****

**СТРУКТУРА ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ**

**ПО ФСО 2022**

1. Информация актуальна по состоянию на 01.12.2022. На указанную дату отсутствует практика применения ФСО I-VI, в т.ч. соответствующая судебная практика. Настоящий материал будет актуализироваться по мере появления указанной практики.
2. Материал учитывает только положения общих стандартов оценки (ФСО I-VI), дополнительно необходим учет положений специальных стандартов в зависимости от вида объекта оценки.
3. Этот материал – пример, **не образец**. Структура реального отчета об оценке может меняться с учетом фактических обстоятельств (характеристик объекта оценки, конъюнктуры рынка и доступной информации).
4. Настоящая структура отчета об оценке соответствует стандартам и правилам оценочной деятельности Ассоциации «СРОО «Экспертный совет», которые не содержат дополнительных требований относительно федерального законодательства. Если Оценщик является членом другой СРОО, следует дополнительно учитывать требования стандартов и правил оценочной деятельности соответствующей СРОО.
5. Ряд элементов в предлагаемой структуре отчета об оценке не является обязательным по ФСО I-VI, однако они:
* повышают удобство восприятия информации из отчета об оценке;
* соответствуют сложившимся шаблонам по ФСО №1-13 (например, по ФСО I-VI раздел «Основные факты и выводы» уже не является обязательным, но оставить его – логично, позволит меньше переделывать имеющиеся шаблоны).
1. В целях упрощения восприятия содержания отчета об оценке названия его разделов рекомендуется делать разумно короткими, при этом полные цитаты из ФСО можно вставить в текст самого раздела. Например, названием раздела может являться «Сведения об оценочной компании», при этом в самом разделе указывается, что в нем приводятся «Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор».
2. Условные обозначения:
* комментарии;
* элементы, требующие корректировки (при необходимости). Они в т.ч. приведены для понимания возможного содержания соответствующего раздела.

**ВАЖНАЯ ОГОВОРКА ПРО ПРОФЕССИОНАЛЬНОЕ СУЖДЕНИЕ ОБ УРОВНЕ СУЩЕСТВЕННОСТИ**

Пунктом 16 ФСО I установлено, что «Существенность представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. **Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности.** В процессе оценки уровень существенности может быть определен в том числе для:

* информации, включая исходные данные (характеристики объекта оценки и его аналогов, рыночные показатели);
* проведенных расчетов, в частности, в случаях расхождений результатов оценки, полученных в рамках применения различных подходов и методов оценки;
* допущений и ограничений оценки»;
* формирования «прочих допущений» (см. п. 10.3).

Принцип существенности является одним из ключевых принципов оценки. В частности, п. 2 ФСО VI установлено, что:

«1) в отчете об оценке должна быть изложена вся существенная информация, использованная оценщиком при определении стоимости объекта оценки;

2) существенная информация, приведенная в отчете об оценке, должна быть подтверждена путем раскрытия ее источников».

**Профессиональное суждение об уровне существенности следует приводить в отчете об оценке при наличии такой** необходимости (например, Оценщик самостоятельно принимает решение неучитывать / «огрубить» величину значения некоторого фактора стоимости). **Суждение может быть сделано в том месте отчета об оценке, где это уместно** (например, рядом с анализом величины, которая Оценщиком признается (не)существенной).

Важные комментарии:

1. Профессиональное суждение выносится Оценщиком самостоятельно, однако оно может основываться на методических и аналитических материалах, например, на разделе 3.3 книги
«А.В. Каминский, М.О. Ильин, В.И. Лебединский и др. Экспертиза отчетов об оценке: Учебник — М., 2021. — 418 с.».

2. Принятие решение о разумном огрублении модели расчета должно в т.ч. основываться на анализе:

* взаимного и кумулятивного влияния неучитываемых (несущественных) факторов стоимости. Например, при оценке конкретного объекта может быть допустимо не учесть влияние конкретного фактора стоимости, которое находится в диапазоне от 0 до 1%. Однако, если таких неучитываемых факторов 10 или 20, то их суммарное влияние уже составит до 10 или 20%, что может превышать принятый в оценке уровень существенности;
* природе соответствующего показателя. Например, балансовая стоимость вложений в 100% уставный капитал дочерней компании может составлять 10.000 руб., что несущественно на фоне балансовой стоимости прочих активов оцениваемой компании. Однако рыночная стоимость соответствующих вложений может формировать существенную часть рыночной стоимости активов оцениваемой компании.

