

Утверждено

Советом НП «СРОО «ЭС»  
протокол № 30/2015 от «02» июня 2015г.

с изменениями и дополнениями, утвержденными

Советом НП «СРОО «ЭС»  
протокол № 75/2016 от «24» ноября 2016г.

Советом Ассоциации «СРОО «ЭС»  
Протокол № 36/2017 от «24» мая 2017г.

Советом Ассоциации «СРОО «ЭС»  
Протокол № 61/2017 от «13» октября 2017г.

Советом Ассоциации «СРОО «ЭС»  
Протокол № 42/2019 от «24» мая 2019 г.

Советом Ассоциации «СРОО «ЭС»  
Протокол № 38/2020 от «09» сентября 2020 г.

## **ПОЛОЖЕНИЕ**

### **о порядке проведения экспертизы отчетов об оценке в Ассоциации «Саморегулируемой организации оценщиков «Экспертный совет»**

#### **1. Общие положения**

1.1. Положение разработано в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ (далее – Закон об оценочной деятельности), иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, Уставом Ассоциации и иными внутренними документами Ассоциации.

1.2. Под экспертизой отчета понимаются действия эксперта или экспертов Ассоциации в целях формирования мнения эксперта или экспертов Ассоциации в отношении отчета, подписанного оценщиком или оценщиками, о следующем:

1.2.1. о соответствии требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности (в том числе требованиям Закона об оценочной деятельности, федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности);

1.2.2. о соответствии требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности (в том числе требованиям Закона об оценочной деятельности, федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности) и о подтверждении рыночной стоимости объекта оценки, определенной оценщиком в отчете.

1.3. При проведении экспертизы отчета об определении рыночной стоимости объекта оценки или в случаях, установленных федеральными стандартами оценки, эксперт или эксперты Ассоциации формируют мнения в соответствии с п. 1.2.2. настоящего Положения. В иных случаях проведение экспертизы возможно, как в соответствии с п. 1.2.1., так и в соответствии с п. 1.2.2. настоящего Положения.

1.4. Положение определяет порядок проведения экспертизы отчетов об оценке членами Экспертного Совета Ассоциации «СРОО «Экспертный совет» (далее – Ассоциация) и устанавливает:

- случаи, основания и сроки проведения экспертизы;
- порядок выбора эксперта;
- порядок и сроки предоставления материалов на экспертизу;
- порядок запроса Экспертом дополнительной информации у Оценщика;
- порядок действий эксперта при проведении экспертизы отчета об оценке;
- порядок утверждения экспертного заключения;
- порядок и срок уведомления Оценщиков о результатах экспертизы.

1.4. Экспертиза отчетов об оценке проводится членами Экспертного совета Ассоциации (далее – Эксперты) в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ, Федерального стандарта оценки «Порядок проведения экспертизы, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО N 5)», утвержденного Приказом

Минэкономразвития от 04.07.2011 г. № 238, внутренних документов Ассоциации, относящихся к экспертизе отчетов об оценке и утвержденных Советом Ассоциации или Общим собранием членов Ассоциации.

1.5. Проведение судебной экспертизы регулируется положениями Федерального Закона от 31.05.2001 г. «О государственной судебно-экспертной деятельности в РФ» № 73-ФЗ. Настоящее Положение используется в качестве методического обеспечения исследований, проводимых с использованием современных достижений науки и техники (ст. 4 указанного Федерального закона).

1.6. Права лиц, указанных в пп. 4.1, 8.2, 8.3, могут быть переданы по доверенности в соответствии с законодательством Российской Федерации и внутренними документами Ассоциации. В экспертном заключении рядом с подписью лица, действующего по доверенности, указывается номер и дата доверенности, а также лицо, выдавшее данную доверенность (см. приложение 2).

## **2. Случаи, основания и сроки проведения экспертизы**

2.1. Случаи и основания проведения экспертизы:

- заключение договора на проведение экспертизы отчета (отчетов) об оценке;
- определение суда;
- иные случаи, предусмотренные законодательством Российской Федерации и внутренними документами Ассоциации.

2.2. Заявка на проведение экспертизы отчета об оценке может подаваться в форме электронного документа или простой письменной форме. Рекомендуемая форма заявки (*приложение 1*) размещается на сайте Ассоциации в разделе «Экспертиза».

2.3. Сроки проведения экспертизы отчета об оценке определяются:

- договором на проведение экспертизы;
- определением суда;
- внутренними документами Ассоциации;
- законодательством Российской Федерации.

### **3. Стоимость проведения экспертизы**

3.1. Стоимость проведения экспертизы отчетов об оценке определяется на основе Базовых тарифов, утверждаемых Советом Ассоциации, с учетом ее трудоемкости (сложности объекта оценки, общего объема работ, наличия однотипных объектов оценки, общими трудовозатратами Эксперта (ов) соответствующей квалификации и пр.).

### **4. Порядок выбора Эксперта**

4.1. Эксперт (эксперты) для проведения экспертизы конкретного отчета об оценке может выбираться Председателем Экспертного совета или Президентом Ассоциации, либо уполномоченным ими лицом, действующим на основании доверенности. При выборе Эксперта во внимание принимается следующее:

- квалификация Эксперта, соответствующая направлению, указанному в квалификационном аттестате и соответствующему объекту оценки;
- опыт Эксперта по оценке аналогичных объектов оценки;
- опыт Эксперта по экспертизе аналогичных отчетов об оценке;
- возможность Эксперта провести экспертизу отчета об оценке в установленные сроки (см. п. 2.3);
- экспертиза отчета об оценке не может проводиться экспертом, подписавшим отчет об оценке, в отношении которого проводится экспертиза, либо являющимся учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика экспертизы, собственника объекта оценки;
- экспертиза отчета об оценке не может проводиться экспертом в случае, если эксперт имеет имущественный интерес в объекте оценки, в отношении отчета об оценке которого проводится экспертиза, либо если эксперт состоит с учредителем, собственником, должностным лицом юридического лица - заказчика экспертизы, физическим лицом – заказчиком экспертизы или лицом, подписавшим соответствующий отчет об оценке, в близком родстве или свойстве, а также если юридическое лицо - заказчик экспертизы является кредитором или страховщиком эксперта.

4.2. Эксперт имеет право отказаться от проведения экспертизы отчета об

оценке, о чем письменно уведомляет лицо, выбравшее его для проведения соответствующей экспертизы (см. п. 4.1).

## **5. Порядок и сроки предоставления материалов на экспертизу**

5.1. На экспертизу предоставляется отчет об оценке (письменная форма или электронный документ, подписанный усиленной квалифицированной электронной подписью Оценщика) или его копия, заверенная заказчиком экспертизы (для юридического лица – подпись уполномоченного лица; для физического лица – подпись).

5.2. Сроки предоставления материалов на экспертизу определяются условиями соответствующего договора на экспертизу, постановлением суда или соответствующими нормативными правовыми актами Российской Федерации.

## **6. Порядок запроса Экспертом дополнительной информации у Оценщика**

6.1. Для целей проведения экспертизы Эксперт имеет право запросить у Оценщика информацию, необходимую для проведения экспертизы, но отсутствующую в отчете об оценке, на которую ссылается Оценщик в отчете об оценке.

6.2. Запрос может осуществляться по телефону, электронной почте и другим коммуникационным каналам.

