информации: |  |  | | * проведен анализ данного значения на соответствие рыночным условиям, описанным в разделе анализа рынка; | п. 12 ФСО №3 |  | | * описаны условия, при которых указанные характеристики могут достигать тех или иных значений; | п. 19 ФСО №1 |  | | * если при проведении оценки оценщиком привлекаются специалисты (эксперты) – указаны их квалификация и степень участия в проведении оценки, а также обоснована необходимость их привлечения. | п. 19 ФСО №1 |  | | **59** | Содержится описание последовательности определения стоимости объекта оценки, позволяющее пользователю, не имеющему специальных познаний в области оценочной деятельности, понять логику процесса оценки и значимость предпринятых Оценщиком шагов для установления стоимости объекта оценки | п. 13 ФСО №3 |  | | **60** | Содержится описание расчетов, расчеты и пояснения к расчетам, обеспечивающие проверяемость выводов и результатов, указанных или полученных в рамках применения подходов и методов, использованных при проведении оценки | п. 15 ФСО №3 |  | | **61** | Изложена вся информация, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки (принцип существенности) | п. 4 ФСО №3 |  | | **62** | Информация, использованная или полученная в результате расчетов при проведении оценки, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки, подтверждена (принцип обоснованности) | п. 4 ФСО №3 |  | | **63** | Содержание отчета не вводит в заблуждение его пользователей, а также не допускает неоднозначного толкования (принцип однозначности) | п. 4 ФСО №3,  ст. 11 ФЗ-135 |  | | **64** | Состав и последовательность материалов и описание процесса оценки позволяют полностью воспроизвести расчет и привести его к аналогичным результатам (принцип проверяемости) | п. 4 ФСО №3 |  | | **65** | Отсутствует информация, не использованная при проведении оценки (принцип достаточности) | п. 4 ФСО №3 |  | | **66** | Общие понятия и определения соответствуют установленным законодательством (разд. II ФСО-1, пп. 7-10 ФСО №2) | ст. 11 ФЗ-135, п. 4 ФСО №3 |  | | **67** | В приложениях к отчету присутствуют копии документов (при их наличии): | п. 9 ФСО №3 |  | | * устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки; |  |  | | * правоустанавливающие и правоподтверждающие документы; |  |  | | * документы технической инвентаризации; |  |  | | * заключение специальных экспертиз; |  |  | | * другие документы по объекту оценки |  |  | | | | | | | | | | | |
|  | | | | | | | | | | |
| Полноту и достоверность указанных сведений подтверждаю. | | | | | | | | | | |
| « |  | » |  | 20 |  | г. |  | / |  | / |
| подпись расшифровка | | | | | | | | | | |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | | | | | | | |  | | | |  | |
| Приложение № 2.3  к Инструкции по проведению плановых  проверок членов НП «СРОО «ЭС»   |  |  | | --- | --- | | **srosovet_newlogo** | **Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»** | | *109028, г. Москва, Б. Трехсвятительский пер., д. 2/1, стр. 2. (495) 626-29-50, (916) 683-68-14, www.srosovet.ru, mail@srosovet.ru* | |   **СВЕДЕНИЯ ОБ ОТЧЕТЕ ОБ ОЦЕНКЕ** | | | | | | | | | | | | | |
| **Информация об оценщике** | | | | | | | | | | | | | |
| Фамилия | | | | | |  | | | | | | | |
| Имя | | | | | |  | | | | | | | |
| Отчество | | | | | |  | | | | | | | |
| № в реестре | | | | | |  | | | | | | | |
| Дата включения в реестр | | | | | |  | | | | | | | |
| **Информация об отчете** | | | | | | | | | | | | | |
| Название отчета | | | | | |  | | | | | | | |
| № отчета | | | | | |  | | | | | | | |
| Дата составления отчета | | | | | |  | | | | | | | |
| Дата договора | | | | | |  | | | | | | | |
| Наличие приложений | | | | | | □ да | | | | □ нет | | | |
| Количество страниц в приложениях | | | | | |  | | | |  | | | |
| Общее количество страниц в отчете (включая приложение) | | | | | |  | | | | | | | |
| Гарантирую, что оригинал отчета об оценке об оценке, предоставляемого на проверку:   * оформлен в соответствии с требованиями действующего законодательства к оформлению отчета об оценке; * прошит, пронумерован постранично; * подписан оценщиком или оценщиками, которые провели оценку; * скреплен личной печатью оценщика, осуществляющего оценочную деятельность самостоятельно, занимаясь частной практикой, или печатью и подписью руководителя юридического лица, с которым оценщик или оценщики заключили трудовой договор.   Правила заполнения таблицы:  «**+**» – требование выполнено;  «**\***» – требование неприменимо например, требование относится к доходному подходу к оценке, который не реализован в отчете об оценке;  «**–**» – требование не выполнено.  Гарантирую, что копия отчета об оценке, представленная на проверку в электронном виде, полностью соответствует оригиналу отчета об оценке и содержит все имеющиеся приложения. | | | | | | | | | | | | | |
| |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | | **№ п/п** | **Требование** | **Источник** | **Комментарий о выполнении требования** | | **Общие требования к Отчету** | | |  | | **1** | Отчет представлен: | ст. 11 ФЗ-135,  п. 6 ФСО №3 |  | | * или на бумажном носителе: |  |  | | * пронумерован постранично; |  |  | | * прошит; |  |  | | * подписан Оценщиком(ми), который проводили оценку; |  |  | | * скреплен личной печатью Оценщика(ов) или печатью юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор. |  |  | | * или в форме электронного документа. |  |  | | * пронумерован постранично |  |  | | * подписан усиленной квалифицированной электронной подписью: |  |  | | * Оценщика(ов); |  |  | | * руководителя юридического лица, с которым Оценщик(ки) заключили трудовой договор. |  |  | | **2** | Порядковый номер отчета | ст. 11 ФЗ-135,  п. 8 ФСО №3 |  | | **3** | Дата составления отчета | ст. 11 ФЗ-135,  п. 8 ФСО №3 |  | | **4** | Основание для проведения оценки – договор об оценке, либо определение суда, арбитражного суда, третейского суда, решение уполномоченного органа | п. 9 ФЗ-135 |  | | **5** | Итоговая величина стоимости указана в российских рублях: | п. 27 ФСО №1 |  | |  | * или в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам; | п. 14 ФСО №3 |  | |  | * или в виде интервала значений, если такое представление предусмотрено законодательством РФ или заданием на оценку. | п. 14 ФСО №3 |  | | **Сведения в отчете об оценке** | | |  | | **6** | Присутствуют следующие сведения: | п. 8 ФСО №3 |  | | * задание на оценку; |  |  | | * применяемые стандарты оценки; |  |  | | * принятые при проведении оценки объекта оценки допущения; | ст. 11 ФЗ-135 |  | | * сведения о заказчике оценки и об Оценщике(ах) |  |  | | * информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах; |  |  | | * основные факты и выводы; |  |  | | * описание объекта оценки; |  |  | | * анализ рынка объекта оценки; |  |  | | * описание процесса оценки объекта оценки; |  |  | | * описание процедуры согласования результатов оценки; |  |  | | * задачи оценки. | ст. 11 ФЗ-135 |  | | * иные сведения, необходимые для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки. | п. 9 ФСО №3 |  | | **7** | В части **задания на оценку**: | п. 21 ФСО №1,  п. 8 ФСО №7 |  | | * объект оценки; |  |  | | * состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей; |  |  | | * 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, ограничения (обременения) этих прав, в т.ч. в отношении каждой из частей объекта оценки; |  |  | | * цель оценки; |  |  | | * предполагаемое использование результатов оценки; |  |  | | * вид стоимости; |  |  | | * дата оценки; |  |  | | * допущения, на которых должна основываться оценка; |  |  | | * иная информация, предусмотренная ФСО. |  |  | | **8** | Осмотр объекта оценки: | п. 5 ФСО №7 |  | | * проведен в период, возможно близкий к дате оценки или иной, указанный в задании на оценку; |  |  | | * не проведен, указаны причины, по которым объект оценки не осмотрен, а также связанные с этим допущения и ограничения. |  |  | | **9** | В части **применяемых стандартов оценки**: | ст. 11 ФЗ-135 |  | | * Федеральные стандарты оценки; |  |  | | * стандарты и правила осуществления оценочной деятельности СРОО; |  |  | | * применение стандартов обосновано. |  |  | | **10** | В части **сведений о заказчике оценки и об Оценщике(ах)**: | ст. 11 ФЗ-135,  п. 8г ФСО №3 |  | | * сведения о заказчике оценки |  |  | | * сведения об Оценщике(ах): |  |  | | * ФИО; |  |  | | * место нахождения; |  |  | | * информация о членстве в СРОО; |  |  | | * сведения о юридическом лице, с которым Оценщик(ки) заключил(ли) трудовой договор. |  |  | | * сведения о страховании ответственности компании, заключившей договор на проведение оценки | ст. 15.1 ФЗ-135 |  | | **11** | В части **информации обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах**: | п. 8д ФСО №3 |  | | * квалификация; |  |  | | * степень участия в проведении оценки объекта оценки. |  |  | | **12** | В разделе **«Основные факты и выводы»**: | п. 8е ФСО №3 |  | | * основание для проведения оценки; |  |  | | * общая информация, идентифицирующая объект оценки; |  |  | | * результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке; |  |  | | * итоговая величина стоимости объекта оценки; |  |  | | * ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости. |  |  | | **13** | В части **описания объекта оценки**: | ст. 11 ФЗ-135,  п. 8ж ФСО №3 |  | | * перечень документов, использованных Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки; |  |  | | * перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения; |  |  | | * в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу (ЮЛ): |  |  | | * полное наименование ЮЛ; |  |  | | * сокращенное наименование ЮЛ; |  |  | | * ОГРН ЮЛ и дата его присвоения; |  |  | | * балансовая стоимость объекта оценки . |  |  | | **14** | НЭИ обосновано: | п. 16 ФСО №7 |  | | * или проведением необходимых вычислений; |  |  | | * или представлены обоснования, не требующие расчетов |  |  | | **Анализ рынка объекта оценки** | | |  | | **15** | Последовательность анализа рынка: | п. 11 ФСО №7 |  | | * анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в т.ч. тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки; |  |  | | * определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки; |  |  | | * анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен объект оценки …, с указанием интервала значений цен; |  |  | | * анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости; |  |  | | * основные выводы |  |  | | **16** | Исследован рынок в тех его сегментах, к которым относится объект оценки: | п. 10 ФСО №7 |  | | * при фактическом использовании; |  |  | | * других возможных видах использования, необходимых для определения стоимости. |  |  | | **17** | Анализ ценообразующих факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. | п. 8з ФСО №3 |  | | **18** | Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. | п. 8з ФСО №3 |  | | **Затратный подход к оценке** | | |  | | **19** | Обоснование выбора подхода. | п. 8и ФСО №3 |  | | **20** | Обоснование выбора методов. | п. 8и ФСО №3,  п. 15 ФСО №7 |  | | **21** | Применен в соответствии с результатами анализа НЭИ. | п. 15 ФСО №7 |  | | **22** | Последовательность определения стоимости объекта оценки. | п. 8и ФСО №3 |  | | **23** | Определена стоимость прав на земельный участок как незастроенный (в предположении его НЭИ). | п. 24г,д ФСО №7 |  | | **24** | Рассчитаны затраты на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства. | п. 24г,е,ж  ФСО №7 |  | | **25** | Определена прибыль предпринимателя. | п. 24г,з ФСО №7 |  | | **26** | Определен износ и устаревания. | п. 24г,и  ФСО №7 |  | | **27** | Определена стоимость объекта оценки как сумма стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства. | п. 24г ФСО №7 |  | | **28** | Соответствующие расчеты. | п. 8и ФСО №3 |  | | **29** | Если использовано более одного метода в рамках подхода: | п. 25 ФСО №1,  п. 27 ФСО №7 |  | | * согласование предварительных результатов, полученных по различным методам; |  |  | | * границы диапазона стоимости, полученной по различным методам. |  |  | | **30** | Описание позволяет 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. | п. 8и ФСО №3 |  | | **31** | Границы диапазона стоимости. | п. 25 ФСО №1 |  | | **Сравнительный подход к оценке** | | |  | | **32** | Обоснование выбора подхода. | п. 8и ФСО №3 |  | | **33** | Обоснование выбора методов. | п. 8и ФСО №3,  п. 15 ФСО №7 |  | | **34** | Применен с использованием результата анализа НЭИ. | п. 15 ФСО №7 |  | | **35** | Последовательность определения стоимости объекта оценки. | п. 8и ФСО №3 |  | | **36** | Соответствующие расчеты. | п. 8и ФСО №3 |  | | **37** | Доступные рыночные данные об объектах-аналогах: | п. 22в ФСО №7 |  | | * описан объем; |  |  | | * описаны правила отбора для проведения расчетов; |  |  | | * обосновано использование в расчетах лишь части доступных данных. |  |  | | **38** | Если использовано более одного метода в рамках подхода: | п. 25 ФСО №1,  п. 27 ФСО №7 |  | | * согласование предварительных результатов, полученных по различным методам; |  |  | | * границы диапазона стоимости, полученной по различным методам. |  |  | | **39** | Описание позволяет 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. | п. 8и ФСО №3 |  | | **40** | Границы диапазона. | п. 25 ФСО №1 |  | | **Доходный подход к оценке** | | |  | | **41** | Обоснование выбора подхода. | п. 8и ФСО №3 |  | | **42** | Обоснование выбора методов. | п. 8и ФСО №3,  п. 15 ФСО №7 |  | | **43** | Применен с использованием результата анализа НЭИ. | п. 15 ФСО №7 |  | | **44** | Последовательность определения стоимости объекта оценки. | п. 8и ФСО №3 |  | | **45** | Структура ставок дисконтирования и (или) капитализации соответствует структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода | п. 23е ФСО №7 |  | | **46** | Соответствующие расчеты. | п. 8и ФСО №3 |  | | **47** | Если использовано более одного метода в рамках подхода: | п. 25 ФСО №1,  п. 27 ФСО №7 |  | | * согласование предварительных результатов, полученных по различным методам; |  |  | | * границы диапазона стоимости, полученной по различным методам. |  |  | | **48** | Описание позволяет 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. | п. 8и ФСО №3 |  | | **49** | Границы диапазона стоимости. | п. 25 ФСО №1 |  | | **Описание процедуры согласования результатов оценки** | | |  | | **50** | Выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. | п. 8к ФСО №3 |  | | **51** | Анализ достоинств и недостатков подходов. | п. 28 ФСО №7 |  | | **52** | Процедура согласования. | п. 8к ФСО №3 |  | | **53** | Объяснены расхождения промежуточных результатов; | п. 28 ФСО №7 |  | | **54** | Анализ и установленная причина расхождений (при согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами); | п. 25 ФСО №1 |  | | **55** | При недостаточности рыночных данных, необходимых для реализации какого-либо из подходов к оценке – указаны ориентировочные значения (значение) оцениваемой величины, которые не учитываются при итоговом согласовании, но могут быть использованы в качестве проверочных к итоговому результату оценки | п. 29 ФСО №7 |  | | **56** | На основе проведенного анализа определен итоговый результат оценки. | п. 28 ФСО №7 |  | | **57** | Итоговый результат оценки. | п. 30 ФСО №7 |  | | **58** | Суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость: | п. 30 ФСО №7 |  | | * приведено суждение о возможных границах интервала; |  |  | | * не приведено суждение о возможных границах интервала (сделано в соответствии с заданием на оценку). |  |  | | **Общее для всех разделов** | | |  | | **59** | Информация, о событиях произошедших после даты оценки, не использована или 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. | п. 8 ФСО №1 |  | | **60** | Ссылки на источники используемой информации, позволяющие делать выводы об источнике получениясоответствующей информации и дате ее подготовки, либо приложены копии материалов и распечаток.  Приложены копии соответствующих материалов. | п. 11 ФСО №3 |  | | **61** | При использовании в качестве информации, существенной для величины определяемой стоимости объекта оценки, экспертного мнения проведен анализ данного значения на соответствие рыночным данным. | п. 13 ФСО №3 |  | | **62** | Изложена информация, существенная с точки зрения Оценщика для определения стоимости объекта оценки. | п. 5 ФСО №3 |  | | **63** | Информация, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, подтверждена. | п. 5 ФСО №3 |  | | **64** | Содержание отчета об оценке не вводит в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не допускает неоднозначного толкования полученных результатов | п. 5 ФСО №3,  ст. 11 ФЗ-135 |  | | **65** | Использована иная методология расчетов и самостоятельно определенные методы оценки. | п. 25 ФСО №7 |  | | **66** | Общие понятия и определения соответствуют установленным законодательством (разделы II - III ФСО-1, ФСО №2). | ст. 11 ФЗ-135, п. 5 ФСО №3 |  | | **67** | Документы, предоставленные заказчиком (в т.ч. справки, таблицы, бухгалтерские балансы): | п. 12 ФСО №3 |  | | * подписаны уполномоченным на то лицом и заверены в установленном порядке; |  |  | | * к отчету приложены копии соответствующих материалов. |  |  | | **68** | В приложениях к отчету присутствуют копии документов, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, в т.ч.: | п. 10 ФСО №3 |  | | * правоустанавливающие и правоподтверждающие документы; |  |  | | * документы технической инвентаризации; |  |  | | * заключение экспертиз; |  |  | | * другие документы по объекту оценки . |  |  | | | | | | | | | | | | | | |
|  | | | | | | | | | | | | | |
| Полноту и достоверность указанных сведений подтверждаю. | | | | | | | | | | | | | |
| « |  | » |  | 20 |  | г. |  | | / | |  | | / |
| подпись расшифровка | | | | | | | | | | | | | |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | | | | | | | |  | | | |  | |
| Приложение № 2.4  к Инструкции по проведению плановых  проверок членов НП «СРОО «ЭС»   |  |  | | --- | --- | | **srosovet_newlogo** | **Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»** | | *109028, г. Москва, Б. Трехсвятительский пер., д. 2/1, стр. 2. (495) 626-29-50, (916) 683-68-14, www.srosovet.ru, mail@srosovet.ru* | |   **СВЕДЕНИЯ ОБ ОТЧЕТЕ ОБ ОЦЕНКЕ** | | | | | | | | | | | | | |
| **Информация об оценщике** | | | | | | | | | | | | | |
| Фамилия | | | | | |  | | | | | | | |
| Имя | | | | | |  | | | | | | | |
| Отчество | | | | | |  | | | | | | | |
| № в реестре | | | | | |  | | | | | | | |
| Дата включения в реестр | | | | | |  | | | | | | | |
| **Информация об отчете** | | | | | | | | | | | | | |
| Название отчета | | | | | |  | | | | | | | |
| № отчета | | | | | |  | | | | | | | |
| Дата составления отчета | | | | | |  | | | | | | | |
| Дата договора | | | | | |  | | | | | | | |
| Наличие приложений | | | | | | □ да | | | | □ нет | | | |
| Количество страниц в приложениях | | | | | |  | | | | | | | |
| Общее количество страниц в отчете (включая приложение) | | | | | |  | | | | | | | |
| Гарантирую, что оригинал отчета об оценке об оценке, предоставляемого на проверку:   * оформлен в соответствии с требованиями действующего законодательства к оформлению отчета об оценке; * прошит, пронумерован постранично; * подписан оценщиком или оценщиками, которые провели оценку; * скреплен личной печатью оценщика, осуществляющего оценочную деятельность самостоятельно, занимаясь частной практикой, или печатью и подписью руководителя юридического лица, с которым оценщик или оценщики заключили трудовой договор.   Правила заполнения таблицы:  «**+**» – требование выполнено;  «**\***» – требование неприменимо например, требование относится к доходному подходу к оценке, который не реализован в отчете об оценке;  «**–**» – требование не выполнено.  Гарантирую, что копия отчета об оценке, представленная на проверку в электронном виде, полностью соответствует оригиналу отчета об оценке и содержит все имеющиеся приложения.  **Форма проверки отчета об оценке машин и оборудования на соответствие требованиям законодательства** | | | | | | | | | | | | | |