**ОТЧЕТ об оценке**

**рыночной стоимости**

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

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

ОГЛАВЛЕНИЕ

[1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ 5](#_Toc118713761)

[2. ИНФОРМАЦИЯ, СОДЕРЖАЩАЯСЯ В ЗАДАНИИ НА ОЦЕНКУ 6](#_Toc118713762)

[3. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ 7](#_Toc118713763)

[4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ 7](#_Toc118713764)

[5. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНОЧНОЙ КОМПАНИИ 7](#_Toc118713765)

[6. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ 8](#_Toc118713766)

[7. СВЕДЕНИЯ О ВНЕШНИХ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ 8](#_Toc118713767)

[8. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ И МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ 9](#_Toc118713768)

[9. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 10](#_Toc118713769)

[9.1. Перечень использованных документов 10](#_Toc118713770)

[10. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ 11](#_Toc118713771)

[10.1. Допущения в отношении объекта оценки и предполагаемой сделки 11](#_Toc118713772)

[10.2. Прочие допущения 11](#_Toc118713774)

[10.3. Ограничения оценки 11](#_Toc118713775)

[11. АНАЛИЗ РЫНКА 11](#_Toc118713776)

[12. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ 12](#_Toc118713777)

[12.1. Последовательность определения стоимости объекта оценки 12](#_Toc118713778)

[12.2. Иные сведения, необходимые для полного и достаточного
представления результата оценки 12](#_Toc118713779)

[12.3. Обоснование выбора подходов и методов оценки 12](#_Toc118713780)

[12.4. Затратный подход к оценке 13](#_Toc118713781)

[12.5. Сравнительный подход к оценке 13](#_Toc118713782)

[12.6. Доходный подход к оценке 13](#_Toc118713783)

[12.7. Согласование результатов оценки 13](#_Toc118713784)

[13. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ 13](#_Toc118713785)

[ПРИЛОЖЕНИЯ 13](#_Toc118713786)

[Приложение 1. Копии документов, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки 13](#_Toc118713787)

[Приложение 2. Копии источников информации 13](#_Toc118713788)

[Приложение 3. Копии документов Оценщика 13](#_Toc118713789)

# 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

|  |  |
| --- | --- |
| Общая информация, идентифицирующая объект оценки: |  |
| Дата оценки: |  |
| Итоговая величина стоимости объекта оценки: |  |
| Ограничения и пределы применения полученного результата, существенные допущения: | В ряде случаев это является критически важным, поскольку без соответствующего акцента отчет может ввести в заблуждение добросовестного пользователя. |
| Дата составления и порядковый номер отчета: |  |
| Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки: |  |

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

# 2. ИНФОРМАЦИЯ, СОДЕРЖАЩАЯСЯ В ЗАДАНИИ НА ОЦЕНКУ

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 1**[[1]](#footnote-1)** | Объект оценки, включая права на объект оценки |  |
| 2 | Цель оценки | Совпадает с задачами оценки (абз. 3 ст. 11 Закона об оценке) |
| 3 | Указание на то,что оценка проводитсяв соответствиис Законом об оценке |  |
| 4 | Вид стоимости |  |
| 5 | Предпосылки стоимости |  |
| 6 | Основаниядля установления предпосылок стоимости | П. 22 ФСО II – обязательный элемент в отдельных случаях. |
| 7 | Дата оценки |  |
| 8 | Специальные допущения  |  |
| 9 | Иные допущения в отношении объекта оценки и условий предполагаемой сделки или использования объекта оценки |  |
| 10 | Ограничения оценки  |  |
| 11 | Ограничения на использование, распространение и публикацию отчетаоб оценке объекта оценки |  |
| 12 | Указание на форму составления отчетаоб оценке |  |
| 13 | Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки для отражения в задании на оценку | Опциональный элемент |
| 14 | Состав и объем документов и материалов, представляемых заказчиком оценки | Опциональный элемент |
| 15 | Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов | Опциональный элемент |
| 16 | Сведенияо предполагаемых пользователях результата оценкии отчета об оценке (помимо заказчика оценки) | Опциональный элемент |
| 17 | Формы представления итоговой стоимости | Опциональный элемент |
| 18 | Специфические требования к отчету об оценке | Опциональный элемент |
| 19 | Указание на необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с ФСО | Опциональный элемент |

# 3. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ

|  |  |
| --- | --- |
| Фамилия, имя и (при наличии) отчество: | Информация приводится по каждому Оценщику, подписавшему отчет |
| Номер контактного телефона: |  |
| Почтовый адрес: |  |
| Адрес электронной почты: |  |
| Сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков: | регистрационный номер в саморегулируемой организации оценщиков, а также наименование и адрес саморегулируемой организации оценщиков |
| Иная информация (опционально) |  |
|  |  |