6.3. Содержание запроса:

- идентификация запрашиваемой информации;
- обоснование необходимости представления информации (проведение экспертизы отчета об оценке с определенными реквизитами);
- срок направления информации;
- порядок направления Оценщиком информации (письменная форма, скрепленная подписью Оценщика или электронный документ, подписанный усиленной квалифицированной электронной подписью Оценщика).

6.4. Срок направления информации определяется Экспертом с учетом сроков проведения экспертизы.

6.5. Состав и объем указываемых в экспертном заключении сведений о

полученной от Оценщика на основании запросов информации, необходимой для проведения экспертизы, но отсутствующей в отчете об оценке – в экспертном заключении приводится ссылка на указанную информацию.

6.6. В случае не предоставления Оценщиком дополнительной информации, указанной в п. 6.1, в сроки, установленные в запросе в соответствии с п. 6.3 – 6.4, экспертиза отчета об оценке проводится без нее, о чем указывается в экспертном заключении.

## **7. Порядок действий Эксперта при проведении экспертизы отчета об оценке**

7.1. При проведении экспертизы отчета об оценке Эксперту рекомендуется руководствоваться Методическими рекомендациями Ассоциации по экспертизе отчетов об оценке (*приложение 2*).

## **8. Порядок подписания и утверждения экспертного заключения**

8.1. Состав лиц, подписывающих экспертное заключение:

- эксперт (эксперты), осуществлявший (осуществлявшие) экспертизу отчета об оценке;
- Председатель Экспертного совета Ассоциации либо иное уполномоченное лицо;
- Президент Ассоциации или иное уполномоченное лицо.

8.2. Форма утверждения экспертного заключения – экспертное заключение утверждается подписью Председателя Экспертного совета Ассоциации либо иного уполномоченного лица (см. приложение 2 к Методическим рекомендациям).

8.3. Форма заверения экспертного заключения – экспертное заключение заверяется подписью Президента Ассоциации или иного уполномоченного лица на сшивке (см. приложение 3 к Методическим рекомендациям).

8.4. Последовательность и сроки процедур подписания, утверждения и заверения экспертного заключения:

- экспертное заключение подписывается в следующем порядке: эксперт (эксперты) – лицо, утверждающее экспертное заключение – лицо, заверяющее экспертное заключение;
- сроки процедур определяются задействованными лицами самостоятельно с учетом сроков проведения экспертизы.

8.5. Экспертное заключение должно быть прошито и скреплено печатью Ассоциации. Печать Ассоциации ставится на шивке и на подписи лица, утверждающего экспертное заключение. Приложения к экспертному заключению, составленные в форме электронного документа, подписываются усиленной квалифицированной электронной подписью.

8.6. Экспертное заключение, составленное в форме электронного документа, подписывается усиленной квалифицированной электронной подписью.

## **9. Порядок и срок уведомления о результатах экспертизы**

9.1. В случае, если иное не установлено законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности или договором на проведение экспертизы отчета об оценке, Ассоциация в течение 7 (семи) рабочих дней после составления экспертного заключения уведомляет Оценщика, подписавшего соответствующий отчет об оценке, о результатах экспертизы по телефону, электронной почте или другим коммуникационным каналам, а также направляет копию экспертного заключения в саморегулируемые организации оценщиков, членами которой являются оценщики, подписавшие отчет об оценке. Копия экспертного заключения может быть направлена в форме электронного документа.

## **10. Заключительные положения**

10.1. Эксперт обязан уведомлять Председателя Экспертного совета Ассоциации о фактах оказания на него воздействия со стороны любых лиц в целях влияния на результаты экспертизы. В случаях поступления от Эксперта, выполняющего экспертизу отчета об оценке, информации о фактах оказания на него воздействия со стороны любых лиц, могущих оказать влияние на результаты экспертизы, Ассоциация вправе отказаться от выполнения соответствующей экспертизы, расторгнув договорные отношения.

10.2. Изменения в настоящий порядок принимаются Советом Ассоциации.

Приложения:

- Приложение 1. Рекомендуемая форма заявки на экспертизу – на 2 (двух) листах;
- Приложение 2. Методические рекомендации по экспертизе отчетов об оценке – на 37 (тридцати семи) листах.

Приложение 1  
к Порядку проведения экспертизы отчетов об оценке  
в Ассоциации «СРОО «Экспертный совет»

### ЗАЯВКА НА ЭКСПЕРТИЗУ

<b>Предварительные данные, необходимые для определения стоимости и сроков проведения экспертизы</b>				
<b>Вид услуги (отметить нужное галкой из 3-х последующих вариантов):</b>				
<i>экспертиза отчета об оценке на подтверждение стоимости объекта оценки</i>				
<i>экспертиза отчета об оценке на соответствие законодательства об оценочной деятельности</i>				
<i>методическое сопровождение</i>				
<b>Перечислить все отчеты, включаемые в договор:</b>				
№ п/п	№ отчета	Дата составления отчета	Название отчета (в скобках просьба указать адрес объекта недвижимости, если он не указан в названии отчета)	Если оценивается недвижимость, то указать площади объектов оценки и кадастровый номер
1				
2				
3				
4				
5				
Предполагаемое использование результатов оценки				
Отметка о необходимости электронно-цифровой подписи (ЭЦП) (нужное выделить)		да	нет	
Контакты заказчика (Ф.И.О., номер телефона, почта)				
Ф.И.О. оценщика				
<b>Данные, необходимые для заключения договора</b>				
Наименование организации-заказчика (полное и сокращенное)				



Юридический адрес (с индексом)			
Почтовый адрес (с индексом)			
ИНН			
КПП			
ОГРН:			
Дата присвоения ОГРН:			
Расчетный счет Название банка Корр. Счет БИК			
Должность			
Руководитель (Фамилия/Имя/Отчество)			
На основании (Устава, доверенности и пр.)			
Количество экземпляров заключения			
Способ передачи результатов Заказчику:			
<b>Способ</b>	<b>Отметить галкой требуемый вариант</b>	<b>Требуемая информация</b>	
<i>Почтой России</i>		Индекс	
		Адрес	
<i>Экспресс-почтой («Пони-экспресс») с оплатой за счет получателя</i>		Индекс	
		Адрес	
		Контактное лицо	
<i>в офисе Исполнителя</i>		Информация не требуется. Представитель Заказчика по доверенности или курьер экспресс-почты забирает документы	
<b>Заполняется Менеджером Исполнителя</b>			
Стоимость договора на экспертизу			
Срок проведения экспертизы			
Прочие требования			

Экспертное заключение выдается при наличии следующих документов:

- 1) Один экземпляр отчета об оценке, на который выдается экспертное заключение.
- 2) Договор и акт об окончании работ, подписанные заказчиком экспертизы.

Получение в офисе Ассоциации «СРОО «Экспертный Совет» с 9.15 до 12.00 и с 14.00 до 17.30 по предварительному согласованию с заместителем гл. бухгалтера – Ксенией Калинкиной, тел. (800) 200-2950, (495) 626-2950.

**МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ**  
**Ассоциации «СРОО «Экспертный совет»**  
**ПО ЭКСПЕРТИЗЕ ОТЧЕТОВ ОБ ОЦЕНКЕ**

**1. Нарушения законодательства об оценочной деятельности**

1.1. Нарушение законодательства об оценочной деятельности (далее – Нарушение) – нарушение требований Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – Закон об оценке), федеральных стандартов оценки и других нормативных правовых актов, стандартов и правил оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков (далее при совместном упоминании – ЗоОД).