| | **№ п/п** | **Требование** | **Источник** | **Комментарий о выполнении требования** | | --- | --- | --- | --- | | **Общие требования к Отчету** | | | | | **1** | Отчет представлен: | ст. 11 ФЗ-135,  п. 6 ФСО №3 |  | | * или на бумажном носителе: |  |  | | * пронумерован постранично; |  |  | | * прошит; |  |  | | * подписан Оценщиком(ами), который проводил оценку; |  |  | | * скреплен личной печатью Оценщика(ов) или печатью юридического лица, с которым Оценщик(и) заключил трудовой договор. |  |  | | * или в форме электронного документа. |  |  | | * пронумерован постранично |  |  | | * подписан усиленной квалифицированной электронной подписью: |  |  | | * Оценщика(ов); |  |  | | * руководителя юридического лица, с которым Оценщик(ки) заключили трудовой договор. |  |  | | **2** | Порядковый номер отчета | ст. 11 ФЗ-135,  п. 8 ФСО №3 |  | | **3** | Дата составления отчета | ст. 11 ФЗ-135,  п. 8 ФСО №3 |  | | **4** | Основание для проведения оценки – договор об оценке, либо определение суда, арбитражного суда, третейского суда, решение уполномоченного органа | п. 9 ФЗ-135 |  | | **5** | Итоговая величина стоимости указана в российских рублях: | п. 27 ФСО №1 |  | | * или в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам; | п. 14 ФСО №3 |  | | * или в виде интервала значений, если такое представление предусмотрено законодательством РФ или заданием на оценку. | п. 14 ФСО №3 |  | | **Сведения в отчете об оценке** | | | | | **6** | Присутствуют следующие сведения: | п. 8 ФСО №3 |  | | * задание на оценку; |  |  | | * применяемые стандарты оценки; |  |  | | * принятые при проведении оценки объекта оценки допущения; |  |  | | * сведения о заказчике оценки и об Оценщике(ах) |  |  | | * информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах; |  |  | | * основные факты и выводы; |  |  | | * описание объекта оценки; |  |  | | * анализ рынка объекта оценки; |  |  | | * описание процесса оценки объекта оценки; |  |  | | * описание процедуры согласования результатов оценки; |  |  | | * задачи оценки; | ст. 11 ФЗ-135 |  | | * иные сведения, необходимые для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки. | п. 9 ФСО №3 |  | | **7** | В части **задания на оценку**: | п. 21 ФСО №1 |  | | * объект оценки; |  |  | | * права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки; |  |  | | * цель оценки; |  |  | | * предполагаемое использование результатов оценки; |  |  | | * вид стоимости; |  |  | | * дата оценки; |  |  | | * допущения, на которых должна основываться оценка; |  |  | | * состав оцениваемой группы машин и оборудования с указанием сведений по каждой машине и единице оборудования, достаточных для их идентификации; | п. 6 ФСО 10 |  | | * информацию по учету нематериальных активов, необходимых  для эксплуатации машин и оборудования (при наличии таких активов); | п. 6 ФСО 10 |  | | * степень детализации работ по осмотру (полный, частичный с указанием критериев, без проведения осмотра) и период проведения осмотра. | п. 8 ФСО 10 |  | | **8** | В части **применяемых стандартов оценки**: | ст. 11 ФЗ-135 |  | | * Федеральные стандарты оценки; |  |  | | * стандарты и правила осуществления оценочной деятельности СРОО; |  |  | | * применение стандартов обосновано. |  |  | | **9** | В части **сведений о заказчике оценки и об Оценщике(ах)**: | ст. 11 ФЗ-135,  п. 8г ФСО №3 |  | | * сведения о заказчике оценки |  |  | | * сведения об Оценщике(ах): |  |  | | * ФИО; |  |  | | * место нахождения; |  |  | | * информация о членстве в СРОО; |  |  | | * сведения о юридическом лице с которым Оценщик(ки) заключил(ли) трудовой договор |  |  | | * сведения о страховании ответственности компании, заключившей договор на проведение оценки | ст. 15.1 ФЗ-135 |  | | **10** | В части **информации обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах**: | п. 8д ФСО №3 |  | | * квалификация; |  |  | | * степень участия в проведении оценки объекта оценки. |  |  | | **11** | В разделе **«Основные факты и выводы»**: | п. 8е ФСО №3 |  | | * основание для проведения оценки; |  |  | | * общая информация, идентифицирующая объект оценки; |  |  | | * результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке; |  |  | | * итоговая величина стоимости объекта оценки; |  |  | | * ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости. |  |  | | **12** | В части **описания объекта оценки**: | ст. 11 ФЗ-135,  п. 8ж ФСО №3 |  | | * перечень документов, использованных Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки; |  |  | | * перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения; |  |  | | * в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу (ЮЛ): |  |  | | * полное наименование ЮЛ; |  |  | | * сокращенное наименование ЮЛ (при наличии); |  |  | | * ОГРН ЮЛ и дата его присвоения; |  |  | | * балансовая стоимость объекта оценки (при наличии). |  |  | | **13** | В части **анализа рынка объекта оценки**: | п. 8з ФСО №3 |  | | * анализ ценообразующих факторов, влияющих на стоимость объекта оценки; |  |  | | * анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. |  |  | | * исследован рынок в тех его сегментах, в которых может быть реализована наиболее значимая по стоимости часть оцениваемых машин и единиц оборудования; | п. 10 ФСО 10 |  | | * исследованы сегменты как первичного, так и вторичного рынка, если для объекта оценки эти виды рынка существуют. | п. 10 ФСО 10 |  | | **14** | В части **описания процесса оценки объекта оценки**: | п. 8и ФСО №3 |  | | * затратный подход к оценке: |  |  | | * обоснование выбора подхода; |  |  | | * обоснование выбора методов; |  |  | | * последовательность определения стоимости объекта оценки; |  |  | | * соответствующие расчеты; |  |  | | * если использовано более одного метода в рамках подхода: | п. 25 ФСО №1 |  | | * согласование предварительных результатов, полученных по различным методам; |  |  | | * границы диапазона стоимости, полученной по различным методам; |  |  | | * описание позволяет 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; |  |  | | * границы диапазона стоимости; | п. 25 ФСО №1 |  | | * затраты на воспроизводство … (без учета износа и устареваний) определены на основе сравнения с затратами на создание или производство либо приобретение точной копии объекта оценки; | п. 14 ФСО №10 |  | | * затраты на замещение … (без учета износа и устареваний) определяются на основе сравнения с затратами на создание или производство либо приобретение объекта, имеющего аналогичные полезные свойства; | п. 14 ФСО №10 |  | | * рассчитан накопленный совокупный износ, интегрирующий физический износ, функциональное и экономическое устаревания, при этом учтены особенности обесценения при разных условиях эксплуатации, а также с учетом принятых допущений, … ориентируясь на рыночные данные. | п. 14 ФСО №10 |  | | * сравнительный подход к оценке: |  |  | | * обоснование выбора подхода; |  |  | | * обоснование выбора методов; |  |  | | * последовательность определения стоимости объекта оценки; |  |  | | * соответствующие расчеты; |  |  | | * если использовано более одного метода в рамках подхода: | п. 25 ФСО №1 |  | | * согласование предварительных результатов, полученных по различным методам; |  |  | | * границы диапазона стоимости, полученной по различным методам; |  |  | | * описание позволяет 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; |  |  | | * границы диапазона стоимости; | п. 25 ФСО №1 |  | | * доходный подход к оценке: |  |  | | * обоснование выбора подхода; |  |  | | * обоснование выбора методов; |  |  | | * последовательность определения стоимости объекта оценки; |  |  | | * соответствующие расчеты; |  |  | | * если использовано более одного метода в рамках подхода: | п. 25 ФСО №1 |  | | * согласование предварительных результатов, полученных по различным методам; |  |  | | * границы диапазона стоимости, полученной по различным методам; |  |  | | * описание позволяет 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. |  |  | |  | * границы диапазона стоимости. | п. 25 ФСО №1 |  | | **15** | В части **описания процедуры согласования результатов оценки**: | п. 8к ФСО №3 |  | | * процедура согласования; |  |  | | * анализ и установленная причина расхождений (при согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами); | п. 25 ФСО №1 |  | | * выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. |  |  | | **Общее ко всем разделам** | | | | | **16** | При использовании ценовой информации о событиях, произошедших с объектами-аналогами после даты оценки: | п. 12 ФСО №10 |  | | * проанализирована динамика цен от даты оценки до даты наступления соответствующего события; |  |  | | * внесены соответствующие корректировки; |  |  | | * проведен и раскрыт анализ полученных расчетных значений на соответствие рыночным показателям, сложившимся на дату оценки, а также оговорены допущения, связанные с применением указанной информации. |  |  | | **17** | Ссылки на источники используемой информации, позволяющие делать выводы об источнике получения соответствующей информации и дате ее подготовки, либо приложены копии материалов и распечаток.  Приложены копии соответствующих материалов. | п. 11 ФСО №3 |  | | **18** | В случае непроведения осмотра в отчете об оценке указаны причины, по которым объект оценки не осмотрен, а также допущения, связанные с непроведением осмотра. | п. 8 ФСО №10 |  | | **19** | Учтены обременения, подтвержденные документально либо указанные в задании на оценку. | п. 9 ФСО №10 |  | | **20** | При использовании в качестве информации, существенной для величины определяемой стоимости объекта оценки, экспертного мнения проведен анализ данного значения на соответствие рыночным данным (при наличии рыночной информации). | п. 13 ФСО №3 |  | | **21** | Изложена информация, существенная с точки зрения Оценщика для определения стоимости объекта оценки. | п. 5 ФСО №3 |  | | **22** | Информация, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, подтверждена. | п. 5 ФСО №3 |  | | **23** | Содержание отчета об оценке не вводит в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке), а также не допускает неоднозначного толкования полученных результатов. | п. 5 ФСО №3,  ст. 11 ФЗ-135 |  | | **24** | Общие понятия и определения соответствуют установленным законодательством (разделы II - III ФСО-1, ФСО №2). | ст. 11 ФЗ-135, п. 5 ФСО №3 |  | | **25** | Документы, предоставленные заказчиком (в т.ч. справки, таблицы, бухгалтерские балансы): | п. 12 ФСО №3 |  | | * подписаны уполномоченным на то лицом и заверены в установленном порядке; |  |  | | * к отчету приложены копии соответствующих материалов. |  |  | | **26** | В приложениях к отчету присутствуют копии документов, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, в т.ч.: | п. 10 ФСО №3 |  | | * правоустанавливающие и правоподтверждающие документы; |  |  | | * документы технической инвентаризации (при наличии); |  |  | | * заключение экспертиз (при наличии); |  |  | | * другие документы по объекту оценки (при наличии). |  |  | | | | | | | | | | | | | | |
|  | | | | | | | | | | | | | |
| Полноту и достоверность указанных сведений подтверждаю. | | | | | | | | | | | | | |
| « |  | » |  | 20 |  | г. |  | | / | |  | | / |
| подпись расшифровка | | | | | | | | | | | | | |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | | | | | | | |  | | | |  | |
| Приложение № 2.5  к Инструкции по проведению плановых  проверок членов НП «СРОО «ЭС»   |  |  | | --- | --- | | **srosovet_newlogo** | **Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»** | | *109028, г. Москва, Б. Трехсвятительский пер., д. 2/1, стр. 2. (495) 626-29-50, (916) 683-68-14, www.srosovet.ru, mail@srosovet.ru* | |   **СВЕДЕНИЯ ОБ ОТЧЕТЕ ОБ ОЦЕНКЕ** | | | | | | | | | | | | | |
| **Информация об оценщике** | | | | | | | | | | | | | |
| Фамилия | | | | | |  | | | | | | | |
| Имя | | | | | |  | | | | | | | |
| Отчество | | | | | |  | | | | | | | |
| № в реестре | | | | | |  | | | | | | | |
| Дата включения в реестр | | | | | |  | | | | | | | |
| **Информация об отчете** | | | | | | | | | | | | | |
| Название отчета | | | | | |  | | | | | | | |
| № отчета | | | | | |  | | | | | | | |
| Дата составления отчета | | | | | |  | | | | | | | |
| Дата договора | | | | | |  | | | | | | | |
| Наличие приложений | | | | | | □ да | | | | □ нет | | | |
| Количество страниц в приложениях | | | | | |  | | | | | | | |
| Общее количество страниц в отчете (включая приложение) | | | | | |  | | | | | | | |
| Гарантирую, что оригинал отчета об оценке об оценке, предоставляемого на проверку:   * оформлен в соответствии с требованиями действующего законодательства к оформлению отчета об оценке; * прошит, пронумерован постранично; * подписан оценщиком или оценщиками, которые провели оценку; * скреплен личной печатью оценщика, осуществляющего оценочную деятельность самостоятельно, занимаясь частной практикой, или печатью и подписью руководителя юридического лица, с которым оценщик или оценщики заключили трудовой договор.   Правила заполнения таблицы:  «**+**» – требование выполнено;  «**\***» – требование неприменимо например, требование относится к доходному подходу к оценке, который не реализован в отчете об оценке;  «**–**» – требование не выполнено.  Гарантирую, что копия отчета об оценке, представленная на проверку в электронном виде, полностью соответствует оригиналу отчета об оценке и содержит все имеющиеся приложения.  **Форма проверки отчета об оценке объектов залога на соответствие требованиям законодательства** | | | | | | | | | | | | | |
| | **№ п/п** | **Требование** | **Источник** | **Комментарий о выполнении требования** | | --- | --- | --- | --- | | **Общие требования к Отчету** | | | | | **1** | Отчет представлен: | ст. 11 ФЗ-135,  п. 6 ФСО №3 |  | | * или на бумажном носителе: |  |  | | * пронумерован постранично; |  |  | | * прошит; |  |  | | * подписан Оценщиком(ми), который проводили оценку; |  |  | | * скреплен личной печатью Оценщика(ов) или печатью юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор. |  |  | | * или в форме электронного документа. |  |  | | * пронумерован постранично |  |  | | * подписан усиленной квалифицированной электронной подписью: |  |  | | * Оценщика(ов); |  |  | | * руководителя юридического лица, с которым Оценщик(ки) заключили трудовой договор. |  |  | | **2** | Порядковый номер отчета | ст. 11 ФЗ-135,  п. 8 ФСО №3 |  | | **3** | Дата составления отчета | ст. 11 ФЗ-135,  п. 8 ФСО №3 |  | | **4** | Основание для проведения оценки – договор об оценке, либо определение суда, арбитражного суда, третейского суда, решение уполномоченного органа | п. 9 ФЗ-135 |  | | **5** | Итоговая величина стоимости указана в российских рублях: | п. 27 ФСО №1 |  | | * или в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам; | п. 14 ФСО №3 |  | | * или в виде интервала значений, если такое представление предусмотрено законодательством РФ или заданием на оценку. | п. 14 ФСО №3 |  | | **Сведения в отчете об оценке** | | | | | **6** | Присутствуют следующие сведения: | п. 8 ФСО №3 |  | | * задание на оценку; |  |  | | * применяемые стандарты оценки; |  |  | | * принятые при проведении оценки объекта оценки допущения; | ст. 11 ФЗ-135 |  | | * сведения о заказчике оценки и об Оценщике(ах) |  |  | | * информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах; |  |  | | * основные факты и выводы; |  |  | | * описание объекта оценки; |  |  | | * анализ рынка объекта оценки; |  |  | | * описание процесса оценки объекта оценки; |  |  | | * описание процедуры согласования результатов оценки; |  |  | | * задачи оценки. | ст. 11 ФЗ-135 |  | | * иные сведения, необходимые для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки. | п. 9 ФСО №3 |  | | **7** | В части **задания на оценку**: | п. 21 ФСО №1 |  | | * объект оценки; |  |  | | * права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в т.ч. в отношении каждой из частей объекта оценки; |  |  | | * цель оценки; |  |  | | * предполагаемое использование результатов оценки; |  |  | | * вид стоимости; |  |  | | * дата оценки; |  |  | | * допущения, на которых должна основываться оценка; |  |  | | * допущение о том, что ликвидность оцениваемого специализированного имущества как части комплекса имущества определена как ликвидность комплекса имущества, составной частью которого оно является [при оценке в данном допущении]; | п. 9 ФСО №9 |  | | * особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют; | п. 10 ФСО №9 |  | | * порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации; |  |  | | * необходимость привлечения отраслевых экспертов; |  |  | | * информация о согласовании со сторонами договора проведения оценки объекта оценки в предположении его использования не по текущему назначению [при оценке в данном предположении]; | п. 17 ФСО №9 |  | | * требования по учету обременений и обязательств, информация о которых имеется в свободном доступе и (или) представлена Оценщику сторонами договора, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки; | п. 16 ФСО №9 |  | | * иные … расчетные величины | п. 11 ФСО №9 |  | | **8** | В части **применяемых стандартов оценки**: | ст. 11 ФЗ-135 |  | | * Федеральные стандарты оценки; |  |  | | * стандарты и правила осуществления оценочной деятельности СРОО; |  |  | | * применение стандартов обосновано. |  |  | | **9** | В части **сведений о заказчике оценки и об Оценщике(ах)**: | ст. 11 ФЗ-135,  п. 8г ФСО №3 |  | | * сведения о заказчике оценки |  |  | | * сведения об Оценщике(ах): |  |  | | * ФИО; |  |  | | * место нахождения; |  |  | | * информация о членстве в СРОО; |  |  | | * сведения о юридическом лице с которым Оценщик(ки) заключил(ли) трудовой договор. |  |  | | **10** | В части **информации обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах**: | п. 8д ФСО №3 |  | | * квалификация; |  |  | | * степень участия в проведении оценки объекта оценки. |  |  | | **11** | В разделе **«Основные факты и выводы»**: | п. 8е ФСО №3 |  | | * основание для проведения оценки; |  |  | | * общая информация, идентифицирующая объект оценки; |  |  | | * результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке; |  |  | | * итоговая величина стоимости объекта оценки; |  |  | | * ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости. |  |  | | **12** | В части **описания объекта оценки**: | ст. 11 ФЗ-135,  п. 8ж ФСО №3 |  | | * перечень документов, использованных Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки; |  |  | | * перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения; |  |  | | * в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу (ЮЛ): |  |  | | * полное наименование ЮЛ; |  |  | | * сокращенное наименование ЮЛ; |  |  | | * ОГРН ЮЛ и дата его присвоения; |  |  | | * балансовая стоимость объекта оценки. |  |  | | **13** | Допущения, используемые при проведении оценки, согласованы всеми сторонами договора. | п. 12 ФСО №9 |  | | **14** | Допущения, применяемые в оценке в отношении перспектив развития объекта оценки, обоснованы рыночными данными и тенденциями | п. 13 ФСО №9 |  | | **16** | Проведен анализ возможности независимого функционирования и реализации имущества отдельно от иных активов, входящих в состав имущества, связанного общим функциональным назначением (комплекса имущества) | п. 6 ФСО №9 |  | | **Анализ рынка объекта оценки** | | | | | **17** | Анализ ценообразующих факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. | п. 8з ФСО №3 |  | | **18** | Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. | п. 8з ФСО №3 |  | | **Затратный подход к оценке** | | | | | **19** | Обоснование выбора подхода. | п. 8и ФСО №3 |  | | **20** | Обоснование выбора методов. | п. 8и ФСО №3 |  | | **21** | Последовательность определения стоимости объекта оценки. | п. 8и ФСО №3 |  | | **22** | Соответствующие расчеты. | п. 8и ФСО №3 |  | | **23** | Согласование предварительных результатов, полученных по различным методам (если использовано более одного метода в рамках подхода). | п. 25 ФСО №1 |  | | **24** | Описание позволяет 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. | п. 8и ФСО №3 |  | | **25** | Границы диапазона стоимости. | п. 25 ФСО №1 |  | | **Сравнительный подход к оценке** | | | | | **26** | Обоснование выбора подхода. | п. 8и ФСО №3 |  | | **27** | Обоснование выбора методов (моделей). | п. 8и ФСО №3,  п. 10.3 ФСО №8 |  | | **28** | Последовательность определения стоимости объекта оценки. | п. 8и ФСО №3 |  | | **29** | Соответствующие расчеты. | п. 8и ФСО №3 |  | | **30** | Согласование предварительных результатов, полученных по различным методам (если использовано более одного метода в рамках подхода). | п. 25 ФСО №1 |  | | **31** | Описание позволяет 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. | п. 8и ФСО №3 |  | | **32** | Границы диапазона стоимости. | п. 25 ФСО №1 |  | | **Доходный подход к оценке** | | | | | **33** | Обоснование выбора подхода. | п. 8и ФСО №3 |  | | **34** | Обоснование выбора методов. | п. 8и ФСО №3 |  | | **35** | Последовательность определения стоимости объекта оценки. | п. 8и ФСО №3 |  | | **36** | Использованные в расчетах прогнозные данные заказчика или собственника объекта оценки проверены на осуществимость и соответствие независимым от заказчика рыночным данным | п. 13 ФСО №9 |  | | **37** | Соответствующие расчеты. | п. 8и ФСО №3 |  | | **38** | Согласование предварительных результатов, полученных по различным методам (если использовано более одного метода в рамках подхода). | п. 25 ФСО №1 |  | | **39** | Описание позволяет 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. | п. 8и ФСО №3 |  | | **40** | Границы диапазона стоимости. | п. 25 ФСО №1 |  | | **Описание процедуры согласования результатов оценки** | | | | | **41** | Выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. | п. 8к ФСО №3 |  | | **42** | Процедура согласования. | п. 8к ФСО №3 |  | | **43** | Анализ и установленная причина расхождений; | п. 25 ФСО №1 |  | | **Общее для всех разделов** | | | | | **44** | Учтены специальные требования залогодержателя, если это оговорено в задании на оценку. | п. 4 ФСО №9 |  | | **45** | Учтены преимущества, существующие у собственника в отношении объекта оценки и условий владения и пользования объектом оценки, отличающиеся от рыночных условий, если они сохранятся бесспорно при переходе права собственности на объект оценки иному лицу. | п. 15 ФСО №9 |  | | **46** | Учтены все затраты, необходимые для реализации альтернативного использования, при оценке объекта оценки в предположении изменения его текущего использования. | п. 17 ФСО №9 |  | | **47** | Учтены все обременения и обязательства, информация о которых имеется в свободном доступе и (или) представлена оценщику сторонами договора, оказывающие влияние на стоимость объекта оценки. | п. 16 ФСО №9 |  | | **48** | В случае выявления обременений в процессе оценки: | п. 16 ФСО №9 |  | | * указан факт наличия обременений; |  |  | | * обременения учтены в расчетах, в случае если иное не указано в задании на оценку. |  |  | | **49** | При определении ликвидационной стоимости: | п. 19 ФСО №9 |  | | * в качестве фактора вынужденной продажи объекта оценки и при выборе срока экспозиции рассмотрены условия реализации объекта оценки, соответствующие процедурам обращения взыскания на предмет залога, установленным действующим на дату оценки законодательством или предусмотренным договором; |  |  | | * если выбраны иные факторы вынужденной продажи и предполагаемые допущения в сроке экспозиции объекта на открытом рынке – такие факторы и допущения указаны и обоснованы |  |  | | **50** | Информация, о событиях произошедших после даты оценки, не использована или 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. | п. 8 ФСО №1 |  | | **51** | Ссылки на источники используемой информации, позволяющие делать выводы об авторстве соответствующей информации и дате ее подготовки, либо приложены копии материалов и распечаток.  Приложены копии соответствующих материалов. | п. 11 ФСО №3 |  | | **52** | При использовании в качестве информации, существенной для величины определяемой стоимости объекта оценки, экспертного мнения проведен анализ данного значения на соответствие рыночным данным. | п. 13 ФСО №3 |  | | **53** | Изложена информация, существенная с точки зрения Оценщика для определения стоимости объекта оценки. | п. 5 ФСО №3 |  | | **54** | Информация, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, подтверждена. | п. 5 ФСО №3 |  | | **55** | Содержание отчета об оценке не вводит в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не допускает неоднозначного толкования полученных результатов | п. 5 ФСО №3,  ст. 11 ФЗ-135 |  | | **56** | Общие понятия и определения соответствуют установленным законодательством (разделы II - III ФСО-1, ФСО №2). | ст. 11 ФЗ-135, п. 5 ФСО №3 |  | | **57** | В отчете указаны: | п. 8 ФСО №9 |  | | * стоимость (стоимости) объекта оценки; |  |  | | * иные расчетные величины, выводы и рекомендации в соответствии с заданием на оценку; |  |  | | * выводы о ликвидности объекта оценки |  |  | | **58** | В качестве характеристики ликвидности объекта оценки указан типичный (расчетный) срок его рыночной экспозиции на открытом рынке, в течение которого он может быть реализован по рыночной стоимости. | п. 9 ФСО №9 |  | | **59** | Выводы, сделанные при определении ликвидности объекта оценки, обоснованы приведением результатов анализа существенных факторов, влияющих на ликвидность объекта. |  |  | | **60** | Документы, предоставленные заказчиком (в т.ч. справки, таблицы, бухгалтерские балансы): | п. 12 ФСО №3 |  | | * подписаны уполномоченным на то лицом и заверены в установленном порядке; |  |  | | * к отчету приложены копии соответствующих материалов. |  |  | | **61** | В приложениях к отчету присутствуют копии документов, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, в т.ч.: | п. 10 ФСО №3 |  | | * правоустанавливающие и правоподтверждающие документы; |  |  | | * документы технической инвентаризации; |  |  | | * заключение экспертиз; |  |  | | * другие документы по объекту оценки. |  |  | | | | | | | | | | | | | | |
|  | | | | | | | | | | | | | |
| Полноту и достоверность указанных сведений подтверждаю. | | | | | | | | | | | | | |
| « |  | » |  | 20 |  | г. |  | | / | |  | | / |
| подпись расшифровка | | | | | | | | | | | | | |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | | | | | | | |  | | | |  | |
| Приложение № 2.6  к Инструкции по проведению плановых  проверок членов НП «СРОО «ЭС»   |  |  | | --- | --- | | **srosovet_newlogo** | **Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»** | | *109028, г. Москва, Б. Трехсвятительский пер., д. 2/1, стр. 2. (495) 626-29-50, (916) 683-68-14, www.srosovet.ru, mail@srosovet.ru* | |   **СВЕДЕНИЯ ОБ ОТЧЕТЕ ОБ ОЦЕНКЕ** | | | | | | | | | | | | | |
| **Информация об оценщике** | | | | | | | | | | | | | |
| Фамилия | | | | | |  | | | | | | | |
| Имя | | | | | |  | | | | | | | |
| Отчество | | | | | |  | | | | | | | |
| № в реестре | | | | | |  | | | | | | | |
| Дата включения в реестр | | | | | |  | | | | | | | |
| **Информация об отчете** | | | | | | | | | | | | | |
| Название отчета | | | | | |  | | | | | | | |
| № отчета | | | | | |  | | | | | | | |
| Дата составления отчета | | | | | |  | | | | | | | |
| Дата договора | | | | | |  | | | | | | | |
| Наличие приложений | | | | | | □ да | | | | □ нет | | | |
| Количество страниц в приложениях | | | | | |  | | | | | | | |
| Общее количество страниц в отчете (включая приложение) | | | | | |  | | | | | | | |
| Гарантирую, что оригинал отчета об оценке об оценке, предоставляемого на проверку:   * оформлен в соответствии с требованиями действующего законодательства к оформлению отчета об оценке; * прошит, пронумерован постранично; * подписан оценщиком или оценщиками, которые провели оценку; * скреплен личной печатью оценщика, осуществляющего оценочную деятельность самостоятельно, занимаясь частной практикой, или печатью и подписью руководителя юридического лица, с которым оценщик или оценщики заключили трудовой договор.   Правила заполнения таблицы:  «**+**» – требование выполнено;  «**\***» – требование неприменимо например, требование относится к доходному подходу к оценке, который не реализован в отчете об оценке;  «**–**» – требование не выполнено.  Гарантирую, что копия отчета об оценке, представленная на проверку в электронном виде, полностью соответствует оригиналу отчета об оценке и содержит все имеющиеся приложения.  **Форма проверки отчета об оценке бизнеса на соответствие требованиям законодательства** | | | | | | | | | | | | | |
| | **№ п/п** | **Требование** | **Источник** | **Комментарий о выполнении требования** | | --- | --- | --- | --- | | **Общие требования к Отчету** | | | | | **1** | Отчет представлен: | ст. 11 ФЗ-135,  п. 6 ФСО №3 |  | | * или на бумажном носителе: |  |  | | * пронумерован постранично; |  |  | | * прошит; |  |  | | * подписан Оценщиком(ми), который проводили оценку; |  |  | | * скреплен личной печатью Оценщика(ов) или печатью юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор. |  |  | | * или в форме электронного документа. |  |  | | * пронумерован постранично |  |  | | * подписан усиленной квалифицированной электронной подписью: |  |  | | * Оценщика(ов); |  |  | | * руководителя юридического лица, с которым Оценщик(ки) заключили трудовой договор. |  |  | | **2** | Порядковый номер отчета | ст. 11 ФЗ-135,  п. 8 ФСО №3 |  | | **3** | Дата составления отчета | ст. 11 ФЗ-135,  п. 8 ФСО №3 |  | | **4** | Основание для проведения оценки – договор об оценке, либо определение суда, арбитражного суда, третейского суда, решение уполномоченного органа | п. 9 ФЗ-135 |  | | **5** | Итоговая величина стоимости указана в российских рублях: | п. 27 ФСО №1 |  | | * или в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам; | п. 14 ФСО №3 |  | | * или в виде интервала значений, если такое представление предусмотрено законодательством РФ или заданием на оценку. | п. 14 ФСО №3 |  | | **Сведения в отчете об оценке** | | | | | **6** | Присутствуют следующие сведения: | п. 8 ФСО №3 |  | | * задание на оценку; |  |  | | * применяемые стандарты оценки; |  |  | | * принятые при проведении оценки объекта оценки допущения; | ст. 11 ФЗ-135 |  | | * сведения о заказчике оценки и об Оценщике(ах) |  |  | | * информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах; |  |  | | * основные факты и выводы; |  |  | | * описание объекта оценки; |  |  | | * анализ рынка объекта оценки; |  |  | | * описание процесса оценки объекта оценки; |  |  | | * описание процедуры согласования результатов оценки; |  |  | | * задачи оценки. | ст. 11 ФЗ-135 |  | | * иные сведения, необходимые для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки. | п. 9 ФСО №3 |  | | **7** | В части **задания на оценку**: | п. 21 ФСО №1,  п. 5 ФСО №8 |  | | * объект оценки; |  |  | | * при оценке акций: |  |  | | * количество |  |  | | * категория (тип), |  |  | | * номер и дата государственной регистрации выпуска |  |  | | * при оценке пая в паевом фонде производственного кооператива: |  |  | | * размер оцениваемого пая; |  |  | | * количество паев |  |  | | * при оценке имущественного комплекса организации – описание его состава; |  |  | | * информация об организации, акции, паи в паевом фонде, доли в уставном (складочном) капитале, имущественный комплекс которой оцениваются (**ООрг**): |  |  | | * полное, сокращенное фирменное наименование и организационно-правовая форма; |  |  | | * место нахождения, |  |  | | * основной государственный регистрационный номер (ОГРН); |  |  | | * права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в т.ч. в отношении каждой из частей объекта оценки; |  |  | | * цель оценки; |  |  | | * предполагаемое использование результатов оценки; |  |  | | * вид стоимости; |  |  | | * дата оценки; |  |  | | * допущения, на которых должна основываться оценка; |  |  | | * иная информация, предусмотренная ФСО. |  |  | | **8** | В части **применяемых стандартов оценки**: | ст. 11 ФЗ-135 |  | | * Федеральные стандарты оценки; |  |  | | * стандарты и правила осуществления оценочной деятельности СРОО; |  |  | | * применение стандартов обосновано. |  |  | | **9** | В части **сведений о заказчике оценки и об Оценщике(ах)**: | ст. 11 ФЗ-135,  п. 8г ФСО №3 |  | | * сведения о заказчике оценки |  |  | | * сведения об Оценщике(ах): |  |  | | * ФИО; |  |  | | * место нахождения; |  |  | | * информация о членстве в СРОО; |  |  | | * сведения о юридическом лице с которым Оценщик(ки) заключил(ли) трудовой договор. |  |  | | **10** | В части **информации обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах**: | п. 8д ФСО №3 |  | | * квалификация; |  |  | | * степень участия в проведении оценки объекта оценки. |  |  | | **11** | В разделе **«Основные факты и выводы»**: | п. 8е ФСО №3 |  | | * основание для проведения оценки; |  |  | | * общая информация, идентифицирующая объект оценки; |  |  | | * результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке; |  |  | | * итоговая величина стоимости объекта оценки; |  |  | | * ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости. |  |  | | **12** | В части **описания объекта оценки**: | ст. 11 ФЗ-135,  п. 8ж ФСО №3 |  | | * перечень документов, использованных Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки; |  |  | | * перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения; |  |  | | * в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу (ЮЛ): |  |  | | * полное наименование ЮЛ; |  |  | | * сокращенное наименование ЮЛ; |  |  | | * ОГРН ЮЛ и дата его присвоения; |  |  | | * балансовая стоимость объекта оценки. |  |  | | * информация о структуре уставного (складочного) капитала, паевого фонда ООрг, в частности: | п.п. «а» п. 8 ФСО №8 |  | | * при оценке стоимости акций – номинальную стоимость и количество размещенных и голосующих обыкновенных акций, номинальную стоимость и количество голосующих и неголосующих привилегированных акций; |  |  | | * при оценке долей в уставном (складочном) капитале – размер уставного капитала, количество и номинальную стоимость долей; |  |  | | * при оценке паев в паевых фондах производственных кооперативов – размер паевого фонда, количество паев. |  |  | | * информация о структуре распределения уставного (складочного) капитала, паевого фонда ООрг на дату оценки между акционерами, владеющими более 5 процентов акций, членами кооператива или участниками общества с ограниченной ответственностью, товарищами хозяйственного товарищества, участниками хозяйственного партнерства; | п.п. «б» п. 8 ФСО №8 |  | | * информация о правах, предусмотренных учредительными документами ООрг в отношении владельцев обыкновенных и привилегированных акций, паев в паевом фонде производственного кооператива, долей в уставном (складочном) капитале; | п.п. «в» п. 8 ФСО №8 |  | | * информация о распределении прибыли ООрг в частности: | п.п. «г» п. 8 ФСО №8 |  | | * при оценке стоимости акций – о дивидендной истории (дивидендных выплатах) за репрезентативный период; |  |  | | * при оценке долей в уставном (складочном) капитале – о размере части прибыли, распределяемой между участниками; |  |  | | * сведения о наличии и условиях корпоративного договора, в случае если такой договор определяет объем правомочий участника акционерного общества, общества с ограниченной ответственностью, отличный от объема правомочий, присущих его доле согласно законодательству; | п.п. «д» п. 8 ФСО №8 |  | | * информация о создании и развитии бизнеса, условиях функционирования ООрг; | п.п. «а» п. 7 ФСО №8 |  | | * информация о выпускаемой продукции (товарах) и (или) выполняемых работах, оказываемых услугах; | п.п. «б» п. 7 ФСО №8 |  | | * информацию о результатах производственно-хозяйственной деятельности за репрезентативный период; |  |  | | * финансовую информацию, включая: | п.п. «в» п. 7 ФСО №8 |  | | * годовую и промежуточную (в случае необходимости) финансовую (бухгалтерскую) отчетность ООрг; |  |  | | * информацию о результатах финансово-хозяйственной деятельности за репрезентативный период; |  |  | | * прогнозные данные, устанавливающие прогнозные величины основных показателей, влияющих на стоимость объекта оценки, включая: | п.п. «г» п. 7 ФСО №8 |  | | * бюджеты, |  |  | | * бизнес-планы; |  |  | | * и иные внутренние документы организации, ведущей бизнес |  |  | | **Анализ рынка объекта оценки** | | | | | **13** | Анализ ценообразующих факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. | п. 8з ФСО №3 |  | | **14** | Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. | п. 8з ФСО №3 |  | | **15** | Анализ состояния и перспектив развития отрасли, в которой функционирует ООрг в т.ч. информацию о: | п. 6 ФСО №8 |  | | * положении ООрг в отрасли | п.п. «а» п. 10.2 ФСО №8,  п.п. «а» п. 10.2 ФСО №8 |  | | * другие рыночные данные, используемые в последующих расчетах для установления стоимости объекта оценки |  |  | | **Затратный подход к оценке** | | | | | **16** | Обоснование выбора подхода. | п. 8и ФСО №3 |  | | **17** | Обоснование выбора методов с учетом ожиданий относительно перспектив деятельности ООрг [как действующая или как ликвидируемая] | п. 8и ФСО №3  п. 11.1. ФСО № 8 |  | | **18** | Последовательность определения стоимости объекта оценки, поэтапный анализ | п. 8и ФСО №3,  п. 11.2. ФСО № 8 |  | | **19** | Соответствующие расчеты согласно методологии оценки | п. 8и ФСО №3, п. 11.2. ФСО № 8 |  | | **20** | Определена стоимость объекта оценки на основе стоимости принадлежащих ООрг активов и принятых обязательств. | п. 11 ФСО № 8 |  | | **21** | Для определения стоимости доступна достоверная информация об активах и обязательствах организации, ведущей бизнес | п. 11 ФСО № 8 |  | | **22** | В случае наличия предпосылки ликвидации ООрг стоимость объекта оценки определяется как чистая выручка, получаемая после реализации активов такой организации с учетом погашения имеющейся задолженности и затрат, связанных с реализацией активов и прекращением деятельности ООрг. | п. 11.2 ФСО №8 |  | | **23** | Представлен состав активов и обязательств ООрг. | п.п. «а» п. 11.3 ФСО №8 |  | | **24** | Выявлены специализированные и неспециализированные активы ООрг | п.п. «б» п. 11.3 ФСО №8 |  | | **25** | Специализированные активы проанализированы на предмет наличия у них признаков экономического устаревания. | п.п. «б» п. 11.3 ФСО №8 |  | | **26** | Рассчитана стоимость активов и обязательств, а также, в случае необходимости, дополнительные корректировки в соответствии с принятой методологией их расчета. | п.п. «в» п. 11.3 ФСО №8 |  | | **27** | Проведен расчет стоимости объекта оценки. | п.п. «г» п. 11.3 ФСО №8 |  | | **28** | Если использовано более одного метода в рамках подхода:  согласование предварительных результатов, полученных по различным методам. | п. 25 ФСО №1 |  | | **29** | Описание позволяет 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. | п. 8и ФСО №3 |  | | **30** | Границы диапазона стоимости. | п. 25 ФСО №1 |  | | **Сравнительный подход к оценке** | | | | | **31** | Обоснование выбора подхода. | п. 8и ФСО №3 |  | | **32** | Обоснование выбора методов (моделей). | п. 8и ФСО №3,  п. 10.3 ФСО №8 |  | | **33** | Последовательность определения стоимости объекта оценки, поэтапный анализ | п. 8и ФСО №3  п. 11.1. ФСО № 8 |  | | **34** | Соответствующие расчеты согласно методологии оценки | п. 8и ФСО №3,  п. 11.2. ФСО № 8 |  | | **35** | Составить список организаций-аналогов. | п.п. «а» п. 10.2 ФСО №8 |  | | **36** | Организации-аналоги отвечают требованиям:  а) организация, осуществляющая деятельность в той же отрасли, что и организация, ведущая бизнес;  б) организация, сходная с организацией, бизнес которой оценивается, с точки зрения количественных и качественных характеристик, влияющих на стоимость объекта оценки. | П. 10.1. ФСО № 8 |  | | **37** | Выбраны мультипликаторы, которые будут использованы для расчета стоимости объекта оценки. | п.п. «б» п. 10.2 ФСО №8 |  | | **38** | Выбор мультипликаторов обоснован. | п.п. «б» п. 10.2 ФСО №8 |  | | **39** | Проведен расчет базы (100% собственного капитала или 100% инвестированного капитала) для определения мультипликаторов по организациям-аналогам с учетом необходимых корректировок. | п.п. «в» п. 10.2 ФСО №8 |  | | **40** | Рассчитаны значения мультипликаторов на основе информации по организациям-аналогам. | п.п. «г» п. 10.2 ФСО №8 |  | | **41** | Если расчет производится на основе информации по двум и более организациям-аналогам – приведено обоснованное согласование полученных результатов расчета. | п.п. «б» п. 10.2 ФСО №8 |  | | **42** | Проведен расчет стоимости собственного или инвестированного капитала ООрг путем умножения мультипликатора на соответствующий финансовый или производственный показатель ООрг. | п.п. «д» п. 10.2 ФСО №8 |  | | **43** | Если расчет произведен с использованием более чем одного мультипликатора, приведено обоснованное согласование полученных результатов расчета. | п.п. «б» п. 10.2 ФСО №8 |  | | **44** | Расчет проведен на основе информации о ценах сделок с акциями, паями, долями в уставном (складочном) капитале ООрг (при наличии такой информации) | п.