# 4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ

|  |  |
| --- | --- |
| Фамилия, имя, отчество (при наличии) физического лица: | если заказчиком является физическое лицо |

|  |  |
| --- | --- |
| полное и (или) сокращенное наименование | если заказчиком является юридическое лицо; |
| основной государственный регистрационный номер или иной регистрационный номер юридического лица | если заказчиком является юридическое лицо; |
| место нахождения | если заказчиком является юридическое лицо; |

# 5. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНОЧНОЙ КОМПАНИИ

Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор

|  |  |
| --- | --- |
| полное и (или) сокращенное наименование |  |
| основной государственный регистрационный номер или иной регистрационный номер юридического лица |  |
| место нахождения |  |

# 6. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ

Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона:

* Оценщик и Исполнитель подтверждают полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего Отчета об оценке;
* Оценщик и Исполнитель не являются учредителями, собственниками, акционерами, должностными лицами, аффилированными лицами или работниками юридического лица – заказчика, лицами, имеющими имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоят с указанными лицами в близком родстве или свойстве;
* Оценщик и Исполнитель не имеют в отношении Объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не являются участниками (членами) или кредиторами юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика и Исполнителя;
* размер оплаты Оценщику и Исполнителю за проведение оценки Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки, указанной в настоящем Отчете об оценке.

# 7. СВЕДЕНИЯ О ВНЕШНИХ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ

Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах (п.п. 8 п. 7 ФСО VI) с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки объекта оценки: не привлекались.

**Табл. Х. Информация о привлеченных внешних организациях**

|  |  |
| --- | --- |
| **Показатель** | **Значение** |
| Наименование: |  |
| Контактная информация: | Например: адрес, телефон, электронная почта. |
| Степень участия в проведении оценки объекта оценки: | Что именно делала |
| Квалификация по профилю привлечения: | Квалификация сотрудников(см. таблицу далее), рейтинги. |
| Опыт по профилю привлечения: | Что и сколько (лет, ед.) делало по профилю привлечения |
|  |  |

*Источник: …*

**Табл. Х. Информация о квалифицированных отраслевых специалистах**

| **Показатель** | **Значение** |
| --- | --- |
| ФИО: |  |
| Контактная информация: | Например: телефон, электронная почта. |
| Степень участия в проведении оценки объекта оценки: | Что именно делал |
| Квалификация по профилю привлечения: | Место работы, должность, сертификаты, степени, звания, членство в профессиональных объединениях, награды, рейтинги и т.д. |
| Опыт по профилю привлечения: | Что и сколько (лет, ед.) делал по профилю привлечения |

*Источник: …*

# 8. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ И МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ

Указание на стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки, методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России, или обоснование неиспользования указанных методических рекомендаций:

1. Общие федеральные стандарты оценки, утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200:

* федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»;
* федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»;
* федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»;
* федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»;
* федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»;
* федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)».

2. Специальные стандарты оценки: например, ФСО 7.

3. Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулирующей организации оценщиков, членом которой является Оценщик: например, стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (Протокол № 36/2017 от 24.05.2017).

4. Прочие стандарты: например, МСО.

5. Методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России: указываются только МР, относящиеся к конкретной оценочной ситуации.

 Если соответствующие МР есть, но они не использованы, то:

* МР указываются;
* Приводится обоснование неиспользования (например, МР не учитывают такую-то специфику конкретной оценочной ситуации).

6. Иные документы методического характера: соответствующую информацию логично привести в данном разделе для удобства восприятия.

# 9. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Точное описание объекта оценки:

* с указанием количественных и качественных характеристик объекта оценки, включая права на объект оценки,
* перечень документов, устанавливающих такие характеристики,
* а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу – реквизиты юридического лица (полное и (или) сокращенное наименование, основной государственный регистрационный номер или иной регистрационный номер юридического лица, место нахождения) и (при наличии) балансовая стоимость данного объекта оценки;

## 9.1. Перечень использованных документов

В настоящем разделе приведен перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, а также перечень иных информационных источников:

Профессиональное суждение Оценщика относительно качества использованной при проведении оценки информации (п. 10 ФСО III): использованная при проведении оценки информация удовлетворяет требованиям достоверности, надежности, существенности и достаточности.

Соответствующий анализ может базироваться на этом источнике: https://srosovet.ru/press/news/291019-2/.

# 10. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ

## 10.1. Допущения в отношении объекта оценки и предполагаемой сделки

Допущения, которые не соответствуют фактам на дату оценки, но отражают возможные изменения существующих на дату оценки фактов, вероятность наступления которых предполагается из имеющейся у оценщика информации (специальные допущения, п. 5 ФСО III):

Должны быть согласованы с Заказчиком (п. 6 ФСО III).