1.2. Нарушение существенное – Нарушение, исправление которого приведет (может привести) к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

1.3. Нарушение формальных требований ЗоОД – Нарушение требований, прямо указанных в ЗоОД, но не оказывающих никакого влияния на итоговую величину стоимости объекта оценки.

1.4. Нарушение первичное – Нарушение, наличие которого привело к появлению других связанных с ним Нарушений.

1.5. Нарушение вторичное – Нарушение, являющееся следствием первичного нарушения.

1.6. Опечатки, арифметические ошибки, противоречия, несоответствия и прочие технические ошибки, за исключением указанных в п. 1.3, допущенные Оценщиком при составлении отчета об оценке, но не оказавшие существенного влияния на итоговую величину стоимости объекта оценки, не являются Нарушениями.

**2. Методы проведения экспертизы**

2.1. Выявление Нарушений осуществляется сопоставлением

содержания и оформления отчета об оценке с требованиями ЗоОД. По существу проводимых действий выполняется проверка:

- подтверждения приведенной в отчете информации, существенным образом влияющей на стоимость объекта оценки;
- соответствия использованной методологии расчета специфике объекта оценки и рыночной конъюнктуре;
- корректности проведенных расчетов;
- корректности качественных выводов и заключений;
- соответствия итоговой величины стоимости рыночным данным (в случае, если целью оценки являлось определение рыночной стоимости);
- соблюдения формальных требований ЗоОД.

2.2. Объем работ и глубину исследования Эксперт определяет самостоятельно, с учетом в т.ч. особенностей объекта оценки, рынка объекта оценки, используемой в отчете об оценке методологии, цели экспертизы.

Объем действий, направленных на подтверждение итоговой величины стоимости, определенной в отчете об оценке, может определяться договором на экспертизу или Экспертом самостоятельно. Такими действиями могут быть:

- проверка корректности установления количественных и качественных характеристик объекта оценки на основе альтернативных источников информации, в том числе его осмотра Экспертом (с учетом допущения, что от даты оценки до даты осмотра никаких существенных изменений не произошло). Данная проверка выполняется при наличии у Эксперта обоснованных оснований считать недостоверным описание количественных и качественных характеристик объекта оценки в отчете об оценке;
- сопоставление использованных в отчете об оценке рыночных данных с данными из альтернативных источников информации;
- проведение альтернативных расчетов.

2.3. Для проверки отчета об оценке на соответствие формальным требованиям ЗоОД устанавливается соответствие отчета об оценке соответствующим требованиям ЗоОД, при этом может использоваться соответствующая проверочная таблица (Приложение 4).

2.4. При проверке отчета на соответствие требованию о подтверждении приведенной в отчете об оценке информации, существенным образом влияющей на стоимость объекта оценки, может выполняться:

- проверка наличия ссылок на источники используемой информации;
- сопоставление информации, приведенной в отчете об оценке, с фактической информацией, содержащейся в указанных источниках;
- анализ обоснованности и достоверности информации, содержащейся в указанных источниках информации;
- сопоставление информации, приведенной в отчете об оценке, с информацией, содержащейся в альтернативных источниках.

2.5. Проверка отчета на соответствие требованию о приведении в отчете информации, существенным образом влияющей на стоимость объекта оценки, осуществляется посредством проверки наличия в отчете об оценке всей информации, существенной с точки зрения стоимости объекта оценки.

Проверка корректности учета ценообразующих факторов объекта оценки проводится по следующим составляющим:

- наличие информации по ценообразующим факторам в описании объекта оценки;
- анализ характера и степени влияния ценообразующих факторов на стоимость объекта оценки при анализе рынка;
- учет ценообразующих факторов при выборе наиболее эффективного использования;
- учет ценообразующих факторов при расчете стоимости в каждом подходе оценки, либо при согласовании результатов оценки, полученных с применением различных подходов к оценке, либо в расчетах после согласования.

2.6. Для проверки соответствия использованной методологии расчета проводится анализ данной методологии на предмет возможности учета специфики объекта оценки и рыночной конъюнктуры.

2.7. Для проверки корректности качественных выводов и заключений анализируются обоснованность и логичность содержащихся в отчете об

оценке причинно-следственных связей в количественных и качественных оценках, прогнозах.

2.8. Проверка корректности проведенных расчетов проводится с учетом существенности влияния на итоговую величину стоимости объекта оценки.

2.9. Проверка соответствия итоговой величины рыночной стоимости в зависимости от развитости рынка может проводиться путем сравнения итоговой величины стоимости объекта оценки с ценами (диапазонами цен) в сегменте рынка объекта оценки, либо при недостаточно развитом или неразвитом рынке с ценами объектов на других сегментах рынка.

2.10. Проверка эконометрических моделей осуществляется в следующей последовательности:

2.10.1. проверка входных данных на соответствие требованиям (репрезентативности) и достоверности;

2.10.2. проверка результатов расчета на соответствие рыночным данным;

2.10.3. проверка эконометрической модели на соответствие требованиям и статистическим критериям (минимально допустимое число наблюдений (объектов-аналогов) в модели; теснота связи (корреляция) и мультиколлинеарность факторов модели; регрессионная статистика, дисперсионный анализ и пр.);

2.10.4. формирование мнения о погрешности модели, в т.ч. с учетом ее типа (интерполяция или экстраполяция);

2.10.5. проверка выявленной зависимости на соответствие зависимостям, типичным для аналогичных ситуаций.

2.11. В целях самоконтроля для проверки обоснованности достаточности выявленных нарушений по итогам проведенной экспертизы Экспертом проводится проверка того, что исправление выявленных нарушений приведет к устранению искажения итоговой величины стоимости объекта оценки (если характер выявленных Нарушений позволяет это сделать).

2.12. Метод экспресс-проверки предназначен для оперативного выявления наиболее существенных нарушений или формирования обоснованного предположения о наличии таковых. По результатам

применения только этого метода не может быть подготовлено экспертное заключение. Алгоритм экспресс-проверки:

- 2.12.1. анализ ценообразующих характеристик объекта оценки;
- 2.12.2. анализ удельных показателей итоговой величины стоимости, определенной в отчете об оценке, на соответствие рыночным данным (например, для типовых объектов недвижимости);
- 2.12.3. анализ согласования результатов оценки по различным подходам и методам в рамках подходов;
- 2.12.4. проверка ключевых параметров расчета при применении каждого подхода (например, величины износов и устареваний в затратном подходе и ставки арендной платы в доходном).

2.13. При проведении экспертизы отчета об оценке, в том числе при экспертизе на подтверждение стоимости:

- не проводится повторная оценка стоимости объекта оценки;
- не допускается использование информации, ставшей известной после даты оценки.

### **3. Требования к подготовке экспертного заключения**

3.1. В экспертном заключении должна быть изложена вся информация, существенная с точки зрения результатов экспертизы.

3.2. Информация, приведенная в экспертном заключении и существенная с точки зрения ее результатов, должна быть подтверждена.

3.3. Содержание экспертного заключения не должно вводить в заблуждение его пользователей или допускать неоднозначного толкования.

3.4. Экспертное заключение не должно содержать информацию, не использующуюся в обосновании позиции Эксперта, если она не является обязательной согласно требованиям ЗоОД.