п. «е» п. 10.2 ФСО №8 |  | | **45** | Если использовано более одного метода в рамках подхода:  согласование предварительных результатов, полученных по различным методам. | п. 25 ФСО №1 |  | | **46** | Описание позволяет 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. | п. 8и ФСО №3 |  | | **47** | Границы диапазона стоимости. | п. 25 ФСО №1 |  | | **Доходный подход к оценке** | | | | | **48** | Обоснование выбора подхода. | п. 8и ФСО №3 |  | | **49** | Обоснование выбора методов с учетом ожиданий относительно перспектив деятельности ООрг | п. 8и ФСО №3 |  | | **50** | Последовательность определения стоимости объекта оценки, поэтапный анализ | п. 8и ФСО №3  п. 11.1. ФСО № 8 |  | | **51** | Соответствующие расчеты согласно методологии оценки | п. 8и ФСО №3,  п. 11.2. ФСО № 8 |  | | **52** | Выбран метод (методы) проведения оценки объекта оценки, связывающий (связывающие) стоимость объекта оценки и величины будущих денежных потоков или иных прогнозных финансовых показателей деятельности ООрг. | п.п. «а» п. 9 ФСО №8 |  | | **53** | Обоснована продолжительность периода, на который будет построен прогноз денежных потоков или иных финансовых показателей деятельности ООрг (прогнозный период). | п.п. «б» п. 9 ФСО №8 |  | | **54** | Рассмотрены макроэкономические и отраслевые тенденции на основе анализа информации о деятельности ООрг, которая велась ранее в течение репрезентативного периода | п.п. «в» п. 9 ФСО №8 |  | | **55** | Проведено прогнозирование денежных потоков или иных прогнозных финансовых показателей деятельности ООрг, используемых в расчете согласно выбранному методу проведения оценки объекта оценки на основе анализа информации о деятельности ООрг, которая велась ранее в течение репрезентативного периода | п.п. «в» п. 9 ФСО №8 |  | | **56** | Определена ставка дисконтирования и (или) ставка капитализации, соответствующая выбранному методу проведения оценки объекта оценки. | п.п. «г» п. 9 ФСО №8 |  | | **57** | Рассчитана ставка капитализации, ставки дисконтирования: | п.п. «г» п. 9 ФСО №8 |  | | **58** | * соответствует выбранному методу проведения оценки объекта оценки и виду денежного потока (или иного потока доходов, использованного в расчетах), |  |  | | **59** | * учитывает особенности построения денежного потока в части его инфляционной (номинальный или реальный денежный поток) и налоговой (доналоговый или посленалоговый денежный поток) составляющих. |  |  | | **60** | Определена постпрогнозная (терминальная) стоимость, если был выбран один из методов проведения оценки объекта оценки, при которых используется дисконтирование. | п.п. «д» п. 9 ФСО №8 |  | | **61** | Проведен расчет стоимости собственного или инвестированного капитала ООрг с учетом рыночной стоимости неоперационных активов и обязательств, не использованных ранее при формировании денежных потоков, или иных финансовых показателей деятельности ООрг, выбранных в рамках применения доходного подхода. | п.п. «е» п. 9 ФСО №8 |  | | **62** | Проведен расчет стоимости объекта оценки. | п.п. «ж» п. 9 ФСО №8 |  | | **63** | Если использовано более одного метода в рамках подхода:  согласование предварительных результатов, полученных по различным методам. | п. 25 ФСО №1 |  | | **64** | Описание позволяет 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. | п. 8и ФСО №3 |  | | **65** | Границы диапазона стоимости. | п. 25 ФСО №1 |  | | **Описание процедуры согласования результатов оценки** | | | | | **66** | Выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. | п. 8к ФСО №3 |  | | **67** | Процедура согласования. | п. 8к ФСО №3 |  | | **68** | Анализ и установленная причина расхождений; | п. 25 ФСО №1 |  | | **Общее для всех разделов** | | | | | **69** | Оценка имущественного комплекса или его части осуществлена исходя из предпосылки сохранения деятельности организации | п. 5 ФСО №8 |  | | **70** | При определении стоимости объекта оценки в рамках применения каждого из использованных методов проведения оценки объекта оценки установлена и обоснована необходимость внесения использованных в расчетах корректировок и их величину. | п.п. «ж» п. 12 ФСО №8 |  | | **71** | Информация, о событиях произошедших после даты оценки, не использована или 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. | п. 8 ФСО №1 |  | | **72** | Ссылки на источники используемой информации, позволяющие делать выводы об авторстве соответствующей информации и дате ее подготовки, либо приложены копии материалов и распечаток.  Приложены копии соответствующих материалов. | п. 11 ФСО №3 |  | | **73** | При использовании в качестве информации, существенной для величины определяемой стоимости объекта оценки, экспертного мнения проведен анализ данного значения на соответствие рыночным данным. | п. 13 ФСО №3 |  | | **74** | Изложена информация, существенная с точки зрения Оценщика для определения стоимости объекта оценки. | п. 5 ФСО №3 |  | | **75** | Информация, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, подтверждена. | п. 5 ФСО №3 |  | | **76** | Содержание отчета об оценке не вводит в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не допускает неоднозначного толкования полученных результатов | п. 5 ФСО №3,  ст. 11 ФЗ-135 |  | | **77** | Общие понятия и определения соответствуют установленным законодательством (разделы II - III ФСО-1, ФСО №2). | ст. 11 ФЗ-135, п. 5 ФСО №3 |  | | **78** | Документы, предоставленные заказчиком (в т.ч. справки, таблицы, бухгалтерские балансы): | п. 12 ФСО №3 |  | | * подписаны уполномоченным на то лицом и заверены в установленном порядке; |  |  | | * к отчету приложены копии соответствующих материалов. |  |  | | **79** | В приложениях к отчету присутствуют копии документов, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, в т.ч.: | п. 10 ФСО №3 |  | | * правоустанавливающие и правоподтверждающие документы; |  |  | | * документы технической инвентаризации; |  |  | | * заключение экспертиз; |  |  | | * другие документы по объекту оценки. |  |  | | | | | | | | | | | | | | |
|  | | | | | | | | | | | | | |
| Полноту и достоверность указанных сведений подтверждаю. | | | | | | | | | | | | | |
| « |  | » |  | 20 |  | г. |  | | / | |  | | / |
| подпись расшифровка | | | | | | | | | | | | | |
|  | | | | | | | |  | | | |  | |
| Приложение № 2.7  к Инструкции по проведению плановых  проверок членов НП «СРОО «ЭС»   |  |  | | --- | --- | | **srosovet_newlogo** | **Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»** | | *109028, г. Москва, Б. Трехсвятительский пер., д. 2/1, стр. 2. (495) 626-29-50, (916) 683-68-14, www.srosovet.ru, mail@srosovet.ru* | |   **СВЕДЕНИЯ ОБ ОТЧЕТЕ ОБ ОЦЕНКЕ** | | | | | | | | | | | | | |
| **Информация об оценщике** | | | | | | | | | | | | | |
| Фамилия | | | | | |  | | | | | | | |
| Имя | | | | | |  | | | | | | | |
| Отчество | | | | | |  | | | | | | | |
| № в реестре | | | | | |  | | | | | | | |
| Дата включения в реестр | | | | | |  | | | | | | | |
| **Информация об отчете** | | | | | | | | | | | | | |
| Название отчета | | | | | |  | | | | | | | |
| № отчета | | | | | |  | | | | | | | |
| Дата составления отчета | | | | | |  | | | | | | | |
| Дата договора | | | | | |  | | | | | | | |
| Наличие приложений | | | | | | □ да | | | | □ нет | | | |
| Количество страниц в приложениях | | | | | |  | | | | | | | |
| Общее количество страниц в отчете (включая приложение) | | | | | |  | | | | | | | |
| Гарантирую, что оригинал отчета об оценке об оценке, предоставляемого на проверку:   * оформлен в соответствии с требованиями действующего законодательства к оформлению отчета об оценке; * прошит, пронумерован постранично; * подписан оценщиком или оценщиками, которые провели оценку; * скреплен личной печатью оценщика, осуществляющего оценочную деятельность самостоятельно, занимаясь частной практикой, или печатью и подписью руководителя юридического лица, с которым оценщик или оценщики заключили трудовой договор.   Правила заполнения таблицы:  «**+**» – требование выполнено;  «**\***» – требование неприменимо например, требование относится к доходному подходу к оценке, который не реализован в отчете об оценке;  «**–**» – требование не выполнено.  Гарантирую, что копия отчета об оценке, представленная на проверку в электронном виде, полностью соответствует оригиналу отчета об оценке и содержит все имеющиеся приложения.  **Форма проверки отчета об оценке нематериальных активов и интеллектуальной собственности на соответствие требованиям законодательства** | | | | | | | | | | | | | |
| | **№ п/п** | **Требование** | **Источник** | **Комментарий о выполнении требования** | | --- | --- | --- | --- | | **Общие требования к Отчету** | | | | | **1** | Отчет представлен: | ст. 11 ФЗ-135,  п. 6 ФСО №3 |  | | * или на бумажном носителе: |  |  | | * пронумерован постранично; |  |  | | * прошит; |  |  | | * подписан Оценщиком(ми), который проводили оценку; |  |  | | * скреплен личной печатью Оценщика(ов) или печатью юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор. |  |  | | * или в форме электронного документа. |  |  | | * пронумерован постранично |  |  | | * подписан усиленной квалифицированной электронной подписью: |  |  | | * Оценщика(ов); |  |  | | * руководителя юридического лица, с которым Оценщик(ки) заключили трудовой договор. |  |  | | **2** | Порядковый номер отчета | ст. 11 ФЗ-135,  п. 8 ФСО №3 |  | | **3** | Дата составления отчета | ст. 11 ФЗ-135,  п. 8 ФСО №3 |  | | **4** | Основание для проведения оценки – договор об оценке, либо определение суда, арбитражного суда, третейского суда, решение уполномоченного органа | п. 9 ФЗ-135 |  | | **5** | Итоговая величина стоимости указана в российских рублях: | п. 27 ФСО №1 |  | | * или в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам; | п. 14 ФСО №3 |  | | * или в виде интервала значений, если такое представление предусмотрено законодательством РФ или заданием на оценку. | п. 14 ФСО №3 |  | | **Сведения в отчете об оценке** | | | | | **6** | Присутствуют следующие сведения: | п. 8 ФСО №3 |  | | * задание на оценку; |  |  | | * применяемые стандарты оценки; |  |  | | * принятые при проведении оценки объекта оценки допущения; | ст. 11 ФЗ-135 |  | | * сведения о заказчике оценки и об Оценщике(ах) |  |  | | * информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах; |  |  | | * основные факты и выводы; |  |  | | * описание объекта оценки; |  |  | | * анализ рынка объекта оценки; |  |  | | * описание процесса оценки объекта оценки; |  |  | | * описание процедуры согласования результатов оценки; |  |  | | * задачи оценки. | ст. 11 ФЗ-135 |  | | * иные сведения, необходимые для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки. | п. 9 ФСО №3 |  | | **7** | В части **задания на оценку**: | п. 21 ФСО №1 |  | | * объект оценки; |  |  | | * права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в т.ч. в отношении каждой из частей объекта оценки; |  |  | | * цель оценки; |  |  | | * предполагаемое использование результатов оценки; |  |  | | * вид стоимости; |  |  | | * дата оценки; |  |  | | * допущения, на которых должна основываться оценка; |  |  | | * о режиме предоставленной правовой охраны интеллектуальной собственности, включая объем, сроки, территории правовой охраны, наличие ограничений (обременений) в отношении исключительных прав на интеллектуальную собственность; | п. 8 ФСО №11 |  | | * об объеме прав на интеллектуальную собственность, подлежащих оценке; |  |  | | * о совокупности объектов (или единой технологии, или сопутствующих активах), в состав которой входит объект оценки; |  |  | | **8** | В части **применяемых стандартов оценки**: | ст. 11 ФЗ-135 |  | | * Федеральные стандарты оценки; |  |  | | * стандарты и правила осуществления оценочной деятельности СРОО; |  |  | | * применение стандартов обосновано. |  |  | | **9** | В части **сведений о заказчике оценки и об Оценщике(ах)**: | ст. 11 ФЗ-135,  п. 8г ФСО №3 |  | | * сведения о заказчике оценки |  |  | | * сведения об Оценщике(ах): |  |  | | * ФИО; |  |  | | * место нахождения; |  |  | | * информация о членстве в СРОО; |  |  | | * сведения о юридическом лице с которым Оценщик(ки) заключил(ли) трудовой договор. |  |  | | **10** | В части **информации обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах**: | п. 8д ФСО №3 |  | | * квалификация; |  |  | | * степень участия в проведении оценки объекта оценки. |  |  | | **11** | В разделе **«Основные факты и выводы»**: | п. 8е ФСО №3 |  | | * основание для проведения оценки; |  |  | | * общая информация, идентифицирующая объект оценки; |  |  | | * результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке; |  |  | | * итоговая величина стоимости объекта оценки; |  |  | | * ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости. |  |  | | **12** | В части **описания объекта оценки**: | ст. 11 ФЗ-135,  п. 8ж ФСО №3 |  | | * перечень документов, использованных Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки; |  |  | | * перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения; |  |  | | * в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу (ЮЛ): |  |  | | * полное наименование ЮЛ; |  |  | | * сокращенное наименование ЮЛ; |  |  | | * ОГРН ЮЛ и дата его присвоения; |  |  | | * балансовая стоимость объекта оценки; |  |  | | **13** | Осуществлена идентификация других (не включенных в объект оценки) нематериальных активов, если они входят в состав технологической основы производства и реализации продукции с использованием объекта оценки (при наличии информации). | п. 6 ФСО №11 |  | | **Анализ рынка объекта оценки** | | | | | **14** | Анализ ценообразующих факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. | п. 8з ФСО №3 |  | | **15** | Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. | п. 8з ФСО №3 |  | | **16** | Анализ влияния макроэкономических факторов, в т.ч. тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки. | п. 10а ФСО №11 |  | | **17** | Определение и анализ сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект:   * анализ создания и предоставления правовой охраны аналогичным объектам интеллектуальной собственности; * анализ текущего состояния, перспектив и тенденций развития отрасли, к которой относится объект оценки; * анализ сделок (лицензионных договоров и договоров об отчуждении исключительного права) с объектом оценки либо объектом-аналогом (при наличии); * анализ сделок, связанных с объединением бизнеса, имеющего идентичные или аналогичные нематериальные активы (при наличии). | п. 10б ФСО №11 |  | | **18** | Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых с объектом оценки объектов. | п. 10в ФСО №11 |  | | **19** | Основные выводы относительно рынка создания и использования объекта оценки, а также рынка продукции (товаров, работ, услуг), производимой и реализуемой с использованием объекта оценки, необходимые для оценки объекта. | п. 10г ФСО №11 |  | | **Затратный подход к оценке** | | |  | | **20** | Подход применен, когда существует возможность воссоздания объекта оценки путем определения затрат на его воспроизводство или замещение | п. 15б ФСО №11 |  | | **21** | Обоснование выбора подхода. | п. 8и ФСО №3 |  | | **22** | Обоснование выбора методов. | п. 8и ФСО №3 |  | | **23** | Последовательность определения стоимости объекта оценки. | п. 8и ФСО №3 |  | | **24** | Учтены следующие входные переменные: | п. 15в ФСО №11 |  | | * затраты на разработку или приобретение идентичного объекта или объекта с аналогичными полезными свойствами; |  |  | | * любые корректировки затрат на разработку или приобретение, необходимые для отражения специфических характеристик объекта оценки, в том числе его функционального и экономического устареваний; |  |  | | * экономическая выгода разработчика объекта оценки. |  |  | | **25** | Исторические (первоначальные) затраты на создание объекта оценки приведены к текущей дате с помощью наиболее подходящего индекса | п. 15д ФСО №11 |  | | **26** | Затраты на воспроизводство объекта оценки определены как стоимость воссоздания новой точной копии объекта оценки, исходя из действующих на дату оценки цен на услуги с использованием знаний, опыта и навыков авторов-разработчиков (при наличии) объекта оценки . | п. 15е ФСО №11 |  | | **27** | Затраты на создание объекта, имеющего аналогичные полезные свойства, определены как стоимость создания объекта оценки той же полезности, являющегося аналогом объекта оценки по функциональному назначению и вариантам использования .  Затраты определены на основе действующих на дату оценки цен на сырье, товары, услуги, энергоносители и стоимости рабочей силы в том регионе и (или) в той отрасли экономики, в которых создаются объекты, аналогичные объекту оценки. | п. 15ж ФСО №11 |  | | **28** | Соответствующие расчеты. | п. 8и ФСО №3 |  | | **29** | Согласование предварительных результатов, полученных по различным методам (если использовано более одного метода в рамках подхода). | п. 25 ФСО №1 |  | | **30** | Описание позволяет 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. | п. 8и ФСО №3 |  | | **31** | Границы диапазона стоимости. | п. 25 ФСО №1 |  | | **Сравнительный подход к оценке** | | | | | **32** | Обоснование выбора подхода. | п. 8и ФСО №3 |  | | **33** | Обоснование выбора методов (моделей). | п. 8и ФСО №3,  п. 10.3 ФСО №8 |  | | **34** | Последовательность определения стоимости объекта оценки. | п. 8и ФСО №3 |  | | **35** | Соответствующие расчеты. | п. 8и ФСО №3 |  | | **36** | Согласование предварительных результатов, полученных по различным методам (если использовано более одного метода в рамках подхода). | п. 25 ФСО №1 |  | | **37** | Описание позволяет 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. | п. 8и ФСО №3 |  | | **38** | Границы диапазона стоимости. | п. 25 ФСО №1 |  | | **Доходный подход к оценке** | | | | | **39** | Обоснование выбора подхода. | п. 8и ФСО №3 |  | | **40** | Обоснование выбора методов. | п. 8и ФСО №3 |  | | **41** | Последовательность определения стоимости объекта оценки. | п. 8и ФСО №3 |  | | **42** | Определены будущие денежные потоки, формируемые из экономической выгоды, генерируемой объектом оценки. | п. 13а ФСО №11 |  | | **43** | В денежные потоки внесены корректировки, учитывающие любые доступные для правообладателя объекта оценки налоговые выгоды и преимущества, включая эффекты от амортизации оцениваемого нематериального актива, соответствующие нормам действующего законодательства. | п. 13д ФСО №11 |  | | **44** | При оценке бизнесобразующих нематериальных активов, которые создают прибыль в комплексе с другими активами бизнеса: | п. 14 ФСО №11 |  | | * сформирован денежный поток от всего бизнеса; |  |  | | * установлены экономические ренты (выгоды), приходящиеся на сопутствующие активы бизнеса, не входящие в объект оценки; |  |  | | * избыточная прибыль, приписываемая оцениваемому нематериальному активу, определена вычитанием из денежного потока от всего бизнеса тех долей денежных потоков, которые относятся к сопутствующим активам; |  |  | | * стоимость нематериального актива определена как приведенная стоимость остаточного денежного потока (избыточной прибыли). |  |  | | **45** | Соответствующие расчеты. | п. 8и ФСО №3 |  | | **46** | Согласование предварительных результатов, полученных по различным методам (если использовано более одного метода в рамках подхода). | п. 25 ФСО №1 |  | | **47** | Описание позволяет 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. | п. 8и ФСО №3 |  | | **48** | Границы диапазона стоимости. | п. 25 ФСО №1 |  | | **Описание процедуры согласования результатов оценки** | | | | | **49** | Выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. | п. 8к ФСО №3 |  | | **50** | Процедура согласования. | п. 8к ФСО №3 |  | | **51** | Анализ и установленная причина расхождений; | п. 25 ФСО №1 |  | | **Общее для всех разделов** | | | | | **52** | Информация, о событиях произошедших после даты оценки, не использована или 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. | п. 8 ФСО №1 |  | | **53** | Ссылки на источники используемой информации, позволяющие делать выводы об авторстве соответствующей информации и дате ее подготовки, либо приложены копии материалов и распечаток.  Приложены копии соответствующих материалов. | п. 11 ФСО №3 |  | | **54** | При использовании в качестве информации, существенной для величины определяемой стоимости объекта оценки, экспертного мнения проведен анализ данного значения на соответствие рыночным данным. | п. 13 ФСО №3 |  | | **55** | Изложена информация, существенная с точки зрения Оценщика для определения стоимости объекта оценки. | п. 5 ФСО №3 |  | | **56** | Информация, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, подтверждена. | п. 5 ФСО №3 |  | | **57** | Содержание отчета об оценке не вводит в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не допускает неоднозначного толкования полученных результатов | п. 5 ФСО №3,  ст. 11 ФЗ-135 |  | | **58** | Общие понятия и определения соответствуют установленным законодательством (разделы II - III ФСО-1, ФСО №2). | ст. 11 ФЗ-135, п. 5 ФСО №3 |  | | **59** | Указаны иные расчетные величины | п. 9 ФСО №11 |  | | **60** | Документы, предоставленные заказчиком (в т.ч. справки, таблицы, бухгалтерские балансы): | п. 12 ФСО №3 |  | | * подписаны уполномоченным на то лицом и заверены в установленном порядке; |  |  | | * к отчету приложены копии соответствующих материалов. |  |  | | **61** | В приложениях к отчету присутствуют копии документов, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, в т.ч.: | п. 10 ФСО №3 |  | | * правоустанавливающие и правоподтверждающие документы; |  |  | | * документы технической инвентаризации; |  |  | | * заключение экспертиз; |  |  | | * другие документы по объекту оценки. |  |  | | | | | | | | | | | | | | |