Допущения, относящиеся к объекту оценки и (или) условиям предполагаемой сделки или использования объекта оценки и не являющиеся специальными:

Должны быть согласованы с Заказчиком (п. 6 ФСО III).

## 10.2. Прочие допущения

В настоящем разделе описаны допущения, принятые при проведении оценки и не отраженные в задании на оценку (п.п. 11 п. 7 ФСО VI).

Опциональный раздел.

Тут описываются допущения, которые НЕ относятся к объекту оценки и (или) условиям предполагаемой сделки или использования объекта оценки (п. 4-6 ФСО III). Например, это могут быть допущения в отношении параметров объектов-аналогов.

Если данные допущения оказывают существенное влияние на итоговую величину стоимости – их рекомендуется согласовать с Заказчиком оценки.

## 10.3. Ограничения оценки

# 11. АНАЛИЗ РЫНКА

Анализ рынка рекомендуется структурировать, например: макроэкономика → отрасль, в которой осуществляет деятельность оцениваемая компания → сегменты рынка, к которым относятся основные активы компании → внешние факторы, влияющие на стоимость объекта оценки.

Если, по мнению Оценщика, отсутствуют внешние факторы, влияющие на стоимость объекта оценки, - это прямо указывается.

# 12. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

## 12.1. Последовательность определения стоимости объекта оценки

Например, текст из специальных стандартов оценки (ФСО 7 и т.д.).

## 12.2. Иные сведения, необходимые для полного и достаточного представления результата оценки

В соответствии с положениями п. 11 ФСО VI в настоящем разделе приводятся иные сведения, необходимые, по мнению Оценщика, для полного и достаточного представления результата оценки (однозначного понимания сущности и содержания выполненного Оценщиком исследования и итоговой величины стоимости).

Сюда пишем, то, что важно для понимания отчета, но не является допущением и ограничением в понимании ФСО III. Например:

1. Расчеты выполнены в программе MS Excel версии 2016 с настройкой «по умолчанию» (программа хранит и выполняет вычисления с точностью 15 значащих цифр). Режим «задать указанную точность» не применялся (также обозначается как «точность как на экране» в других версиях MS Excel). В приведенных в настоящем Отчете таблицах отображаются числовые значения в объеме, комфортном для зрительного восприятия.

2. Используемые в расчетах справочные показатели, полученные из независимых источников (в частности, данные Банка России и других), могут отображаться на экране при обращении к сайтам (источникам, ссылки на которые приведены в тексте настоящего Отчета), а также при использовании сведений из того же источника, но опубликованных в другом издании (например, в Статистическом бюллетене Банка России) с меньшим числом значащих цифр (разрядов), чем данные, полученные из того же источника, но содержащиеся в загружаемых файлах формата MS Excel (\*.xlsx или \*.xls). В расчетах используются значения, приведенные в загруженных файлах, без округления.

3. Планы, схемы, чертежи и иные иллюстративные материалы, если таковые приведены в Отчете, призваны помочь пользователю Отчета получить наглядное представление об объекте оценки и не должны использоваться в каких-либо других целях (например, для расчета площади объекта недвижимости по его схеме).

4. В соответствии с требованиями п. 8 ФСО VI в приложении к Отчету приведены в том числе копии исходных документов, представленных Заказчиком (их графические изображения). На указанных копиях могут быть не видны (не полностью видны) следы заверения соответствующих материалов Заказчика, в т.ч. в связи с их предоставлением в электронном виде с подписью ЭЦП. При этом Оценщик гарантирует, что все материалы, предоставленные Заказчиком, были оформлены в соответствии с требованиями п. 13 ФСО III, их оригиналы хранятся в архиве Оценщика.

## 12.3. Обоснование выбора подходов и методов оценки

## 12.4. Затратный подход к оценке

## 12.5. Сравнительный подход к оценке

## 12.6. Доходный подход к оценке

## 12.7. Согласование результатов оценки

# 13. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ

Опционально, поскольку по смыслу дублирует раздел 1 «Основные факты и выводы».

# ПРИЛОЖЕНИЯ

## Приложение 1. Копии документов, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки

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

## Приложение 2. Копии источников информации

## Приложение 3. Копии документов Оценщика

1. Дополнительно см.: https://srosovet.ru/content/editor/Metod/2022/2022/Formirovanie-zadaniya-na-ocenku-po-FSO-2022.docx [↑](#footnote-ref-1)