3.5. Приведенная в экспертном заключении информация должна соответствовать действительности.

3.6. Содержание экспертного заключения должно позволять пользователю проверить используемые источники информации, логические заключения и выводы.

3.7. Формулировки экспертного заключения должны иметь нейтральный тон, не содержать личностных претензий к Оценщику или оскорбительных выражений.

3.8. В экспертном заключении должны быть указаны все Нарушения, содержащиеся в отчете об оценке.

3.9. При необходимости экспертное заключение может включать в себя копии материалов, используемых для обоснования соответствующих замечаний и выводов.

#### **4. Требования к замечаниям Экспертного заключения**

4.1. Замечание в экспертном заключении должно:

- раскрывать существенность влияния Нарушения на итоговую величину стоимости объекта оценки, определенную в отчете об оценке;
- указывать на Нарушение конкретных требований ЗоОД;
- содержать ссылки на страницы и/или фрагменты отчета об оценке, содержащие описываемое Нарушение, а также на внешние по отношению к отчету об оценке источники информации (при наличии таковых);
- по возможности позволять получить представление о Нарушениях без прочтения самого отчета об оценке.

4.2. Замечание в экспертном заключении не должно:

- вводить в заблуждение или допускать неоднозначное толкование;
- содержать избыточную информацию;
- включать требования о конкретных методических способах исправления Нарушений.

4.3. При выявлении логической цепочки Нарушений, являющихся следствием друг друга, Эксперт должен в первую очередь сформулировать замечание, указывающее на первичное Нарушение.

4.4. Рекомендуемая логическая структура замечания:

- описание действий Оценщика;
- обоснование профессиональной позиции Эксперта;

- указание существенности Нарушения (в относительном или абсолютном выражении);
- указание на нарушенное требование ЗоОД.

4.5. Замечание может указывать на следующие типы Нарушений:

- отсутствие существенной информации;
- отсутствие источника информации, качественного или расчетного обоснования данных;
- приведение недостоверной информации;
- нарушение причинно-следственных связей;
- противоречия в отдельных разделах и между разделами отчета;
- ошибочная методология;
- арифметические ошибки;
- нарушение формальных требований ЗоОД.

4.6. Рекомендуемые обороты письменной речи, используемые в замечаниях:

- в нарушение требований [...] в отчете отсутствует [...] (не [...]) / в нарушение требований [...] в отчете не [...];
- [...], что ошибочно, поскольку ... / [...], что ошибочно по следующим причинам: [...];
- [...] установлено, что [...], при этом в Отчете [...];
- [...]. Нарушены требования [...].

4.7. Случаи объединения нескольких Нарушений в одно замечание:

- допущено множество однотипных Нарушений;
- наличие первичного и вторичных Нарушений.

4.8. Замечания в экспертном заключении рекомендуется располагать в одном из следующих порядков (возможно комбинирование):

- по существенности Нарушений;
- по очевидности для пользователя экспертного заключения, не обладающего специальными познаниями в области оценочной деятельности;
- в порядке, котором Нарушения встречаются по тексту отчета об оценке;
- в порядке причинно-следственных связей («первичное нарушение» – «вторичные нарушения»).



## 5. Выводы по результатам экспертизы

5.1. В положительном экспертном заключении указываются следующие выводы:

5.1.1. Отчет об оценке № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ г. «\_\_\_\_\_» **соответствует** требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе требованиям Федерального закона, федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, и стандартов и правил оценочной деятельности\*. Итоговая величина [вид] стоимости объекта оценки в размере \_\_\_\_\_ [цифрами и прописью] руб. **подтверждена**.

5.1.2. Отчет об оценке № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ г. «\_\_\_\_\_» **соответствует** требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе требованиям Федерального закона, федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, и стандартов и правил оценочной деятельности\*;

5.2. При проведении экспертизы отчета об определении рыночной стоимости объекта оценки или в случаях, установленных федеральными стандартами оценки, в положительном экспертном заключении указывается вывод согласно п. 5.1.1. настоящего Положения. В иных случаях проведения экспертизы отчета об оценке вывод может соответствовать как п. 5.1.1., так и п. 5.1.2. настоящего Положения.

5.3. Статьей 11 Закона об оценке установлено, что отчет об оценке «не должен допускать неоднозначного толкования или вводить в заблуждение». Следовательно, отчет об оценке, содержащий существенно искаженную итоговую величину стоимости объекта оценки, не соответствует требованиям ЗоОД. При проведении экспертизы, такого отчета об оценке Эксперт должен выявить соответствующие Нарушения и указать их в отрицательном экспертном заключении.

\* Указываются стандарты и правила той саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является Оценщик.

5.4. В отрицательном экспертном заключении указывается следующий вывод: Отчет об оценке № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ г. « \_\_\_\_\_ » **не соответствует** требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе требованиям Федерального закона, федеральных стандартов оценки и стандартов и правил оценочной деятельности\*.

5.5. В отрицательном экспертном заключении по результатам экспертизы, не требующей подтверждения стоимости, после вывода, указанного в п. 5.4, Эксперт может указать характер влияния выявленных нарушений на итоговую величину стоимости объекта оценки:

- выявленные нарушения **не оказывают никакого влияния** на итоговую величину стоимости объекта оценки;
- характер выявленных нарушений **не позволяет сделать вывод о достоверности или недостоверности итоговой величины стоимости** объекта оценки, определенной в отчете об оценке;
- выявленные **нарушения привели к существенному занижению (завышению) итоговой величины стоимости** объекта оценки, определенной в отчете об оценке.

5.6. В отрицательном экспертном заключении по результатам экспертизы на подтверждение стоимости после вывода, указанного в п. 5.4, Эксперт должен указать характер влияния выявленных нарушений на итоговую величину стоимости объекта оценки (п. 5.5).

## **6. Заключительные положения**

6.1. При проведении экспертизы могут использоваться допущения и ограничительные условия, например:

- экспертиза проводилась на основе допущения, что описание характеристик объекта оценки в отчете об оценке достоверно, если у Эксперта отсутствуют основания считать иначе;
- на экспертизу предоставлена копия отчета об оценке, которая: не подписана Оценщиком, не подписана уполномоченным лицом юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, не скреплена печатью указанного юридического лица.  
Результаты настоящей экспертизы являются достоверными при

\* Указываются стандарты и правила той саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является Оценщик.

условии идентичности содержания и оформления оригинала отчета об оценке и его предоставленной на экспертизу копии, заверенной Заказчиком экспертизы;

- при проведении экспертизы осмотр объекта оценки не проводился;
- юридическая экспертиза документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, в т.ч. правоустанавливающих и правоподтверждающих документов, не проводилась;
- проверка отчета об оценке на соответствие требованиям договора об оценке, в рамках исполнения которого он был подготовлен, не проводилась.

6.2. Выбор допущений и ограничительных условий определяется спецификой конкретной ситуации: параметрами объекта оценки, конъюнктурой рынка, предполагаемым использованием результатов экспертизы, объемом исследований и др.

6.3. При экспертизе отчетов об оценке, в том числе в вопросах этики экспертизы, рекомендуется использовать актуальную версию учебника: Каминский А.В., Ильин М.О., Лебединский В.И., Калинкина К.Е., Лапин М.В. Экспертиза отчетов об оценке: Учебник.