|  | | | | | | | | | | | | | |
| Полноту и достоверность указанных сведений подтверждаю. | | | | | | | | | | | | | |
| « |  | » |  | 20 |  | г. |  | | / | |  | | / |
| подпись расшифровка | | | | | | | | | | | | | |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | | | | | | | |  | | | | |  | |
| Приложение № 2.8  к Инструкции по проведению плановых  проверок членов НП «СРОО «ЭС»   |  |  | | --- | --- | | **srosovet_newlogo** | **Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»** | | *109028, г. Москва, Б. Трехсвятительский пер., д. 2/1, стр. 2. (495) 626-29-50, (916) 683-68-14, www.srosovet.ru, mail@srosovet.ru* | |   **СВЕДЕНИЯ ОБ ОТЧЕТЕ ОБ ОЦЕНКЕ** | | | | | | | | | | | | | | |
| **Информация об оценщике** | | | | | | | | | | | | | | |
| Фамилия | | | | | |  | | | | | | | | |
| Имя | | | | | |  | | | | | | | | |
| Отчество | | | | | |  | | | | | | | | |
| № в реестре | | | | | |  | | | | | | | | |
| Дата включения в реестр | | | | | |  | | | | | | | | |
| **Информация об отчете** | | | | | | | | | | | | | | |
| Название отчета | | | | | |  | | | | | | | | |
| № отчета | | | | | |  | | | | | | | | |
| Дата составления отчета | | | | | |  | | | | | | | | |
| Дата договора | | | | | |  | | | | | | | | |
| Наличие приложений | | | | | | □ да | | | | □ нет | | | | |
| Количество страниц в приложениях | | | | | |  | | | | | | | | |
| Общее количество страниц в отчете (включая приложение) | | | | | |  | | | | | | | | |
| Гарантирую, что оригинал отчета об оценке об оценке, предоставляемого на проверку:   * оформлен в соответствии с требованиями действующего законодательства к оформлению отчета об оценке; * прошит, пронумерован постранично; * подписан оценщиком или оценщиками, которые провели оценку; * скреплен личной печатью оценщика, осуществляющего оценочную деятельность самостоятельно, занимаясь частной практикой, или печатью и подписью руководителя юридического лица, с которым оценщик или оценщики заключили трудовой договор.   Правила заполнения таблицы:  «**+**» – требование выполнено;  «**\***» – требование неприменимо например, требование относится к доходному подходу к оценке, который не реализован в отчете об оценке;  «**–**» – требование не выполнено.  Гарантирую, что копия отчета об оценке, представленная на проверку в электронном виде, полностью соответствует оригиналу отчета об оценке и содержит все имеющиеся приложения.  **Удалить таблицы в соответствии с использованными ФСО**  **Таблица 1. Требования ФСО № 1 – 3 (все виды отчетов об оценке)**   | **№ п/п** | **Требование** | **Источник** | **Комментарий о выполнении требования** | | --- | --- | --- | --- | | **Общие требования к Отчету** | | |  | | **1** | Отчет представлен: | ст. 11 ФЗ-135,  п. 6 ФСО №3 |  | |  | * или на бумажном носителе: |  |  | |  | * пронумерован постранично; |  |  | |  | * прошит; |  |  | |  | * подписан Оценщиком(ами), который проводил оценку; |  |  | |  | * скреплен личной печатью Оценщика(ов) или печатью юридического лица, с которым Оценщик(и) заключил трудовой договор. |  |  | |  | * или в форме электронного документа. |  |  | |  | * пронумерован постранично |  |  | |  | * подписан усиленной квалифицированной электронной подписью: |  |  | |  | * Оценщика(ов); |  |  | |  | * руководителя юридического лица, с которым Оценщик(ки) заключили трудовой договор. |  |  | | **2** | Порядковый номер отчета | ст. 11 ФЗ-135,  п. 8 ФСО №3 |  | | **3** | Дата составления отчета | ст. 11 ФЗ-135,  п. 8 ФСО №3 |  | | **4** | Основание для проведения оценки – договор об оценке, либо определение суда, арбитражного суда, третейского суда, решение уполномоченного органа | п. 9 ФЗ-135 |  | | **5** | Итоговая величина стоимости указана в российских рублях: | п. 27 ФСО №1 |  | |  | * или в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам; | п. 14 ФСО №3 |  | |  | * или в виде интервала значений, если такое представление предусмотрено законодательством РФ или заданием на оценку. | п. 14 ФСО №3 |  | | **Сведения в отчете об оценке** | | |  | | **6** | Присутствуют следующие сведения: | п. 8 ФСО №3 |  | |  | * задание на оценку; |  |  | |  | * применяемые стандарты оценки; |  |  | |  | * принятые при проведении оценки объекта оценки допущения; |  |  | |  | * сведения о заказчике оценки и об Оценщике(ах) |  |  | |  | * информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах; |  |  | |  | * основные факты и выводы [**отдельный раздел]**; |  |  | |  | * описание объекта оценки; |  |  | |  | * анализ рынка объекта оценки; |  |  | |  | * описание процесса оценки объекта оценки; |  |  | |  | * описание процедуры согласования результатов оценки; |  |  | |  | * задачи оценки; | ст. 11 ФЗ-135 |  | |  | * иные сведения, необходимые для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки. | п. 9 ФСО №3 |  | | **7** | В части **задания на оценку**: | п. 21 ФСО №1 |  | |  | * объект оценки; |  |  | |  | * права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки; |  |  | |  | * цель оценки; |  |  | |  | * предполагаемое использование результатов оценки; |  |  | |  | * вид стоимости; |  |  | |  | * дата оценки; |  |  | |  | * допущения, на которых должна основываться оценка; |  |  | |  | * иная информация, предусмотренная ФСО [другими]. |  |  | | **8** | В части **применяемых стандартов оценки**: | ст. 11 ФЗ-135 |  | |  | * Федеральные стандарты оценки; |  |  | |  | * стандарты и правила осуществления оценочной деятельности СРОО; |  |  | |  | * применение стандартов обосновано. |  |  | | **9** | В части **сведений о заказчике оценки и об Оценщике(ах)**: | ст. 11 ФЗ-135,  п. 8г ФСО №3 |  | |  | * сведения о заказчике оценки |  |  | |  | * сведения об Оценщике(ах): |  |  | |  | * ФИО; |  |  | |  | * место нахождения; |  |  | |  | * информация о членстве в СРОО; |  |  | |  | * сведения о юридическом лице с которым Оценщик(ки) заключил(ли) трудовой договор [если Оценщик работает по трудовому договору] |  |  | |  | * сведения о страховании ответственности компании, заключившей договор на проведение оценки | ст. 15.1 ФЗ-135 |  | | **10** | В части **информации обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах**: | п. 8д ФСО №3 |  | |  | * квалификация; |  |  | |  | * степень участия в проведении оценки объекта оценки. |  |  | | **11** | В разделе **«Основные факты и выводы»**: | п. 8е ФСО №3 |  | |  | * основание для проведения оценки; |  |  | |  | * общая информация, идентифицирующая объект оценки; |  |  | |  | * результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке; |  |  | |  | * итоговая величина стоимости объекта оценки; |  |  | |  | * ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости. |  |  | | **12** | В части **описания объекта оценки**: | ст. 11 ФЗ-135,  п. 8ж ФСО №3 |  | |  | * перечень документов, использованных Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки; |  |  | |  | * перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения; |  |  | |  | * в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу (ЮЛ): |  |  | |  | * полное наименование ЮЛ; |  |  | |  | * сокращенное наименование ЮЛ (при наличии); |  |  | |  | * ОГРН ЮЛ и дата его присвоения; |  |  | |  | * балансовая стоимость объекта оценки (при наличии). |  |  | | **13** | В части **анализа рынка объекта оценки**: | п. 8з ФСО №3 |  | |  | * анализ ценообразующих факторов, влияющих на стоимость объекта оценки; |  |  | |  | * анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. |  |  | | **14** | В части **описания процесса оценки объекта оценки**: | п. 8и ФСО №3 |  | |  | * затратный подход к оценке: |  |  | |  | * обоснование выбора подхода; |  |  | |  | * обоснование выбора методов; |  |  | |  | * последовательность определения стоимости объекта оценки; |  |  | |  | * соответствующие расчеты; |  |  | |  | * если использовано более одного метода в рамках подхода: | п. 25 ФСО №1 |  | |  | * согласование предварительных результатов, полученных по различным методам; |  |  | |  | * границы диапазона стоимости, полученной по различным методам; |  |  | |  | * описание позволяет 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; |  |  | |  | * границы диапазона стоимости [если использовано более одного подхода]; | п. 25 ФСО №1 |  | |  | * сравнительный подход к оценке: |  |  | |  | * обоснование выбора подхода; |  |  | |  | * обоснование выбора методов; |  |  | |  | * последовательность определения стоимости объекта оценки; |  |  | |  | * соответствующие расчеты; |  |  | |  | * если использовано более одного метода в рамках подхода: | п. 25 ФСО №1 |  | |  | * согласование предварительных результатов, полученных по различным методам; |  |  | |  | * границы диапазона стоимости, полученной по различным методам; |  |  | |  | * описание позволяет 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; |  |  | |  | * границы диапазона стоимости [если использовано более одного подхода]; | п. 25 ФСО №1 |  | |  | * доходный подход к оценке: |  |  | |  | * обоснование выбора подхода; |  |  | |  | * обоснование выбора методов; |  |  | |  | * последовательность определения стоимости объекта оценки; |  |  | |  | * соответствующие расчеты; |  |  | |  | * если использовано более одного метода в рамках подхода: | п. 25 ФСО №1 |  | |  | * согласование предварительных результатов, полученных по различным методам; |  |  | |  | * границы диапазона стоимости, полученной по различным методам; |  |  | |  | * описание позволяет 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. |  |  | |  | * границы диапазона стоимости [если использовано более одного подхода]. | п. 25 ФСО №1 |  | | **15** | В части **описания процедуры согласования результатов оценки**: | п. 8к ФСО №3 |  | |  | * процедура согласования; |  |  | |  | * анализ и установленная причина расхождений (при согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами); | п. 25 ФСО №1 |  | |  | * выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. |  |  | | **Общее ко всем разделам** | | |  | | **16** | Информация, о событиях, произошедших после даты оценки, не использована или 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. | п. 8 ФСО №1 |  | | **17** | Ссылки на источники используемой информации, позволяющие делать выводы об источнике получения соответствующей информации и дате ее подготовки, либо приложены копии материалов и распечаток.  Приложены копии соответствующих материалов. | п. 11 ФСО №3 |  | | **18** | При использовании в качестве информации, существенной для величины определяемой стоимости объекта оценки, экспертного мнения проведен анализ данного значения на соответствие рыночным данным (при наличии рыночной информации). | п. 13 ФСО №3 |  | | **19** | Изложена информация, существенная с точки зрения Оценщика для определения стоимости объекта оценки. | п. 5 ФСО №3 |  | | **20** | Информация, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, подтверждена. | п. 5 ФСО №3 |  | | **21** | Содержание отчета об оценке не вводит в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке), а также не допускает неоднозначного толкования полученных результатов. | п. 5 ФСО №3,  ст. 11 ФЗ-135 |  | | **22** | Общие понятия и определения соответствуют установленным законодательством (разделы II - III ФСО-1, ФСО №2). | ст. 11 ФЗ-135, п. 5 ФСО №3 |  | | **23** | Документы, предоставленные заказчиком (в т.ч. справки, таблицы, бухгалтерские балансы): | п. 12 ФСО №3 |  | |  | * подписаны уполномоченным на то лицом и заверены в установленном порядке; |  |  | |  | * к отчету приложены копии соответствующих материалов. |  |  | | **24** | В приложениях к отчету присутствуют копии документов, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, в т.ч.: | п. 10 ФСО №3 |  | |  | * правоустанавливающие и правоподтверждающие документы; |  |  | |  | * документы технической инвентаризации (при наличии); |  |  | |  | * заключение экспертиз (при наличии); |  |  | |  | * другие документы по объекту оценки (при наличии). |  |  |   **Таблица 2. Специфические требования ФСО № 7 «Оценка недвижимости»**   | **№ п/п** | **Требование** | **Источник** | **Комментарий о выполнении требования** | | --- | --- | --- | --- | | **Сведения в отчете об оценке** | | |  | | **1** | В части **задания на оценку**: | п. 8 ФСО №7 |  | | * 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, ограничения (обременения) этих прав, в т.ч. в отношении каждой из частей объекта оценки; |  |  | | **2** | Осмотр объекта оценки: | п. 5 ФСО №7 |  | | * проведен в период, возможно близкий к дате оценки или иной, указанный в задании на оценку [при наличии информации в Отчете]; |  |  | | * не проведен, указаны причины, по которым объект оценки не осмотрен, а также связанные с этим допущения и ограничения. |  |  | | **3** | НЭИ обосновано: | п. 16 ФСО №7 |  | | * или проведением необходимых вычислений; |  |  | | * или представлены обоснования, не требующие расчетов |  |  | | **Анализ рынка объекта оценки** | | |  | | **4** | Последовательность анализа рынка: | п. 11 ФСО №7 |  | | * анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в т.ч. тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки; |  |  | | * определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки; |  |  | | * анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен объект оценки …, с указанием интервала значений цен; |  |  | | * анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости; |  |  | | * основные выводы |  |  | | **5** | Исследован рынок в тех его сегментах, к которым относится объект оценки: | п. 10 ФСО №7 |  | | * при фактическом использовании; |  |  | | * других возможных видах использования, необходимых для определения стоимости. |  |  | | **Затратный подход к оценке** | | |  | | **6** | Применен в соответствии с результатами анализа НЭИ. | п. 15 ФСО №7 |  | | **7** | Определена стоимость прав на земельный участок как незастроенный (в предположении его НЭИ). | п. 24г,д ФСО №7 |  | | **8** | Рассчитаны затраты на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства. | п. 24г,е,ж  ФСО №7 |  | | **9** | Определена прибыль предпринимателя. | п. 24г,з ФСО №7 |  | | **10** | Определен износ и устаревания. | п. 24г,и  ФСО №7 |  | | **11** | Определена стоимость объекта оценки как сумма стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства. | п. 24г ФСО №7 |  | | **Сравнительный подход к оценке** | | |  | | **12** | Применен с использованием результата анализа НЭИ. | п. 15 ФСО №7 |  | | **13** | Доступные рыночные данные об объектах-аналогах: | п. 22в ФСО №7 |  | | * описан объем; |  |  | | * описаны правила отбора для проведения расчетов; |  |  | | * обосновано использование в расчетах лишь части доступных данных. |  |  | | **Доходный подход к оценке** | | |  | | **14** | Применен с использованием результата анализа НЭИ. | п. 15 ФСО №7 |  | | **15** | Структура ставок дисконтирования и (или) капитализации соответствует структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода | п. 23е ФСО №7 |  | | **Описание процедуры согласования результатов оценки** | | |  | | **16** | Анализ достоинств и недостатков подходов. | п. 28 ФСО №7 |  | | **17** | Объяснены расхождения промежуточных результатов; | п. 28 ФСО №7 |  | | **18** | При недостаточности рыночных данных, необходимых для реализации какого-либо из подходов к оценке – указаны ориентировочные значения (значение) оцениваемой величины, которые не учитываются при итоговом согласовании, но могут быть использованы в качестве проверочных к итоговому результату оценки | п. 29 ФСО №7 |  | | **19** | На основе проведенного анализа определен итоговый результат оценки. | п. 28 ФСО №7 |  | | **20** | Итоговый результат оценки. | п. 30 ФСО №7 |  | | **21** | Суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость (результат оценки): | п. 30 ФСО №7 |  | | * приведено суждение о возможных границах интервала; |  |  | | * не приведено суждение о возможных границах интервала (сделано в соответствии с заданием на оценку). |  |  |   **Таблица 3. Специфические требования ФСО № 8 «Оценка бизнеса»**   | **№ п/п** | **Требование** | **Источник** | **Комментарий о выполнении требования** | | --- | --- | --- | --- | | ***Сведения в отчете об оценке*** | | |  | | **1** | В части **задания на оценку**: | п. 5 ФСО №8 |  | | * при оценке акций: |  |  | | * количество |  |  | | * категория (тип), |  |  | | * номер и дата государственной регистрации выпуска |  |  | | * при оценке пая в паевом фонде производственного кооператива: |  |  | | * размер оцениваемого пая; |  |  | | * количество паев |  |  | | * при оценке имущественного комплекса организации – описание его состава; |  |  | | * информация об организации, акции, паи в паевом фонде, доли в уставном (складочном) капитале, имущественный комплекс которой оцениваются (**ООрг**): |  |  | | * полное, сокращенное фирменное наименование и организационно-правовая форма; |  |  | | * место нахождения, |  |  | | * основной государственный регистрационный номер (ОГРН); |  |  | | **2** | В части **описания объекта оценки**: |  |  | | * информация о структуре уставного (складочного) капитала, паевого фонда ООрг, в частности: | п.п. «а» п. 8 ФСО №8 |  | | * при оценке стоимости акций – номинальную стоимость и количество размещенных и голосующих обыкновенных акций, номинальную стоимость и количество голосующих и неголосующих привилегированных акций; |  |  | | * при оценке долей в уставном (складочном) капитале – размер уставного капитала, количество и номинальную стоимость долей; |  |  | | * при оценке паев в паевых фондах производственных кооперативов – размер паевого фонда, количество паев. |  |  | | * информация о структуре распределения уставного (складочного) капитала, паевого фонда ООрг на дату оценки между акционерами, владеющими более 5 процентов акций, членами кооператива или участниками общества с ограниченной ответственностью, товарищами хозяйственного товарищества, участниками хозяйственного партнерства; | п.п. «б» п. 8 ФСО №8 |  | | * информация о правах, предусмотренных учредительными документами ООрг в отношении владельцев обыкновенных и привилегированных акций, паев в паевом фонде производственного кооператива, долей в уставном (складочном) капитале; | п.п. «в» п. 8 ФСО №8 |  | | * информация о распределении прибыли ООрг в частности: | п.п. «г» п. 8 ФСО №8 |  | | * при оценке стоимости акций – о дивидендной истории (дивидендных выплатах) за репрезентативный период; |  |  | | * при оценке долей в уставном (складочном) капитале – о размере части прибыли, распределяемой между участниками; |  |  | | * сведения о наличии и условиях корпоративного договора, в случае если такой договор определяет объем правомочий участника акционерного общества, общества с ограниченной ответственностью, отличный от объема правомочий, присущих его доле согласно законодательству; | п.п. «д» п. 8 ФСО №8 |  | | * информация о создании и развитии бизнеса, условиях функционирования ООрг; | п.п. «а» п. 7 ФСО №8 |  | | * информация о выпускаемой продукции (товарах) и (или) выполняемых работах, оказываемых услугах; | п.п. «б» п. 7 ФСО №8 |  | | * информацию о результатах производственно-хозяйственной деятельности за репрезентативный период; |  |  | | * финансовую информацию, включая: | п.п. «в» п. 7 ФСО №8 |  | | * годовую и промежуточную (в случае необходимости) финансовую (бухгалтерскую) отчетность ООрг; |  |  | | * информацию о результатах финансово-хозяйственной деятельности за репрезентативный период; |  |  | | * прогнозные данные, устанавливающие прогнозные величины основных показателей, влияющих на стоимость объекта оценки, включая: | п.п. «г» п. 7 ФСО №8 |  | | * бюджеты, |  |  | | * бизнес-планы; |  |  | | * и иные внутренние документы организации, ведущей бизнес |  |  | | **Анализ рынка объекта оценки** | | |  | | **3** | Анализ состояния и перспектив развития отрасли, в которой функционирует ООрг в т.ч. информацию о: | п. 6 ФСО №8 |  | | * положении ООрг в отрасли | п.п. «а» п. 10.2 ФСО №8,  п.п. «а» п. 10.2 ФСО №8 |  | | * другие рыночные данные, используемые в последующих расчетах для установления стоимости объекта оценки |  |  | | **Затратный подход к оценке** | | |  | | **4** | В случае наличия предпосылки ликвидации ООрг стоимость объекта оценки определяется как чистая выручка, получаемая после реализации активов такой организации с учетом погашения имеющейся задолженности и затрат, связанных с реализацией активов и прекращением деятельности ООрг. | п. 11.2 ФСО №8 |  | | **5** | Представлен состав активов и обязательств ООрг. | п.п. «а» п. 11.3 ФСО №8 |  | | **6** | Выявлены специализированные и неспециализированные активы ООрг | п.п. «б» п. 11.3 ФСО №8 |  | | **7** | Специализированные активы проанализированы на предмет наличия у них признаков экономического устаревания. | п.п. «б» п. 11.3 ФСО №8 |  | | **8** | Рассчитана стоимость активов и обязательств, а также, в случае необходимости, дополнительные корректировки в соответствии с принятой методологией их расчета. | п.п. «в» п. 11.3 ФСО №8 |  | | **9** | Проведен расчет стоимости объекта оценки. | п.п. «г» п. 11.3 ФСО №8 |  | | **Сравнительный подход к оценке** | | |  | | **10** | Составить список организаций-аналогов. | п.п. «а» п. 10.2 ФСО №8 |  | | **11** | Выбраны мультипликаторы, которые будут использованы для расчета стоимости объекта оценки. | п.п. «б» п. 10.2 ФСО №8 |  | | **12** | Выбор мультипликаторов обоснован. | п.п. «б» п. 10.2 ФСО №8 |  | | **13** | Проведен расчет базы (100% собственного капитала или 100% инвестированного капитала) для определения мультипликаторов по организациям-аналогам с учетом необходимых корректировок. | п.п. «в» п. 10.2 ФСО №8 |  | | **14** | Рассчитаны значения мультипликаторов на основе информации по организациям-аналогам. | п.п. «г» п. 10.2 ФСО №8 |  | | **15** | Если расчет производится на основе информации по двум и более организациям-аналогам – приведено обоснованное согласование полученных результатов расчета. | п.п. «б» п. 10.2 ФСО №8 |  | | **16** | Проведен расчет стоимости собственного или инвестированного капитала ООрг путем умножения мультипликатора на соответствующий финансовый или производственный показатель ООрг. | п.п. «д» п. 10.2 ФСО №8 |  | | **17** | Если расчет произведен с использованием более чем одного мультипликатора, приведено обоснованное согласование полученных результатов расчета. | п.п. «б» п. 10.2 ФСО №8 |  | | **18** | Расчет проведен на основе информации о ценах сделок с акциями, паями, долями в уставном (складочном) капитале ООрг (при наличии такой информации) | п.п. «е» п. 10.2 ФСО №8 |  | | **Доходный подход к оценке** | | |  | | **19** | Выбран метод (методы) проведения оценки объекта оценки, связывающий (связывающие) стоимость объекта оценки и величины будущих денежных потоков или иных прогнозных финансовых показателей деятельности ООрг. | п.п. «а» п. 9 ФСО №8 |  | | **20** | Обоснована продолжительность периода, на который будет построен прогноз денежных потоков или иных финансовых показателей деятельности ООрг (прогнозный период). | п.п. «б» п. 9 ФСО №8 |  | | **21** | Рассмотрены макроэкономические и отраслевые тенденции на основе анализа информации о деятельности ООрг, которая велась ранее в течение репрезентативного периода | п.п. «в» п. 9 ФСО №8 |  | | **22** | Проведено прогнозирование денежных потоков или иных прогнозных финансовых показателей деятельности ООрг, используемых в расчете согласно выбранному методу проведения оценки объекта оценки на основе анализа информации о деятельности ООрг, которая велась ранее в течение репрезентативного периода | п.п. «в» п. 9 ФСО №8 |  | | **23** | Определена ставка дисконтирования и (или) ставка капитализации, соответствующая выбранному методу проведения оценки объекта оценки. | п.п. «г» п. 9 ФСО №8 |  | | **24** | Рассчитана ставка капитализации, ставки дисконтирования: | п.п. «г» п. 9 ФСО №8 |  | | **25** | * соответствует выбранному методу проведения оценки объекта оценки и виду денежного потока (или иного потока доходов, использованного в расчетах), |  |  | | **26** | * учитывает особенности построения денежного потока в части его инфляционной (номинальный или реальный денежный поток) и налоговой (доналоговый или посленалоговый денежный поток) составляющих. |  |  | | **27** | Определена постпрогнозная (терминальная) стоимость, если был выбран один из методов проведения оценки объекта оценки, при которых используется дисконтирование. | п.п. «д» п. 9 ФСО №8 |  | | **28** | Проведен расчет стоимости собственного или инвестированного капитала ООрг с учетом рыночной стоимости неоперационных активов и обязательств, не использованных ранее при формировании денежных потоков, или иных финансовых показателей деятельности ООрг, выбранных в рамках применения доходного подхода. | п.п. «е» п. 9 ФСО №8 |  | | **29** | Проведен расчет стоимости объекта оценки. | п.п. «ж» п. 9 ФСО №8 |  | | **Общее для всех разделов** | | |  | | **30** | Оценка имущественного комплекса или его части осуществлена исходя из предпосылки сохранения деятельности организации | п. 5 ФСО №8 |  | | **31** | При определении стоимости объекта оценки в рамках применения каждого из использованных методов проведения оценки объекта оценки установлена и обоснована необходимость внесения использованных в расчетах корректировок и их величину. | п.п. «ж» п. 12 ФСО №8 |  |   **Таблица 4. Специфические требования ФСО № 9 «Оценка для целей»**   | **№ п/п** | **Требование** | **Источник** | **Комментарий о выполнении требования** | | --- | --- | --- | --- | | ***Сведения в отчете об оценке*** | | |  | | **1** | В части **задания на оценку**: |  |  | | * допущение о том, что ликвидность оцениваемого специализированного имущества как части комплекса имущества определена как ликвидность комплекса имущества, составной частью которого оно является [при оценке в данном допущении]; | п. 9 ФСО №9 |  | | * особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют; | п. 10 ФСО №9 |  | | * порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации; |  |  | | * необходимость привлечения отраслевых экспертов; |  |  | | * информация о согласовании со сторонами договора проведения оценки объекта оценки в предположении его использования не по текущему назначению [при оценке в данном предположении]; | п. 17 ФСО №9 |  | | * требования по учету обременений и обязательств, информация о которых имеется в свободном доступе и (или) представлена Оценщику сторонами договора, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки; | п. 16 ФСО №9 |  | | * иные … расчетные величины | п. 11 ФСО №9 |  | | **2** | Допущения, используемые при проведении оценки, согласованы всеми сторонами договора. | п. 12 ФСО №9 |  | | **3** | Допущения, применяемые в оценке в отношении перспектив развития объекта оценки, обоснованы рыночными данными и тенденциями | п. 13 ФСО №9 |  | | **4** | Проведен анализ возможности независимого функционирования и реализации имущества отдельно от иных активов, входящих в состав имущества, связанного общим функциональным назначением (комплекса имущества) | п. 6 ФСО №9 |  | | **Доходный подход к оценке** | | |  | | **5** | Использованные в расчетах прогнозные данные заказчика или собственника объекта оценки проверены на осуществимость и соответствие независимым от заказчика рыночным данным | п. 13 ФСО №9 |  | | **Общее для всех разделов** | | |  | | **6** | Учтены специальные требования залогодержателя, если это оговорено в задании на оценку. | п. 4 ФСО №9 |  | | **7** | Учтены преимущества, существующие у собственника в отношении объекта оценки и условий владения и пользования объектом оценки, отличающиеся от рыночных условий, если они сохранятся бесспорно при переходе права собственности на объект оценки иному лицу. | п. 15 ФСО №9 |  | | **8** | Учтены все затраты, необходимые для реализации альтернативного использования, при оценке объекта оценки в предположении изменения его текущего использования. | п. 17 ФСО №9 |  | | **9** | Учтены все обременения и обязательства, информация о которых имеется в свободном доступе и (или) представлена оценщику сторонами договора, оказывающие влияние на стоимость объекта оценки. | п. 16 ФСО №9 |  | | **10** | В случае выявления обременений в процессе оценки: | п. 16 ФСО №9 |  | | * указан факт наличия обременений; |  |  | | * обременения учтены в расчетах, в случае если иное не указано в задании на оценку. |  |  | | **11** | При определении ликвидационной стоимости: | п. 19 ФСО №9 |  | | * в качестве фактора вынужденной продажи объекта оценки и при выборе срока экспозиции рассмотрены условия реализации объекта оценки, соответствующие процедурам обращения взыскания на предмет залога, установленным действующим на дату оценки законодательством или предусмотренным договором; |  |  | | * если выбраны иные факторы вынужденной продажи и предполагаемые допущения в сроке экспозиции объекта на открытом рынке – такие факторы и допущения указаны и обоснованы |  |  | | **12** | В отчете указаны: | п. 8 ФСО №9 |  | | * стоимость (стоимости) объекта оценки; |  |  | | * иные расчетные величины, выводы и рекомендации в соответствии с заданием на оценку; |  |  | | * выводы о ликвидности объекта оценки |  |  | | **13** | В качестве характеристики ликвидности объекта оценки указан типичный (расчетный) срок его рыночной экспозиции на открытом рынке, в течение которого он может быть реализован по рыночной стоимости. | п. 9 ФСО №9 |  | | **14** | Выводы, сделанные при определении ликвидности объекта оценки, обоснованы приведением результатов анализа существенных факторов, влияющих на ликвидность объекта. |  |  |   **Таблица 5. Специфические требования ФСО № 10 «Оценка машин и оборудования»**   | **№ п/п** | **Требование** | **Источник** | **Комментарий о выполнении требования** | | --- | --- | --- | --- | | **Сведения в отчете об оценке** | | |  | | **1** | В части **задания на оценку**: |  |  | | * состав оцениваемой группы машин и оборудования с указанием сведений по каждой машине и единице оборудования, достаточных для их идентификации; | п. 6 ФСО 10 |  | | * информацию по учету нематериальных активов, необходимых  для эксплуатации машин и оборудования (при наличии таких активов); | п. 6 ФСО 10 |  | | * степень детализации работ по осмотру (полный, частичный с указанием критериев, без проведения осмотра) и период проведения осмотра. | п. 8 ФСО 10 |  | | **2** | В части **анализа рынка объекта оценки**: | п. 8з ФСО №3 |  | | * исследован рынок в тех его сегментах, в которых может быть реализована наиболее значимая по стоимости часть оцениваемых машин и единиц оборудования; | п. 10 ФСО 10 |  | | * исследованы сегменты как первичного, так и вторичного рынка, если для объекта оценки эти виды рынка существуют. | п. 10 ФСО 10 |  | | **3** | В части **описания процесса оценки объекта оценки**: | п. 8и ФСО №3 |  | | * затраты на воспроизводство … (без учета износа и устареваний) определены на основе сравнения с затратами на создание или производство либо приобретение точной копии объекта оценки; | п. 14 ФСО №10 |  | | * затраты на замещение … (без учета износа и устареваний) определяются на основе сравнения с затратами на создание или производство либо приобретение объекта, имеющего аналогичные полезные свойства; | п. 14 ФСО №10 |  | | * рассчитан накопленный совокупный износ, интегрирующий физический износ, функциональное и экономическое устаревания, при этом учтены особенности обесценения при разных условиях эксплуатации, а также с учетом принятых допущений, … ориентируясь на рыночные данные. | п. 14 ФСО №10 |  | | **Общее ко всем разделам** | | |  | | **4** | При использовании ценовой информации о событиях, произошедших с объектами-аналогами после даты оценки: | п. 12 ФСО №10 |  | | * проанализирована динамика цен от даты оценки до даты наступления соответствующего события; |  |  | | * внесены соответствующие корректировки; |  |  | | * проведен и раскрыт анализ полученных расчетных значений на соответствие рыночным показателям, сложившимся на дату оценки, а также оговорены допущения, связанные с применением указанной информации. |  |  | | **5** | В случае непроведения осмотра в отчете об оценке указаны причины, по которым объект оценки не осмотрен, а также допущения, связанные с непроведением осмотра. | п. 8 ФСО №10 |  | | **6** | Учтены обременения, подтвержденные документально либо указанные в задании на оценку. | п. 9 ФСО №10 |  |   **Таблица 6. Специфические требования ФСО № 11 «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности»**   | **№ п/п** | **Требование** | **Источник** | **Комментарий о выполнении требования** | | --- | --- | --- | --- | | ***Сведения в отчете об оценке*** | | |  | | **1** | В части **задания на оценку**: | п. 21 ФСО №1 |  | | * о режиме предоставленной правовой охраны интеллектуальной собственности, включая объем, сроки, территории правовой охраны, наличие ограничений (обременений) в отношении исключительных прав на интеллектуальную собственность; | п. 8 ФСО №11 |  | | * об объеме прав на интеллектуальную собственность, подлежащих оценке; |  |  | | * о совокупности объектов (или единой технологии, или сопутствующих активах), в состав которой входит объект оценки; |  |  | | **2** | Осуществлена идентификация других (не включенных в объект оценки) нематериальных активов, если они входят в состав технологической основы производства и реализации продукции с использованием объекта оценки (при наличии информации). | п. 6 ФСО №11 |  | | **Анализ рынка объекта оценки** | | |  | | **3** | Анализ ценообразующих факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. | п. 8з ФСО №3 |  | | **4** | Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. | п. 8з ФСО №3 |  | | **5** | Анализ влияния макроэкономических факторов, в т.ч. тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки. | п. 10а ФСО №11 |  | | **6** | Определение и анализ сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект:   * анализ создания и предоставления правовой охраны аналогичным объектам интеллектуальной собственности; * анализ текущего состояния, перспектив и тенденций развития отрасли, к которой относится объект оценки; * анализ сделок (лицензионных договоров и договоров об отчуждении исключительного права) с объектом оценки либо объектом-аналогом (при наличии); * анализ сделок, связанных с объединением бизнеса, имеющего идентичные или аналогичные нематериальные активы (при наличии). | п. 10б ФСО №11 |  | | **7** | Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых с объектом оценки объектов. | п. 10в ФСО №11 |  | | **8** | Основные выводы относительно рынка создания и использования объекта оценки, а также рынка продукции (товаров, работ, услуг), производимой и реализуемой с использованием объекта оценки, необходимые для оценки объекта. | п. 10г ФСО №11 |  | | **Затратный подход к оценке** | | |  | | **9** | Подход применен, когда существует возможность воссоздания объекта оценки путем определения затрат на его воспроизводство или замещение | п. 15б ФСО №11 |  | | **10** | Учтены следующие входные переменные: | п. 15в ФСО №11 |  | | * затраты на разработку или приобретение идентичного объекта или объекта с аналогичными полезными свойствами; |  |  | | * любые корректировки затрат на разработку или приобретение, необходимые для отражения специфических характеристик объекта оценки, в том числе его функционального и экономического устареваний; |  |  | | * экономическая выгода разработчика объекта оценки. |  |  | | **11** | Исторические (первоначальные) затраты на создание объекта оценки приведены к текущей дате с помощью наиболее подходящего индекса [при использовании таких затрат в расчетах] | п. 15д ФСО №11 |  | | **12** | Затраты на воспроизводство объекта оценки определены как стоимость воссоздания новой точной копии объекта оценки, исходя из действующих на дату оценки цен на услуги с использованием знаний, опыта и навыков авторов-разработчиков (при наличии) объекта оценки [при использовании таких затрат в расчетах]. | п. 15е ФСО №11 |  | | **13** | Затраты на создание объекта, имеющего аналогичные полезные свойства, определены как стоимость создания объекта оценки той же полезности, являющегося аналогом объекта оценки по функциональному назначению и вариантам использования [при использовании таких затрат в расчетах].  Затраты определены на основе действующих на дату оценки цен на сырье, товары, услуги, энергоносители и стоимости рабочей силы в том регионе и (или) в той отрасли экономики, в которых создаются объекты, аналогичные объекту оценки. | п. 15ж ФСО №11 |  | | **Доходный подход к оценке** | | |  | | **14** | Определены будущие денежные потоки, формируемые из экономической выгоды, генерируемой объектом оценки. | п. 13а ФСО №11 |  | | **15** | В денежные потоки внесены корректировки, учитывающие любые доступные для правообладателя объекта оценки налоговые выгоды и преимущества, включая эффекты от амортизации оцениваемого нематериального актива, соответствующие нормам действующего законодательства. | п. 13д ФСО №11 |  | | **16** | При оценке бизнесобразующих нематериальных активов, которые создают прибыль в комплексе с другими активами бизнеса: | п. 14 ФСО №11 |  | | * сформирован денежный поток от всего бизнеса; |  |  | | * установлены экономические ренты (выгоды), приходящиеся на сопутствующие активы бизнеса, не входящие в объект оценки; |  |  | | * избыточная прибыль, приписываемая оцениваемому нематериальному активу, определена вычитанием из денежного потока от всего бизнеса тех долей денежных потоков, которые относятся к сопутствующим активам; |  |  | | * стоимость нематериального актива определена как приведенная стоимость остаточного денежного потока (избыточной прибыли). |  |  | | **Общее для всех разделов** | | |  | | **17** | Указаны иные расчетные величины [если это требуется в соответствии с заданием на оценку] | п. 9 ФСО №11 |  |   Примечание:  “+” – требование выполнено  “-” – требование не выполнено  “\*” – выполнение не требуется | | | | | | | | | | | | | | |
|  | | | | | | | | | | | | | | |
| Полноту и достоверность указанных сведений подтверждаю. | | | | | | | | | | | | | | |
| « |  | » |  | 20 |  | г. |  | | / | |  | | | / |
| подпись расшифровка | | | | | | | | | | | | | | |
|  | | | | | | | |  | | | | |  | |
| Приложение № 3  к Инструкции по проведению плановых  проверок членов НП «СРОО «ЭС»   |  |  | | --- | --- | | **srosovet_newlogo** | **Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»** | | *109028, г. Москва, Б. Трехсвятительский пер., д. 2/1, стр. 2. (495) 626-29-50, (916) 683-68-14, www.srosovet.ru, mail@srosovet.ru* | |   **СВЕДЕНИЯ ОБ ЭКСПЕРТНОМ ЗАКЛЮЧЕНИИ И ОТЧЕТЕ ОБ ОЦЕНКЕ** | | | | | | | | | | | | | | |
| **Информация об оценщике** | | | | | | | | | | | | | | |
| Фамилия | | | | | |  | | | | | | | | |
| Имя | | | | | |  | | | | | | | | |
| Отчество | | | | | |  | | | | | | | | |
| № в реестре | | | | | |  | | | | | | | | |
| Дата включения в реестр | | | | | |  | | | | | | | | |
| **Информация об отчете** | | | | | | | | | | | | | | |
| Название отчета | | | | | |  | | | | | | | | |
| № отчета | | | | | |  | | | | | | | | |
| Дата составления отчета | | | | | |  | | | | | | | | |
| Наличие приложений | | | | | | □ да | | | | □ нет | | | | |
| Количество страниц в приложениях | | | | | |  | | | |  | | | | |
| Общее количество страниц в отчете (включая приложение) | | | | | |  | | | | | | | | |
| **Информация об экспертном заключении** | | | | | |  | | | | | |  | | |
| № заключения | | | | | |  | | | | | | | | |
| Дата заключения | | | | | |  | | | | | | | | |
| ФИО эксперта | | | | | |  | | | | | | | | |
| Экспертное заключение | | | | | | □ положительное | | | | □ отрицательное | | | | |
|  | | | | | | | | | | | | | | |
| « |  | » |  | 20 |  | г. |  | | / | |  | | | / |
| подпись расшифровка | | | | | | | | | | | | | | |