Приложения:

- Приложение 1. Форма экспертного заключения по результатам экспертизы – на 4 (четырёх) листах;
- Приложение 2. Возможные формы утверждения экспертного заключения – на 1 (одном) листе;
- Приложение 3. Возможные формы заверения экспертного заключения – на 1 (одном) листе;
- Приложение 4. Сводные таблицы требований к отчетам об оценке – на 18 (восемнадцати) листах;

**ФОРМА ЭКСПЕРТНОГО ЗАКЛЮЧЕНИЯ ПО РЕЗУЛЬТАТАМ  
ЭКСПЕРТИЗЫ**



**ЭКСПЕРТНЫЙ  
СОВЕТ**

Ассоциация  
«Саморегулируемая организация оценщиков  
**«ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ»**

109028, г. Москва, Хохловский пер., д. 13, стр. 1  
(495) 626-29-50, 8 (800) 200-29-50, www.srosovnet.ru, mail@srosovnet.ru

Регистрационный № 0011 в ЕГР СРО от 28.10.2010 г. ИНН/КПП: 7709443904/770901001

№ \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ г. УТВЕРЖДАЮ  
*реквизиты экспертного заключения*

\_\_\_\_\_/И.И. Иванов/

(действующий на основании доверенности № \_\_\_\_ от  
Председателя Экспертного совета от \_\_\_\_ г.)

**ПОЛОЖИТЕЛЬНОЕ (ОТРИЦАТЕЛЬНОЕ)  
ЭКСПЕРТНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

на отчет № XXXX от XX.XX.20\_\_ г. «XXXXXX»  
(далее – Отчет)

## 1. ИНФОРМАЦИЯ О ПРОВЕДЕННОЙ ЭКСПЕРТИЗЕ

Основание для проведения экспертизы	Договор № _____ от _____ г.
Сведения о заказчике экспертизы отчета об оценке или ином органе, инициировавшем проведение экспертизы отчета об оценке	Полное наименование: Местонахождение: ОГРН: Дата присвоения ОГРН:
Цель экспертизы	Проверка Отчета на предмет соответствия требованиям: <ul style="list-style-type: none"><li>• Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ (далее – Федеральный закон);</li><li>• Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 20.05.2015 г. № 297;</li><li>• Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденного приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 20.05.2015 г. № 298;</li><li>• Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденного приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 20.05.2015 г. № 299;</li><li>• <i>Федеральный стандарт оценки в соответствии с объектом оценки;</i></li><li>• <i>Стандартов и правил оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»<sup>1</sup></i></li></ul> <p>(далее Федеральный закон, ФСО № 1, 2, 3, ____ (номер ФСО в соответствии с объектом оценки), другие акты уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, и стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, при совместном упоминании – законодательство Российской Федерации об оценочной деятельности).</p> Проверка Отчета на предмет подтверждения стоимости объекта оценки.

<sup>1</sup> Указываются стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, подписавший отчет об оценке.

<b>Стандарт проведения экспертизы отчетов об оценке</b>	Федеральный стандарт оценки «Порядок проведения экспертизы, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)», утвержденный приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 04.07.2011 г. № 328.
<b>Сведения о допущениях и ограничительных условиях, с учетом которых проведена экспертиза отчета об оценке</b>	1. При проведении экспертизы осмотр объекта оценки не проводился. 2. Экспертиза проводилась на основе допущения, что описание характеристик объекта оценки в Отчете достоверно. 3. Юридическая экспертиза документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, в том числе правоустанавливающих и правоподтверждающих документов, не проводилась.
<b>Сведения об эксперте(ах), подписавшем(их) экспертное заключение</b>	ФИО Регистрационный номер согласно реестру членов Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» № ____ от ____ г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № _____ от _____ г. по направлению « _____ »
<b>Сведения об иных документах и материалах, предоставленных для экспертизы отчета об оценке</b>	

## 2. СВОДНАЯ ИНФОРМАЦИЯ ИЗ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ

<b>Информация, идентифицирующая объект оценки</b>	(стр. 1)
<b>Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объектов оценки</b>	(стр. 1)
<b>Оценщик(и), подписавший(е) Отчет</b>	
<b>Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор</b>	
<b>Основание для проведения оценки</b>	(стр. 1)
<b>Дата оценки (дата определения стоимости)</b>	(стр. 1)
<b>Дата составления Отчета</b>	(стр. 1)

<b>Предполагаемое использование результатов оценки</b>	(стр. 1)
<b>Итоговое значение величины рыночной стоимости объекта оценки</b>	(стр. 1)

### 3. ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКАЯ ЧАСТЬ ЭКСПЕРТИЗЫ

**3.1. Результаты проверки Отчета на соответствие требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе требованиям Федерального закона, федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, и (или) стандартов и правил оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, подписавший Отчет.**

**Проверка на предмет соответствия требованиям ФЗ № 135, ФСО № 1 – 3, стандартам и правилам оценочной деятельности СРОО<sup>2</sup> (Приложение 4).**

№ п/п	Требование	Источник	Комментарий о выполнении требования
<b>Общие сведения об Оценщике</b>			
-	Наличие квалификационного аттестата в области оценочной деятельности по направлению, соответствующему виду объекта оценки	ст. 4 ФЗ-135	+ (*)

*Сводная таблица требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности к отчету об оценке соответствующего вида объекта оценки (Приложение 4).*

№ п/п	Требование	Источник	Комментарий о выполнении требования

Примечание:

“+” – требование выполнено

“-” – требование не выполнено

“\*” – выполнение не требуется

**3.2. Результаты проверки обоснованности выбранных Оценщиком методов оценки в рамках каждого из использованных оценщиком подходов к оценке и проверки**

<sup>2</sup> При идентичности стандартов и правил оценочной деятельности СРОО и ФСО, в противном случае дополняется отдельной проверочной таблицей.



**соответствия выполненного в отчете расчета стоимости объекта оценки соответствующим подходам и методам.**

*Описание выявленных нарушений (либо указание «Нарушения не выявлены»).*

### **3.3. Результаты и обоснование иных действий эксперта при проведении экспертизы на подтверждение стоимости**

Экспертом были выполнены следующие действия:

- проверка достоверности использованных в Отчете рыночных данных, использованных в расчетах;
- сопоставление использованных в Отчете рыночных данных с данными из альтернативных источников информации;
- анализ обоснованности сделанных выводов, заключений и суждений, приведенных в Отчете.
- проверка корректности проведенных расчетов.
- *Иные действия (при наличии).*

*Результаты: ...*

## **4. РЕЗУЛЬТАТЫ ЭКСПЕРТИЗЫ**

**Вывод по итогам проведения экспертизы Отчета:...**

Эксперт

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

Приложение 2  
к Методическим рекомендациям  
Ассоциации «СРОО «Экспертный совет»  
по экспертизе отчетов об оценке

**ВОЗМОЖНЫЕ ФОРМЫ УТВЕРЖДЕНИЯ  
ЭКСПЕРТНОГО ЗАКЛЮЧЕНИЯ**

№ \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_.  
*реквизиты экспертного заключения*

УТВЕРЖДАЮ

Председатель экспертного совета

\_\_\_\_\_ /В.И. Лебединский/

---

№ \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_.  
*реквизиты экспертного заключения*

УТВЕРЖДАЮ

Исполнительный директор

\_\_\_\_\_ /М.О. Ильин/

*(действующий на основании доверенности  
от Председателя Экспертного совета № \_\_\_\_ от \_\_\_\_ г.)*