Приложение № 4

к Акту № \_\_\_\_\_\_

**Таблица проверки соответствия отчета об оценке требованиям   
Федерального закона от 29.07.1998г. № 135-ФЗ   
«Об оценочной деятельности в Российской Федерации»,   
других нормативных правовых актов Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, а также стандартов и правил оценочной деятельности   
НП «СРОО «ЭС»**

|  |  |
| --- | --- |
| **Информация об оценщике** | |
| Фамилия |  |
| Имя |  |
| Отчество |  |
| № в реестре |  |
| Дата включения в реестр |  |
| **Информация об отчете** | |
| Название отчета |  |
| № отчета |  |
| Дата составления отчета |  |
| **Информация об эксперте** | |
| Фамилия | **Лиманов** |
| Имя | **Артем** |
| Отчество | **Александрович** |

**Таблица 1. Требования ФСО № 1 – 3 (все виды отчетов об оценке)**

| **№ п/п** | **Требование** | **Источник** | **Комментарий о выполнении требования** |
| --- | --- | --- | --- |
| **Общие требования к Отчету** | | |  |
| **1** | Отчет представлен: | ст. 11 ФЗ-135,  п. 6 ФСО №3 |  |
|  | * или на бумажном носителе: |  |  |
|  | * пронумерован постранично; |  |  |
|  | * прошит; |  |  |
|  | * подписан Оценщиком(ами), который проводил оценку; |  |  |
|  | * скреплен личной печатью Оценщика(ов) или печатью юридического лица, с которым Оценщик(и) заключил трудовой договор. |  |  |
|  | * или в форме электронного документа. |  |  |
|  | * пронумерован постранично |  |  |
|  | * подписан усиленной квалифицированной электронной подписью: |  |  |
|  | * Оценщика(ов); |  |  |
|  | * руководителя юридического лица, с которым Оценщик(ки) заключили трудовой договор. |  |  |
| **2** | Порядковый номер отчета | ст. 11 ФЗ-135,  п. 8 ФСО №3 |  |
| **3** | Дата составления отчета | ст. 11 ФЗ-135,  п. 8 ФСО №3 |  |
| **4** | Основание для проведения оценки – договор об оценке, либо определение суда, арбитражного суда, третейского суда, решение уполномоченного органа | п. 9 ФЗ-135 |  |
| **5** | Итоговая величина стоимости указана в российских рублях: | п. 27 ФСО №1 |  |
|  | * или в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам; | п. 14 ФСО №3 |  |
|  | * или в виде интервала значений, если такое представление предусмотрено законодательством РФ или заданием на оценку. | п. 14 ФСО №3 |  |
| **Сведения в отчете об оценке** | | |  |
| **6** | Присутствуют следующие сведения: | п. 8 ФСО №3 |  |
|  | * задание на оценку; |  |  |
|  | * применяемые стандарты оценки; |  |  |
|  | * принятые при проведении оценки объекта оценки допущения; |  |  |
|  | * сведения о заказчике оценки и об Оценщике(ах) |  |  |
|  | * информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах; |  |  |
|  | * основные факты и выводы [**отдельный раздел]**; |  |  |
|  | * описание объекта оценки; |  |  |
|  | * анализ рынка объекта оценки; |  |  |
|  | * описание процесса оценки объекта оценки; |  |  |
|  | * описание процедуры согласования результатов оценки; |  |  |
|  | * задачи оценки; | ст. 11 ФЗ-135 |  |
|  | * иные сведения, необходимые для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки. | п. 9 ФСО №3 |  |
| **7** | В части **задания на оценку**: | п. 21 ФСО №1 |  |
|  | * объект оценки; |  |  |
|  | * права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки; |  |  |
|  | * цель оценки; |  |  |
|  | * предполагаемое использование результатов оценки; |  |  |
|  | * вид стоимости; |  |  |
|  | * дата оценки; |  |  |
|  | * допущения, на которых должна основываться оценка; |  |  |
|  | * иная информация, предусмотренная ФСО [другими]. |  |  |
| **8** | В части **применяемых стандартов оценки**: | ст. 11 ФЗ-135 |  |
|  | * Федеральные стандарты оценки; |  |  |
|  | * стандарты и правила осуществления оценочной деятельности СРОО; |  |  |
|  | * применение стандартов обосновано. |  |  |
| **9** | В части **сведений о заказчике оценки и об Оценщике(ах)**: | ст. 11 ФЗ-135,  п. 8г ФСО №3 |  |
|  | * сведения о заказчике оценки |  |  |
|  | * сведения об Оценщике(ах): |  |  |
|  | * ФИО; |  |  |
|  | * место нахождения; |  |  |
|  | * информация о членстве в СРОО; |  |  |
|  | * сведения о юридическом лице с которым Оценщик(ки) заключил(ли) трудовой договор [если Оценщик работает по трудовому договору] |  |  |
|  | * сведения о страховании ответственности компании, заключившей договор на проведение оценки | ст. 15.1 ФЗ-135 |  |
| **10** | В части **информации обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах**: | п. 8д ФСО №3 |  |
|  | * квалификация; |  |  |
|  | * степень участия в проведении оценки объекта оценки. |  |  |
| **11** | В разделе **«Основные факты и выводы»**: | п. 8е ФСО №3 |  |
|  | * основание для проведения оценки; |  |  |
|  | * общая информация, идентифицирующая объект оценки; |  |  |
|  | * результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке; |  |  |
|  | * итоговая величина стоимости объекта оценки; |  |  |
|  | * ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости. |  |  |
| **12** | В части **описания объекта оценки**: | ст. 11 ФЗ-135,  п. 8ж ФСО №3 |  |
|  | * перечень документов, использованных Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки; |  |  |
|  | * перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения; |  |  |
|  | * в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу (ЮЛ): |  |  |
|  | * полное наименование ЮЛ; |  |  |
|  | * сокращенное наименование ЮЛ (при наличии); |  |  |
|  | * ОГРН ЮЛ и дата его присвоения; |  |  |
|  | * балансовая стоимость объекта оценки (при наличии). |  |  |
| **13** | В части **анализа рынка объекта оценки**: | п. 8з ФСО №3 |  |
|  | * анализ ценообразующих факторов, влияющих на стоимость объекта оценки; |  |  |
|  | * анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. |  |  |
| **14** | В части **описания процесса оценки объекта оценки**: | п. 8и ФСО №3 |  |
|  | * затратный подход к оценке: |  |  |
|  | * обоснование выбора подхода; |  |  |
|  | * обоснование выбора методов; |  |  |
|  | * последовательность определения стоимости объекта оценки; |  |  |
|  | * соответствующие расчеты; |  |  |
|  | * если использовано более одного метода в рамках подхода: | п. 25 ФСО №1 |  |
|  | * согласование предварительных результатов, полученных по различным методам; |  |  |
|  | * границы диапазона стоимости, полученной по различным методам; |  |  |
|  | * описание позволяет 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; |  |  |
|  | * границы диапазона стоимости [если использовано более одного подхода]; | п. 25 ФСО №1 |  |
|  | * сравнительный подход к оценке: |  |  |
|  | * обоснование выбора подхода; |  |  |
|  | * обоснование выбора методов; |  |  |
|  | * последовательность определения стоимости объекта оценки; |  |  |
|  | * соответствующие расчеты; |  |  |
|  | * если использовано более одного метода в рамках подхода: | п. 25 ФСО №1 |  |
|  | * согласование предварительных результатов, полученных по различным методам; |  |  |
|  | * границы диапазона стоимости, полученной по различным методам; |  |  |
|  | * описание позволяет 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; |  |  |
|  | * границы диапазона стоимости [если использовано более одного подхода]; | п. 25 ФСО №1 |  |
|  | * доходный подход к оценке: |  |  |
|  | * обоснование выбора подхода; |  |  |
|  | * обоснование выбора методов; |  |  |
|  | * последовательность определения стоимости объекта оценки; |  |  |
|  | * соответствующие расчеты; |  |  |
|  | * если использовано более одного метода в рамках подхода: | п. 25 ФСО №1 |  |
|  | * согласование предварительных результатов, полученных по различным методам; |  |  |
|  | * границы диапазона стоимости, полученной по различным методам; |  |  |
|  | * описание позволяет 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. |  |  |
|  | * границы диапазона стоимости [если использовано более одного подхода]. | п. 25 ФСО №1 |  |
| **15** | В части **описания процедуры согласования результатов оценки**: | п. 8к ФСО №3 |  |
|  | * процедура согласования; |  |  |
|  | * анализ и установленная причина расхождений (при согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами); | п. 25 ФСО №1 |  |
|  | * выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. |  |  |
| **Общее ко всем разделам** | | |  |
| **16** | Информация, о событиях, произошедших после даты оценки, не использована или 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. | п. 8 ФСО №1 |  |
| **17** | Ссылки на источники используемой информации, позволяющие делать выводы об источнике получения соответствующей информации и дате ее подготовки, либо приложены копии материалов и распечаток.  Приложены копии соответствующих материалов. | п. 11 ФСО №3 |  |
| **18** | При использовании в качестве информации, существенной для величины определяемой стоимости объекта оценки, экспертного мнения проведен анализ данного значения на соответствие рыночным данным (при наличии рыночной информации). | п. 13 ФСО №3 |  |
| **19** | Изложена информация, существенная с точки зрения Оценщика для определения стоимости объекта оценки. | п. 5 ФСО №3 |  |
| **20** | Информация, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, подтверждена. | п. 5 ФСО №3 |  |
| **21** | Содержание отчета об оценке не вводит в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке), а также не допускает неоднозначного толкования полученных результатов. | п. 5 ФСО №3,  ст. 11 ФЗ-135 |  |
| **22** | Общие понятия и определения соответствуют установленным законодательством (разделы II - III ФСО-1, ФСО №2). | ст. 11 ФЗ-135, п. 5 ФСО №3 |  |
| **23** | Документы, предоставленные заказчиком (в т.ч. справки, таблицы, бухгалтерские балансы): | п. 12 ФСО №3 |  |
|  | * подписаны уполномоченным на то лицом и заверены в установленном порядке; |  |  |
|  | * к отчету приложены копии соответствующих материалов. |  |  |
| **24** | В приложениях к отчету присутствуют копии документов, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, в т.ч.: | п. 10 ФСО №3 |  |
|  | * правоустанавливающие и правоподтверждающие документы; |  |  |
|  | * документы технической инвентаризации (при наличии); |  |  |
|  | * заключение экспертиз (при наличии); |  |  |
|  | * другие документы по объекту оценки (при наличии). |  |  |

**Таблица 2. Специфические требования ФСО № 7 «Оценка недвижимости»**

| **№ п/п** | **Требование** | **Источник** | **Комментарий о выполнении требования** |
| --- | --- | --- | --- |
| **Сведения в отчете об оценке** | | |  |
| **1** | В части **задания на оценку**: | п. 8 ФСО №7 |  |
| * 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, ограничения (обременения) этих прав, в т.ч. в отношении каждой из частей объекта оценки; |  |  |
| **2** | Осмотр объекта оценки: | п. 5 ФСО №7 |  |
| * проведен в период, возможно близкий к дате оценки или иной, указанный в задании на оценку [при наличии информации в Отчете]; |  |  |
| * не проведен, указаны причины, по которым объект оценки не осмотрен, а также связанные с этим допущения и ограничения. |  |  |
| **3** | НЭИ обосновано: | п. 16 ФСО №7 |  |
| * или проведением необходимых вычислений; |  |  |
| * или представлены обоснования, не требующие расчетов |  |  |
| **Анализ рынка объекта оценки** | | |  |
| **4** | Последовательность анализа рынка: | п. 11 ФСО №7 |  |
| * анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в т.ч. тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки; |  |  |
| * определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки; |  |  |
| * анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен объект оценки …, с указанием интервала значений цен; |  |  |
| * анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости; |  |  |
| * основные выводы |  |  |
| **5** | Исследован рынок в тех его сегментах, к которым относится объект оценки: | п. 10 ФСО №7 |  |
| * при фактическом использовании; |  |  |
| * других возможных видах использования, необходимых для определения стоимости. |  |  |
| **Затратный подход к оценке** | | |  |
| **6** | Применен в соответствии с результатами анализа НЭИ. | п. 15 ФСО №7 |  |
| **7** | Определена стоимость прав на земельный участок как незастроенный (в предположении его НЭИ). | п. 24г,д ФСО №7 |  |
| **8** | Рассчитаны затраты на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства. | п. 24г,е,ж  ФСО №7 |  |
| **9** | Определена прибыль предпринимателя. | п. 24г,з ФСО №7 |  |
| **10** | Определен износ и устаревания. | п. 24г,и  ФСО №7 |  |
| **11** | Определена стоимость объекта оценки как сумма стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства. | п. 24г ФСО №7 |  |
| **Сравнительный подход к оценке** | | |  |
| **12** | Применен с использованием результата анализа НЭИ. | п. 15 ФСО №7 |  |
| **13** | Доступные рыночные данные об объектах-аналогах: | п. 22в ФСО №7 |  |
| * описан объем; |  |  |
| * описаны правила отбора для проведения расчетов; |  |  |
| * обосновано использование в расчетах лишь части доступных данных. |  |  |
| **Доходный подход к оценке** | | |  |
| **14** | Применен с использованием результата анализа НЭИ. | п. 15 ФСО №7 |  |
| **15** | Структура ставок дисконтирования и (или) капитализации соответствует структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода | п. 23е ФСО №7 |  |
| **Описание процедуры согласования результатов оценки** | | |  |
| **16** | Анализ достоинств и недостатков подходов. | п. 28 ФСО №7 |  |
| **17** | Объяснены расхождения промежуточных результатов; | п. 28 ФСО №7 |  |
| **18** | При недостаточности рыночных данных, необходимых для реализации какого-либо из подходов к оценке – указаны ориентировочные значения (значение) оцениваемой величины, которые не учитываются при итоговом согласовании, но могут быть использованы в качестве проверочных к итоговому результату оценки | п. 29 ФСО №7 |  |
| **19** | На основе проведенного анализа определен итоговый результат оценки. | п. 28 ФСО №7 |  |
| **20** | Итоговый результат оценки. | п. 30 ФСО №7 |  |
| **21** | Суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость (результат оценки): | п. 30 ФСО №7 |  |
| * приведено суждение о возможных границах интервала; |  |  |
| * не приведено суждение о возможных границах интервала (сделано в соответствии с заданием на оценку). |  |  |

**Таблица 3. Специфические требования ФСО № 8 «Оценка бизнеса»**

| **№ п/п** | **Требование** | **Источник** | **Комментарий о выполнении требования** |
| --- | --- | --- | --- |
| ***Сведения в отчете об оценке*** | | |  |
| **1** | В части **задания на оценку**: | п. 5 ФСО №8 |  |
| * при оценке акций: |  |  |
| * количество |  |  |
| * категория (тип), |  |  |
| * номер и дата государственной регистрации выпуска |  |  |
| * при оценке пая в паевом фонде производственного кооператива: |  |  |
| * размер оцениваемого пая; |  |  |
| * количество паев |  |  |
| * при оценке имущественного комплекса организации – описание его состава; |  |  |
| * информация об организации, акции, паи в паевом фонде, доли в уставном (складочном) капитале, имущественный комплекс которой оцениваются (**ООрг**): |  |  |
| * полное, сокращенное фирменное наименование и организационно-правовая форма; |  |  |
| * место нахождения, |  |  |
| * основной государственный регистрационный номер (ОГРН); |  |  |
| **2** | В части **описания объекта оценки**: |  |  |
| * информация о структуре уставного (складочного) капитала, паевого фонда ООрг, в частности: | п.п. «а» п. 8 ФСО №8 |  |
| * при оценке стоимости акций – номинальную стоимость и количество размещенных и голосующих обыкновенных акций, номинальную стоимость и количество голосующих и неголосующих привилегированных акций; |  |  |
| * при оценке долей в уставном (складочном) капитале – размер уставного капитала, количество и номинальную стоимость долей; |  |  |
| * при оценке паев в паевых фондах производственных кооперативов – размер паевого фонда, количество паев. |  |  |
| * информация о структуре распределения уставного (складочного) капитала, паевого фонда ООрг на дату оценки между акционерами, владеющими более 5 процентов акций, членами кооператива или участниками общества с ограниченной ответственностью, товарищами хозяйственного товарищества, участниками хозяйственного партнерства; | п.п. «б» п. 8 ФСО №8 |  |
| * информация о правах, предусмотренных учредительными документами ООрг в отношении владельцев обыкновенных и привилегированных акций, паев в паевом фонде производственного кооператива, долей в уставном (складочном) капитале; | п.п. «в» п. 8 ФСО №8 |  |
| * информация о распределении прибыли ООрг в частности: | п.п. «г» п. 8 ФСО №8 |  |
| * при оценке стоимости акций – о дивидендной истории (дивидендных выплатах) за репрезентативный период; |  |  |
| * при оценке долей в уставном (складочном) капитале – о размере части прибыли, распределяемой между участниками; |  |  |
| * сведения о наличии и условиях корпоративного договора, в случае если такой договор определяет объем правомочий участника акционерного общества, общества с ограниченной ответственностью, отличный от объема правомочий, присущих его доле согласно законодательству; | п.п. «д» п. 8 ФСО №8 |  |
| * информация о создании и развитии бизнеса, условиях функционирования ООрг; | п.п. «а» п. 7 ФСО №8 |  |
| * информация о выпускаемой продукции (товарах) и (или) выполняемых работах, оказываемых услугах; | п.п. «б» п. 7 ФСО №8 |  |
| * информацию о результатах производственно-хозяйственной деятельности за репрезентативный период; |  |  |
| * финансовую информацию, включая: | п.п. «в» п. 7 ФСО №8 |  |
| * годовую и промежуточную (в случае необходимости) финансовую (бухгалтерскую) отчетность ООрг; |  |  |
| * информацию о результатах финансово-хозяйственной деятельности за репрезентативный период; |  |  |
| * прогнозные данные, устанавливающие прогнозные величины основных показателей, влияющих на стоимость объекта оценки, включая: | п.п. «г» п. 7 ФСО №8 |  |
| * бюджеты, |  |  |
| * бизнес-планы; |  |  |
| * и иные внутренние документы организации, ведущей бизнес |  |  |
| **Анализ рынка объекта оценки** | | |  |
| **3** | Анализ состояния и перспектив развития отрасли, в которой функционирует ООрг в т.ч. информацию о: | п. 6 ФСО №8 |  |
| * положении ООрг в отрасли | п.п. «а» п. 10.2 ФСО №8,  п.п. «а» п. 10.2 ФСО №8 |  |
| * другие рыночные данные, используемые в последующих расчетах для установления стоимости объекта оценки |  |  |
| **Затратный подход к оценке** | | |  |
| **4** | В случае наличия предпосылки ликвидации ООрг стоимость объекта оценки определяется как чистая выручка, получаемая после реализации активов такой организации с учетом погашения имеющейся задолженности и затрат, связанных с реализацией активов и прекращением деятельности ООрг. | п. 11.2 ФСО №8 |  |
| **5** | Представлен состав активов и обязательств ООрг. | п.п. «а» п. 11.3 ФСО №8 |  |
| **6** | Выявлены специализированные и неспециализированные активы ООрг | п.п. «б» п. 11.3 ФСО №8 |  |
| **7** | Специализированные активы проанализированы на предмет наличия у них признаков экономического устаревания. | п.п. «б» п. 11.3 ФСО №8 |  |
| **8** | Рассчитана стоимость активов и обязательств, а также, в случае необходимости, дополнительные корректировки в соответствии с принятой методологией их расчета. | п.п. «в» п. 11.3 ФСО №8 |  |
| **9** | Проведен расчет стоимости объекта оценки. | п.п. «г» п. 11.3 ФСО №8 |  |
| **Сравнительный подход к оценке** | | |  |
| **10** | Составить список организаций-аналогов. | п.п. «а» п. 10.2 ФСО №8 |  |
| **11** | Выбраны мультипликаторы, которые будут использованы для расчета стоимости объекта оценки. | п.п. «б» п. 10.2 ФСО №8 |  |
| **12** | Выбор мультипликаторов обоснован. | п.п. «б» п. 10.2 ФСО №8 |  |
| **13** | Проведен расчет базы (100% собственного капитала или 100% инвестированного капитала) для определения мультипликаторов по организациям-аналогам с учетом необходимых корректировок. | п.п. «в» п. 10.2 ФСО №8 |  |
| **14** | Рассчитаны значения мультипликаторов на основе информации по организациям-аналогам. | п.п. «г» п. 10.2 ФСО №8 |  |
| **15** | Если расчет производится на основе информации по двум и более организациям-аналогам – приведено обоснованное согласование полученных результатов расчета. | п.п. «б» п. 10.2 ФСО №8 |  |
| **16** | Проведен расчет стоимости собственного или инвестированного капитала ООрг путем умножения мультипликатора на соответствующий финансовый или производственный показатель ООрг. | п.п. «д» п. 10.2 ФСО №8 |  |
| **17** | Если расчет произведен с использованием более чем одного мультипликатора, приведено обоснованное согласование полученных результатов расчета. | п.п. «б» п. 10.2 ФСО №8 |  |
| **18** | Расчет проведен на основе информации о ценах сделок с акциями, паями, долями в уставном (складочном) капитале ООрг (при наличии такой информации) | п.п. «е» п. 10.2 ФСО №8 |  |
| **Доходный подход к оценке** | | |  |
| **19** | Выбран метод (методы) проведения оценки объекта оценки, связывающий (связывающие) стоимость объекта оценки и величины будущих денежных потоков или иных прогнозных финансовых показателей деятельности ООрг. | п.п. «а» п. 9 ФСО №8 |  |
| **20** | Обоснована продолжительность периода, на который будет построен прогноз денежных потоков или иных финансовых показателей деятельности ООрг (прогнозный период). | п.п. «б» п. 9 ФСО №8 |  |
| **21** | Рассмотрены макроэкономические и отраслевые тенденции на основе анализа информации о деятельности ООрг, которая велась ранее в течение репрезентативного периода | п.п. «в» п. 9 ФСО №8 |  |
| **22** | Проведено прогнозирование денежных потоков или иных прогнозных финансовых показателей деятельности ООрг, используемых в расчете согласно выбранному методу проведения оценки объекта оценки на основе анализа информации о деятельности ООрг, которая велась ранее в течение репрезентативного периода | п.п. «в» п. 9 ФСО №8 |  |
| **23** | Определена ставка дисконтирования и (или) ставка капитализации, соответствующая выбранному методу проведения оценки объекта оценки. | п.п. «г» п. 9 ФСО №8 |  |
| **24** | Рассчитана ставка капитализации, ставки дисконтирования: | п.п. «г» п. 9 ФСО №8 |  |
| **25** | * соответствует выбранному методу проведения оценки объекта оценки и виду денежного потока (или иного потока доходов, использованного в расчетах), |  |  |
| **26** | * учитывает особенности построения денежного потока в части его инфляционной (номинальный или реальный денежный поток) и налоговой (доналоговый или посленалоговый денежный поток) составляющих. |  |  |
| **27** | Определена постпрогнозная (терминальная) стоимость, если был выбран один из методов проведения оценки объекта оценки, при которых используется дисконтирование. | п.п. «д» п. 9 ФСО №8 |  |
| **28** | Проведен расчет стоимости собственного или инвестированного капитала ООрг с учетом рыночной стоимости неоперационных активов и обязательств, не использованных ранее при формировании денежных потоков, или иных финансовых показателей деятельности ООрг, выбранных в рамках применения доходного подхода. | п.п. «е» п. 9 ФСО №8 |  |
| **29** | Проведен расчет стоимости объекта оценки. | п.п. «ж» п. 9 ФСО №8 |  |
| **Общее для всех разделов** | | |  |
| **30** | Оценка имущественного комплекса или его части осуществлена исходя из предпосылки сохранения деятельности организации | п. 5 ФСО №8 |  |
| **31** | При определении стоимости объекта оценки в рамках применения каждого из использованных методов проведения оценки объекта оценки установлена и обоснована необходимость внесения использованных в расчетах корректировок и их величину. | п.п. «ж» п. 12 ФСО №8 |  |

**Таблица 4. Специфические требования ФСО № 9 «Оценка для целей»**

| **№ п/п** | **Требование** | **Источник** | **Комментарий о выполнении требования** |
| --- | --- | --- | --- |
| ***Сведения в отчете об оценке*** | | |  |
| **1** | В части **задания на оценку**: |  |  |
| * допущение о том, что ликвидность оцениваемого специализированного имущества как части комплекса имущества определена как ликвидность комплекса имущества, составной частью которого оно является [при оценке в данном допущении]; | п. 9 ФСО №9 |  |
| * особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют; | п. 10 ФСО №9 |  |
| * порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации; |  |  |
| * необходимость привлечения отраслевых экспертов; |  |  |
| * информация о согласовании со сторонами договора проведения оценки объекта оценки в предположении его использования не по текущему назначению [при оценке в данном предположении]; | п. 17 ФСО №9 |  |
| * требования по учету обременений и обязательств, информация о которых имеется в свободном доступе и (или) представлена Оценщику сторонами договора, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки; | п. 16 ФСО №9 |  |
| * иные … расчетные величины | п. 11 ФСО №9 |  |
| **2** | Допущения, используемые при проведении оценки, согласованы всеми сторонами договора. | п. 12 ФСО №9 |  |
| **3** | Допущения, применяемые в оценке в отношении перспектив развития объекта оценки, обоснованы рыночными данными и тенденциями | п. 13 ФСО №9 |  |
| **4** | Проведен анализ возможности независимого функционирования и реализации имущества отдельно от иных активов, входящих в состав имущества, связанного общим функциональным назначением (комплекса имущества) | п. 6 ФСО №9 |  |
| **Доходный подход к оценке** | | |  |
| **5** | Использованные в расчетах прогнозные данные заказчика или собственника объекта оценки проверены на осуществимость и соответствие независимым от заказчика рыночным данным | п. 13 ФСО №9 |  |
| **Общее для всех разделов** | | |  |
| **6** | Учтены специальные требования залогодержателя, если это оговорено в задании на оценку. | п. 4 ФСО №9 |  |
| **7** | Учтены преимущества, существующие у собственника в отношении объекта оценки и условий владения и пользования объектом оценки, отличающиеся от рыночных условий, если они сохранятся бесспорно при переходе права собственности на объект оценки иному лицу. | п. 15 ФСО №9 |  |
| **8** | Учтены все затраты, необходимые для реализации альтернативного использования, при оценке объекта оценки в предположении изменения его текущего использования. | п. 17 ФСО №9 |  |
| **9** | Учтены все обременения и обязательства, информация о которых имеется в свободном доступе и (или) представлена оценщику сторонами договора, оказывающие влияние на стоимость объекта оценки. | п. 16 ФСО №9 |  |
| **10** | В случае выявления обременений в процессе оценки: | п. 16 ФСО №9 |  |
| * указан факт наличия обременений; |  |  |
| * обременения учтены в расчетах, в случае если иное не указано в задании на оценку. |  |  |
| **11** | При определении ликвидационной стоимости: | п. 19 ФСО №9 |  |
| * в качестве фактора вынужденной продажи объекта оценки и при выборе срока экспозиции рассмотрены условия реализации объекта оценки, соответствующие процедурам обращения взыскания на предмет залога, установленным действующим на дату оценки законодательством или предусмотренным договором; |  |  |
| * если выбраны иные факторы вынужденной продажи и предполагаемые допущения в сроке экспозиции объекта на открытом рынке – такие факторы и допущения указаны и обоснованы |  |  |
| **12** | В отчете указаны: | п. 8 ФСО №9 |  |
| * стоимость (стоимости) объекта оценки; |  |  |
| * иные расчетные величины, выводы и рекомендации в соответствии с заданием на оценку; |  |  |
| * выводы о ликвидности объекта оценки |  |  |
| **13** | В качестве характеристики ликвидности объекта оценки указан типичный (расчетный) срок его рыночной экспозиции на открытом рынке, в течение которого он может быть реализован по рыночной стоимости. | п. 9 ФСО №9 |  |
| **14** | Выводы, сделанные при определении ликвидности объекта оценки, обоснованы приведением результатов анализа существенных факторов, влияющих на ликвидность объекта. |  |  |

**Таблица 5. Специфические требования ФСО № 10 «Оценка машин и оборудования»**

| **№ п/п** | **Требование** | **Источник** | **Комментарий о выполнении требования** |
| --- | --- | --- | --- |
| **Сведения в отчете об оценке** | | |  |
| **1** | В части **задания на оценку**: |  |  |
| * состав оцениваемой группы машин и оборудования с указанием сведений по каждой машине и единице оборудования, достаточных для их идентификации; | п. 6 ФСО 10 |  |
| * информацию по учету нематериальных активов, необходимых  для эксплуатации машин и оборудования (при наличии таких активов); | п. 6 ФСО 10 |  |
| * степень детализации работ по осмотру (полный, частичный с указанием критериев, без проведения осмотра) и период проведения осмотра. | п. 8 ФСО 10 |  |
| **2** | В части **анализа рынка объекта оценки**: | п. 8з ФСО №3 |  |
| * исследован рынок в тех его сегментах, в которых может быть реализована наиболее значимая по стоимости часть оцениваемых машин и единиц оборудования; | п. 10 ФСО 10 |  |
| * исследованы сегменты как первичного, так и вторичного рынка, если для объекта оценки эти виды рынка существуют. | п. 10 ФСО 10 |  |
| **3** | В части **описания процесса оценки объекта оценки**: | п. 8и ФСО №3 |  |
| * затраты на воспроизводство … (без учета износа и устареваний) определены на основе сравнения с затратами на создание или производство либо приобретение точной копии объекта оценки; | п. 14 ФСО №10 |  |
| * затраты на замещение … (без учета износа и устареваний) определяются на основе сравнения с затратами на создание или производство либо приобретение объекта, имеющего аналогичные полезные свойства; | п. 14 ФСО №10 |  |
| * рассчитан накопленный совокупный износ, интегрирующий физический износ, функциональное и экономическое устаревания, при этом учтены особенности обесценения при разных условиях эксплуатации, а также с учетом принятых допущений, … ориентируясь на рыночные данные. | п. 14 ФСО №10 |  |
| **Общее ко всем разделам** | | |  |
| **4** | При использовании ценовой информации о событиях, произошедших с объектами-аналогами после даты оценки: | п. 12 ФСО №10 |  |
| * проанализирована динамика цен от даты оценки до даты наступления соответствующего события; |  |  |
| * внесены соответствующие корректировки; |  |  |
| * проведен и раскрыт анализ полученных расчетных значений на соответствие рыночным показателям, сложившимся на дату оценки, а также оговорены допущения, связанные с применением указанной информации. |  |  |
| **5** | В случае непроведения осмотра в отчете об оценке указаны причины, по которым объект оценки не осмотрен, а также допущения, связанные с непроведением осмотра. | п. 8 ФСО №10 |  |
| **6** | Учтены обременения, подтвержденные документально либо указанные в задании на оценку. | п. 9 ФСО №10 |  |

**Таблица 6. Специфические требования ФСО № 11  
«Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности»**

| **№ п/п** | **Требование** | **Источник** | **Комментарий о выполнении требования** |
| --- | --- | --- | --- |
| ***Сведения в отчете об оценке*** | | |  |
| **1** | В части **задания на оценку**: | п. 21 ФСО №1 |  |
| * о режиме предоставленной правовой охраны интеллектуальной собственности, включая объем, сроки, территории правовой охраны, наличие ограничений (обременений) в отношении исключительных прав на интеллектуальную собственность; | п. 8 ФСО №11 |  |
| * об объеме прав на интеллектуальную собственность, подлежащих оценке; |  |  |
| * о совокупности объектов (или единой технологии, или сопутствующих активах), в состав которой входит объект оценки; |  |  |
| **2** | Осуществлена идентификация других (не включенных в объект оценки) нематериальных активов, если они входят в состав технологической основы производства и реализации продукции с использованием объекта оценки (при наличии информации). | п. 6 ФСО №11 |  |
| **Анализ рынка объекта оценки** | | |  |
| **3** | Анализ ценообразующих факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. | п. 8з ФСО №3 |  |
| **4** | Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. | п. 8з ФСО №3 |  |
| **5** | Анализ влияния макроэкономических факторов, в т.ч. тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки. | п. 10а ФСО №11 |  |
| **6** | Определение и анализ сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект:   * анализ создания и предоставления правовой охраны аналогичным объектам интеллектуальной собственности; * анализ текущего состояния, перспектив и тенденций развития отрасли, к которой относится объект оценки; * анализ сделок (лицензионных договоров и договоров об отчуждении исключительного права) с объектом оценки либо объектом-аналогом (при наличии); * анализ сделок, связанных с объединением бизнеса, имеющего идентичные или аналогичные нематериальные активы (при наличии). | п. 10б ФСО №11 |  |
| **7** | Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых с объектом оценки объектов. | п. 10в ФСО №11 |  |
| **8** | Основные выводы относительно рынка создания и использования объекта оценки, а также рынка продукции (товаров, работ, услуг), производимой и реализуемой с использованием объекта оценки, необходимые для оценки объекта. | п. 10г ФСО №11 |  |
| **Затратный подход к оценке** | | |  |
| **9** | Подход применен, когда существует возможность воссоздания объекта оценки путем определения затрат на его воспроизводство или замещение | п. 15б ФСО №11 |  |
| **10** | Учтены следующие входные переменные: | п. 15в ФСО №11 |  |
| * затраты на разработку или приобретение идентичного объекта или объекта с аналогичными полезными свойствами; |  |  |
| * любые корректировки затрат на разработку или приобретение, необходимые для отражения специфических характеристик объекта оценки, в том числе его функционального и экономического устареваний; |  |  |
| * экономическая выгода разработчика объекта оценки. |  |  |
| **11** | Исторические (первоначальные) затраты на создание объекта оценки приведены к текущей дате с помощью наиболее подходящего индекса [при использовании таких затрат в расчетах] | п. 15д ФСО №11 |  |
| **12** | Затраты на воспроизводство объекта оценки определены как стоимость воссоздания новой точной копии объекта оценки, исходя из действующих на дату оценки цен на услуги с использованием знаний, опыта и навыков авторов-разработчиков (при наличии) объекта оценки [при использовании таких затрат в расчетах]. | п. 15е ФСО №11 |  |
| **13** | Затраты на создание объекта, имеющего аналогичные полезные свойства, определены как стоимость создания объекта оценки той же полезности, являющегося аналогом объекта оценки по функциональному назначению и вариантам использования [при использовании таких затрат в расчетах].  Затраты определены на основе действующих на дату оценки цен на сырье, товары, услуги, энергоносители и стоимости рабочей силы в том регионе и (или) в той отрасли экономики, в которых создаются объекты, аналогичные объекту оценки. | п. 15ж ФСО №11 |  |
| **Доходный подход к оценке** | | |  |
| **14** | Определены будущие денежные потоки, формируемые из экономической выгоды, генерируемой объектом оценки. | п. 13а ФСО №11 |  |
| **15** | В денежные потоки внесены корректировки, учитывающие любые доступные для правообладателя объекта оценки налоговые выгоды и преимущества, включая эффекты от амортизации оцениваемого нематериального актива, соответствующие нормам действующего законодательства. | п. 13д ФСО №11 |  |
| **16** | При оценке бизнесобразующих нематериальных активов, которые создают прибыль в комплексе с другими активами бизнеса: | п. 14 ФСО №11 |  |
| * сформирован денежный поток от всего бизнеса; |  |  |
| * установлены экономические ренты (выгоды), приходящиеся на сопутствующие активы бизнеса, не входящие в объект оценки; |  |  |
| * избыточная прибыль, приписываемая оцениваемому нематериальному активу, определена вычитанием из денежного потока от всего бизнеса тех долей денежных потоков, которые относятся к сопутствующим активам; |  |  |
| * стоимость нематериального актива определена как приведенная стоимость остаточного денежного потока (избыточной прибыли). |  |  |
| **Общее для всех разделов** | | |  |
| **17** | Указаны иные расчетные величины [если это требуется в соответствии с заданием на оценку] | п. 9 ФСО №11 |  |

Примечание:

“+” – требование выполнено

“-” – требование не выполнено

“\*” – выполнение не требуется

**Вывод:** Нарушения требований Федерального закона №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ», других федеральных законов и иных нормативно-правовых актов Российской Федерации; Федеральных стандартов оценки; Стандартов и правил НП «СРОО «ЭС», требований к порядку обеспечения имущественной ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности **не выявлены**.

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/**

подпись расшифровка

**«\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2016 г.**

Приложение № 5

к Инструкции по проведению плановых

проверок членов НП «СРОО «ЭС»

|  |  |
| --- | --- |
| **srosovet_newlogo** | **Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»** |
| *109028, г. Москва, Б. Трехсвятительский пер., д. 2/1, стр. 2. (495) 626-29-50, (916) 683-68-14, www.srosovet.ru, mail@srosovet.ru* | |

**Акт плановой проверки**

**№\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_г.**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Оценщик: | | | |  | | | | | | | | |  | | |
| № в реестре | | | |  | | | | | | | | |  | | |
| Дата начала проверки: | | | |  | | | | | | | | |  | | |
| Дата завершения проверки: | | | |  | | | | | | | | |  | | |
| Основание проверки: | | | |  | | | | | | | | | | | |
| Проверяемый период: | | | |  | | | | | | | | | | | | | | | |
| Предмет проверки: | | | | соблюдение членом НП «СРОО «ЭС» требований Федерального закона от 29 июля 1998г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, правил деловой и профессиональной этики. | | | | | | | | | | | |
| Плановая проверка проведена в соответствии с требованиями ст. 24.3 Федерального Закона № 135-ФЗ от 29.07.1998г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».  Проверка проводилась сотрудниками Департамента контроля НП «СРОО «ЭС»:  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | | | | | | | | | | | | | | | |
| В ходе проведения плановой проверки установлено следующее: | | | | | | | | | | | | | | | |
|  | | | | | | | Выявлено/Не выявлено | | | | | | Комментарий сотрудника Департамента контроля | | |
| 1. Нарушение требований ст. 4, 24,6, 24.7 ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ в части обязательного страхования ответственности оценщика | | | | | | |  | | | | | |  | | |
| 2.     Нарушение требований ст. 15 ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ в части оплаты членских взносов за проверяемый период | | | | | | |  | | | | | |  | | |
| 3.     Нарушение требований п.4 ст. 6 ФЗ «О саморегулируемых организациях» №315-ФЗ, ст. 15, 22.3. ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ в части сдачи отчетности о выполненных отчетах об оценке за проверяемый период | | | | | | |  | | | | | |  | | |
| 4.     Отчет об оценке на проверку | | | | | | |  | | | | | |  | | |
| Нарушения требований ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» и федеральных стандартов оценки в соответствии с Таблицей проверки | | | | | | |  | | | | | |  | | |
| ЗАКЛЮЧЕНИЕ | | | | | | | | | | | | | | | |
| Нарушения требований Федерального закона от 29 июля 1998г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, правил деловой и профессиональной этики не выявлены. | | | | | | | | | | | | | | | |
| Сотрудник Департамента контроля \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| С актом ознакомлен: | | | | | | | | | | | | |  | | |
| «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | |  |  | |  | | | |

Приложение № 6

к Инструкции по проведению плановых

проверок членов НП «СРОО «ЭС»

|  |  |
| --- | --- |
| **srosovet_newlogo** | **Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»** |
| *109028, г. Москва, Б. Трехсвятительский пер., д. 2/1, стр. 2. (495) 626-29-50, (916) 683-68-14, www.srosovet.ru, mail@srosovet.ru* | |

**Возражения к Акту плановой проверки**

**№\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_г.**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Оценщик: | | | |  | | | | | | | | | | |  | | | |
| № в реестре | | | |  | | | | | | | | | | |  | | | |
| Дата начала проверки: | | | |  | | | | | | | | | | |  | | | |
| Дата завершения проверки: | | | |  | | | | | | | | | | |  | | | |
| Основание проверки: | | | |  | | | | | | | | | | | | | | | |  |
| Проверяемый период: | | | |  | | | | | | | | | | | | | | | |
|  | | | |  | | | | | | | | | | | | | | | |
| В ходе проведения плановой проверки установлено следующее: | | | | | | | | | | | | | | | | | |  | |
|  | | | | | | Выявлено/Не выявлено | | | | | | | Комментарий сотрудника Департамента контроля | | | | | Комментарий члена Партнерства | |
| 1. Нарушение требований ст. 4, 24,6, 24.7 ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ в части обязательного страхования ответственности оценщика | | | | | |  | | | | | | |  | | | | |  | |
| 2.     Нарушение требований ст. 15 ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ в части оплаты членских взносов за проверяемый период | | | | | |  | | | | | | |  | | | | |  | |
| 3.     Нарушение требований п.4 ст. 6 ФЗ «О саморегулируемых организациях» №315-ФЗ, ст.15, 22.3. ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ в части сдачи отчетности о выполненных отчетах об оценке за проверяемый период | | | | | |  | | | | | | |  | | | | |  | |
| 4.     Отчет об оценке на проверку | | | | | |  | | | | | | |  | | | | |  | |
| Нарушения требований ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» и федеральных стандартов оценки в соответствии с Таблицей проверки | | | | | |  | | | | | | |  | | | | |  | |
|  | | | | | | | | | | | | |  | | | | |  | |
|  | | | | | | | | «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_г. /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ | | | | | | | | | | | | | | | | |
|  |  |  |  |  |  |  |  | |  |  |  |  | |  | |  |  | | | | |  |  |