---

№ \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_.  
*реквизиты экспертного заключения*

УТВЕРЖДАЮ

Региональный представитель Ассоциации  
в Н-ском регионе

\_\_\_\_\_ /И.И. Иванов/

*(действующий на основании доверенности  
от Председателя Экспертного совета № \_\_\_\_ от \_\_\_\_ г.)*

---

№ \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_.  
*реквизиты экспертного заключения*

УТВЕРЖДАЮ

\_\_\_\_\_ /И.И. Иванов/

*(действующий на основании доверенности  
от Председателя Экспертного совета № \_\_\_\_ от \_\_\_\_ г.)*

Приложение 3  
к Методическим рекомендациям  
Ассоциации «СРОО «Экспертный совет»  
по экспертизе отчетов об оценке

**ВОЗМОЖНЫЕ ФОРМЫ ЗАВЕРЕНИЯ  
ЭКСПЕРТНОГО ЗАКЛЮЧЕНИЯ**

Прошито и пронумеровано  
\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) листов

Президент

\_\_\_\_\_/А.В. Каминский/

---

Прошито и пронумеровано  
\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) листов

Исполнительный директор

\_\_\_\_\_/М.О. Ильин/  
*(действующий на основании доверенности  
от Президента № \_\_\_\_ от \_\_\_\_)*

---

Прошито и пронумеровано  
\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) листов

Региональный представитель Ассоциации  
в Н-ском регионе

\_\_\_\_\_/И.И. Иванов/  
*(действующий на основании доверенности  
от Президента № \_\_\_\_ от \_\_\_\_)*

---

Прошито и пронумеровано  
\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) листов

\_\_\_\_\_/И.И. Иванов/  
*(действующий на основании доверенности  
от Президента № \_\_\_\_ от \_\_\_\_)*

Приложение 4  
к Методическим рекомендациям  
Ассоциации «СРОО «Экспертный совет»  
по экспертизе отчетов об оценке

## СВОДНЫЕ ТАБЛИЦЫ ТРЕБОВАНИЙ К ОТЧЕТАМ ОБ ОЦЕНКЕ

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

№ п/п	Требование	Источник	Комментарий о выполнении требования
<b>Общие требования к Отчету</b>			
1	Отчет представлен:	ст. 11 ФЗ-135, п. 6 ФСО №3	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>или</u> на бумажном носителе: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ пронумерован постранично;</li> <li>▪ прошит;</li> <li>▪ подписан Оценщиком(ами), который проводил оценку;</li> <li>▪ скреплен личной печатью Оценщика(ов) или печатью юридического лица, с которым Оценщик(и) заключил трудовой договор.</li> </ul> </li> <li>• <u>или</u> в форме электронного документа. <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ пронумерован постранично</li> <li>▪ подписан усиленной квалифицированной электронной подписью: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Оценщика(ов);</li> <li>○ руководителя юридического лица, с которым Оценщик(ки) заключили трудовой договор.</li> </ul> </li> </ul> </li> </ul>		
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	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>или</u> в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам;</li> </ul>	п. 14 ФСО №3	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>или</u> в виде интервала значений, если такое представление предусмотрено законодательством РФ или заданием на оценку.</li> </ul>	п. 14 ФСО №3	

№ п/п	Требование	Источник	Комментарий о выполнении требования
<b>Сведения в отчете об оценке</b>			
<b>6</b>	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	
<b>7</b>	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].		
<b>8</b>	В части применяемых стандартов оценки:	ст. 11 ФЗ-135	
	• Федеральные стандарты оценки;		
	• стандарты и правила осуществления оценочной деятельности СРОО;		
<b>9</b>	В части сведений о заказчике оценки и об Оценщике(ах):	ст. 11 ФЗ-135, п. 8г ФСО №3	
	• сведения о заказчике оценки		

№ п/п	Требование	Источник	Комментарий о выполнении требования
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• сведения об оценщике(ах):</li> </ul>		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ФИО;</li> </ul>		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ место нахождения;</li> </ul>		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ информация о членстве в СРОО;</li> </ul>		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• сведения о юридическом лице с которым Оценщик(ки) заключил(ли) трудовой договор [если Оценщик работает по трудовому договору]</li> </ul>		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ сведения о страховании ответственности компании, заключившей договор на проведение оценки</li> </ul>	ст. 15.1 ФЗ-135	
<b>10</b>	<b>В части информации обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах:</b>	п. 8д ФСО №3	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• квалификация;</li> </ul>		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• степень участия в проведении оценки объекта оценки.</li> </ul>		
<b>11</b>	<b>В разделе «Основные факты и выводы»:</b>	п. 8е ФСО №3	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• основание для проведения оценки;</li> </ul>		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• общая информация, идентифицирующая объект оценки;</li> </ul>		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке;</li> </ul>		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• итоговая величина стоимости объекта оценки;</li> </ul>		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости.</li> </ul>		
<b>12</b>	<b>В части описания объекта оценки:</b>	ст. 11 ФЗ-135, п. 8ж ФСО №3	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• перечень документов, использованных Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки;</li> </ul>		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения;</li> </ul>		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу (ЮЛ):</li> </ul>		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ полное наименование ЮЛ;</li> </ul>		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ сокращенное наименование ЮЛ (при наличии);</li> </ul>		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ОГРН ЮЛ и дата его присвоения;</li> </ul>		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ балансовая стоимость объекта оценки (при наличии).</li> </ul>		
<b>13</b>	<b>В части анализа рынка объекта оценки:</b>	п. 8з ФСО №3	

№ п/п	Требование	Источник	Комментарий о выполнении требования
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• анализ ценообразующих факторов, влияющих на стоимость объекта оценки;</li> </ul>		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки.</li> </ul>		
<b>14</b>	<b>В части описания процесса оценки объекта оценки:</b>	п. 8и ФСО №3	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• затратный подход к оценке: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ обоснование выбора подхода;</li> <li>▪ обоснование выбора методов;</li> <li>▪ последовательность определения стоимости объекта оценки;</li> <li>▪ соответствующие расчеты;</li> <li>▪ если использовано более одного метода в рамках подхода: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ согласование предварительных результатов, полученных по различным методам;</li> <li>○ границы диапазона стоимости, полученной по различным методам;</li> </ul> </li> <li>▪ 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;</li> <li>▪ границы диапазона стоимости [если использовано более одного подхода];</li> </ul> </li> </ul>	п. 25 ФСО №1	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• сравнительный подход к оценке: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ обоснование выбора подхода;</li> <li>▪ обоснование выбора методов;</li> <li>▪ последовательность определения стоимости объекта оценки;</li> <li>▪ соответствующие расчеты;</li> <li>▪ если использовано более одного метода в рамках подхода: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ согласование предварительных результатов, полученных по различным методам;</li> <li>○ границы диапазона стоимости, полученной по различным методам;</li> </ul> </li> </ul> </li> </ul>	п. 25 ФСО №1	

№ п/п	Требование	Источник	Комментарий о выполнении требования
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 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;</li> </ul>		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ границы диапазона стоимости [если использовано более одного подхода];</li> </ul>	п. 25 ФСО №1	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• доходный подход к оценке:</li> </ul>		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ обоснование выбора подхода;</li> </ul>		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ обоснование выбора методов;</li> </ul>		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ последовательность определения стоимости объекта оценки;</li> </ul>		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ соответствующие расчеты;</li> </ul>		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ если использовано более одного метода в рамках подхода:</li> </ul>	п. 25 ФСО №1	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ согласование предварительных результатов, полученных по различным методам;</li> </ul>		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ границы диапазона стоимости, полученной по различным методам;</li> </ul>		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 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.</li> </ul>		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ границы диапазона стоимости [если использовано более одного подхода].</li> </ul>	п. 25 ФСО №1	
<b>15</b>	<b>В части описания процедуры согласования результатов оценки:</b>	п. 8к ФСО №3	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• процедура согласования;</li> </ul>		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• анализ и установленная причина расхождений (при согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами);</li> </ul>	п. 25 ФСО №1	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам.</li> </ul>		
<b>Общее ко всем разделам</b>			
<b>16</b>	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	



№ п/п	Требование	Источник	Комментарий о выполнении требования
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	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>подписаны уполномоченным на то лицом и заверены в установленном порядке;</li> </ul>		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>к отчету приложены копии соответствующих материалов.</li> </ul>		
24	В приложениях к отчету присутствуют копии документов, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, в т.ч.:	п. 10 ФСО №3	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>правоустанавливающие и правоподтверждающие документы;</li> </ul>		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>документы технической инвентаризации (при наличии);</li> </ul>		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>заключение экспертиз (при наличии);</li> </ul>		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>другие документы по объекту оценки (при наличии).</li> </ul>		

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

№ п/п	Требование	Источник	Комментарий о выполнении требования
<b>Сведения в отчете об оценке</b>			
1	В части задания на оценку:	п. 8 ФСО №7	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей [при наличии];</li> <li>характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики;</li> </ul>		

№ п/п	Требование	Источник	Комментарий о выполнении требования
	<ul style="list-style-type: none"> <li>права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в т.ч. в отношении каждой из частей объекта оценки;</li> </ul>		
2	Осмотр объекта оценки:	п. 5 ФСО №7	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>проведен в период, возможно близкий к дате оценки или иной, указанный в задании на оценку [при наличии информации в Отчете];</li> <li>не проведен, указаны причины, по которым объект оценки не осмотрен, а также связанные с этим допущения и ограничения.</li> </ul>		
3	НЭИ обосновано:	п. 16 ФСО №7	
	<ul style="list-style-type: none"> <li><u>или</u> проведением необходимых вычислений;</li> <li><u>или</u> представлены обоснования, не требующие расчетов</li> </ul>		
<b>Анализ рынка объекта оценки</b>			
4	Последовательность анализа рынка:	п. 11 ФСО №7	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>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;</li> </ul>		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки;</li> </ul>		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>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;</li> </ul>		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости;</li> <li>основные выводы</li> </ul>		
5	Исследован рынок в тех его сегментах, к которым относится объект оценки:	п. 10 ФСО №7	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>при фактическом использовании;</li> <li>других возможных видах использования, необходимых для определения стоимости.</li> </ul>		
<b>Затратный подход к оценке</b>			
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	

№ п/п	Требование	Источник	Комментарий о выполнении требования
11	Определена стоимость объекта оценки как сумма стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства.	п. 24г ФСО №7	
<b>Сравнительный подход к оценке</b>			
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.		
<b>Доходный подход к оценке</b>			
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	
<b>Описание процедуры согласования результатов оценки</b>			
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
<b>Сведения в отчете об оценке</b>			
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:		

№ п/п	Требование	Источник	Комментарий о выполнении требования
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ размер оцениваемого пая;</li> </ul>		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ количество паев</li> </ul>		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• при оценке имущественного комплекса организации – описание его состава;</li> </ul>		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• информация об организации, акции, паи в паевом фонде, доли в уставном (складочном) капитале, имущественный комплекс которой оцениваются (<b>ООрг</b>):</li> </ul>		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ полное, сокращенное фирменное наименование и организационно-правовая форма;</li> </ul>		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ место нахождения,</li> </ul>		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ основной государственный регистрационный номер (ОГРН);</li> </ul>		
2	<p><b>В части описания объекта оценки:</b></p>		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• информация о структуре уставного (складочного) капитала, паевого фонда ООрг, в частности:</li> </ul>	п.п. «а» п. 8 ФСО №8	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ при оценке стоимости акций – номинальную стоимость и количество размещенных и голосующих обыкновенных акций, номинальную стоимость и количество голосующих и неголосующих привилегированных акций;</li> </ul>		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ при оценке долей в уставном (складочном) капитале – размер уставного капитала, количество и номинальную стоимость долей;</li> </ul>		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ при оценке паев в паевых фондах производственных кооперативов – размер паевого фонда, количество паев.</li> </ul>		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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;</li> </ul>	п.п. «б» п. 8 ФСО №8	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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;</li> </ul>	п.п. «в» п. 8 ФСО №8	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• информация о распределении прибыли ООрг в частности:</li> </ul>	п.п. «г» п. 8 ФСО №8	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ при оценке стоимости акций – о дивидендной истории (дивидендных выплатах) за репрезентативный период;</li> </ul>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ при оценке долей в уставном (складочном) капитале – о размере части прибыли, распределяемой между участниками;</li> </ul>			

№ п/п	Требование	Источник	Комментарий о выполнении требования
	<ul style="list-style-type: none"> <li>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;</li> </ul>	п.п. «д» п. 8 ФСО №8	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>информация о создании и развитии бизнеса, условиях функционирования ООО;</li> </ul>	п.п. «а» п. 7 ФСО №8	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>информация о выпускаемой продукции (товарах) и (или) выполняемых работах, оказываемых услугах;</li> </ul>	п.п. «б» п. 7 ФСО №8	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>информацию о результатах производственно-хозяйственной деятельности за репрезентативный период;</li> </ul>		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>финансовую информацию, включая: <ul style="list-style-type: none"> <li>годовую и промежуточную (в случае необходимости) финансовую (бухгалтерскую) отчетность ООО;</li> <li>информацию о результатах финансово-хозяйственной деятельности за репрезентативный период;</li> </ul> </li> </ul>	п.п. «в» п. 7 ФСО №8	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>прогнозные данные, устанавливающие прогнозные величины основных показателей, влияющих на стоимость объекта оценки, включая: <ul style="list-style-type: none"> <li>бюджеты,</li> <li>бизнес-планы;</li> <li>и иные внутренние документы организации, ведущей бизнес</li> </ul> </li> </ul>	п.п. «г» п. 7 ФСО №8	
	<b>Анализ рынка объекта оценки</b>		
	Анализ состояния и перспектив развития отрасли, в которой функционирует ООО в т.ч. информацию о:	п. 6 ФСО №8	
3	<ul style="list-style-type: none"> <li>положении ООО в отрасли</li> </ul>	п.п. «а» п. 10.2 ФСО №8, п.п. «а» п. 10.2 ФСО №8	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>другие рыночные данные, используемые в последующих расчетах для установления стоимости объекта оценки</li> </ul>		
	<b>Затратный подход к оценке</b>		
4	В случае наличия предпосылки ликвидации ООО 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 ООО.	п. 11.2 ФСО №8	
5	Представлен состав активов и обязательств ООО.	п.п. «а» п. 11.3 ФСО №8	
6	Выявлены специализированные и неспециализированные активы ООО	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	

<b>№ п/п</b>	<b>Требование</b>	<b>Источник</b>	<b>Комментарий о выполнении требования</b>
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	
<b>Сравнительный подход к оценке</b>			
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 ООО путем умножения мультипликатора на соответствующий финансовый или производственный показатель ООО.	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 ООО (при наличии такой информации)	п.п. «е» п. 10.2 ФСО №8	
<b>Доходный подход к оценке</b>			
19	Выбран метод (методы) проведения оценки объекта оценки, связывающий (связывающие) стоимость объекта оценки и величины будущих денежных потоков или иных прогнозных финансовых показателей деятельности ООО.	п.п. «а» п. 9 ФСО №8	
20	Обоснована продолжительность периода, на который будет построен прогноз денежных потоков или иных финансовых показателей деятельности ООО (прогнозный период).	п.п. «б» п. 9 ФСО №8	
21	Рассмотрены макроэкономические и отраслевые тенденции на основе анализа информации о деятельности ООО, 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 ООО, используемых в расчете согласно выбранному методу проведения оценки объекта оценки на основе анализа информации о деятельности ООО, 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	

№ п/п	Требование	Источник	Комментарий о выполнении требования
25	<ul style="list-style-type: none"> <li>соответствует выбранному методу проведения оценки объекта оценки и виду денежного потока (или иного потока доходов, использованного в расчетах),</li> </ul>		
26	<ul style="list-style-type: none"> <li>учитывает особенности построения денежного потока в части его инфляционной (номинальный или реальный денежный поток) и налоговой (доналоговый или посленалоговый денежный поток) составляющих.</li> </ul>		
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	
<b>Общее для всех разделов</b>			
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 залога»**

№ п/п	Требование	Источник	Комментарий о выполнении требования
<i>Сведения в отчете об оценке</i>			
<b>1</b>	<b>В части задания на оценку:</b>		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>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];</li> </ul>	п. 9 ФСО №9	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют;</li> </ul>	п. 10 ФСО №9	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации;</li> </ul>		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>необходимость привлечения отраслевых экспертов;</li> </ul>		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>информация о согласовании со сторонами договора проведения оценки объекта оценки в предположении его использования не по текущему назначению [при оценке в данном предположении];</li> </ul>	п. 17 ФСО №9	

№ п/п	Требование	Источник	Комментарий о выполнении требования
	<ul style="list-style-type: none"> <li>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;</li> </ul>	п. 16 ФСО №9	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>иные ... расчетные величины</li> </ul>	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	
<b>Доходный подход к оценке</b>			
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	
<b>Общее для всех разделов</b>			
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, <u>если они сохраняются бесспорно</u> 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	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>указан факт наличия обременений;</li> <li>обременения учтены в расчетах, в случае если иное не указано в задании на оценку.</li> </ul>		
11	При определении ликвидационной стоимости:	п. 19 ФСО №9	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>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;</li> <li>если выбраны иные факторы вынужденной продажи и предполагаемые допущения в сроке экспозиции объекта на открытом рынке – такие факторы и допущения указаны и обоснованы</li> </ul>		
12	В отчете указаны:	п. 8 ФСО №9	



№ п/п	Требование	Источник	Комментарий о выполнении требования
	<ul style="list-style-type: none"> <li>стоимость (стоимости) объекта оценки;</li> </ul>		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>иные расчетные величины, выводы и рекомендации в соответствии с заданием на оценку;</li> </ul>		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>выводы о ликвидности объекта оценки</li> </ul>		
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.	п. 9 ФСО №9	

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

№ п/п	Требование	Источник	Комментарий о выполнении требования
<b>Сведения в отчете об оценке</b>			
1	<b>В части задания на оценку:</b>		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>состав оцениваемой группы машин и оборудования с указанием сведений по каждой машине и единице оборудования, достаточных для их идентификации;</li> </ul>	п. 6 ФСО 10	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>информацию по учету нематериальных активов, необходимых для эксплуатации машин и оборудования (при наличии таких активов);</li> </ul>	п. 6 ФСО 10	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>степень детализации работ по осмотру (полный, частичный с указанием критериев, без проведения осмотра) и период проведения осмотра.</li> </ul>	п. 8 ФСО 10	
2	<b>В части анализа рынка объекта оценки:</b>	п. 8з ФСО №3	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>исследован рынок в тех его сегментах, в которых может быть реализована наиболее значимая по стоимости часть оцениваемых машин и единиц оборудования;</li> </ul>	п. 10 ФСО 10	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>исследованы сегменты как первичного, так и вторичного рынка, если для объекта оценки эти виды рынка существуют.</li> </ul>	п. 10 ФСО 10	
3	<b>В части описания процесса оценки объекта оценки:</b>	п. 8и ФСО №3	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>затраты на воспроизводство ... (без учета износа и устареваний) определены на основе сравнения с затратами на создание или производство либо приобретение точной копии объекта оценки;</li> </ul>	п. 14 ФСО №10	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>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;</li> </ul>	п. 14 ФСО №10	

№ п/п	Требование	Источник	Комментарий о выполнении требования
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 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.</li> </ul>	п. 14 ФСО №10	
<b>Общее ко всем разделам</b>			
4	При использовании ценовой информации о событиях, произошедших с объектами-аналогами после даты оценки:	п. 12 ФСО №10	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• проанализирована динамика цен от даты оценки до даты наступления соответствующего события;</li> </ul>		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• внесены соответствующие корректировки;</li> </ul>		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• проведен и раскрыт анализ полученных расчетных значений на соответствие рыночным показателям, сложившимся на дату оценки, а также оговорены допущения, связанные с применением указанной информации.</li> </ul>		
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
<b>Сведения в отчете об оценке</b>			
1	В части задания на оценку:	п. 21 ФСО №1	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• о режиме предоставленной правовой охраны интеллектуальной собственности, включая объем, сроки, территории правовой охраны, наличие ограничений (обременений) в отношении исключительных прав на интеллектуальную собственность;</li> </ul>	п. 8 ФСО №11	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• об объеме прав на интеллектуальную собственность, подлежащих оценке;</li> </ul>		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• о совокупности объектов (или единой технологии, или сопутствующих активах), в состав которой входит объект оценки;</li> </ul>		
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	
<b>Анализ рынка объекта оценки</b>			

№ п/п	Требование	Источник	Комментарий о выполнении требования
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	<p>Определение и анализ сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• анализ создания и предоставления правовой охраны аналогичным объектам интеллектуальной собственности;</li> <li>• анализ текущего состояния, перспектив и тенденций развития отрасли, к которой относится объект оценки;</li> <li>• анализ сделок (лицензионных договоров и договоров об отчуждении исключительного права) с объектом оценки либо объектом-аналогом (при наличии);</li> <li>• анализ сделок, связанных с объединением бизнеса, имеющего идентичные или аналогичные нематериальные активы (при наличии).</li> </ul>	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	
<b>Затратный подход к оценке</b>			
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	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• затраты на разработку или приобретение идентичного объекта или объекта с аналогичными полезными свойствами;</li> </ul>		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• любые корректировки затрат на разработку или приобретение, необходимые для отражения специфических характеристик объекта оценки, в том числе его функционального и экономического устареваний;</li> </ul>		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• экономическая выгода разработчика объекта оценки.</li> </ul>		
11	Исторические (первоначальные) затраты на создание объекта оценки приведены к текущей дате с помощью наиболее подходящего индекса	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.	п. 15е ФСО №11	

№ п/п	Требование	Источник	Комментарий о выполнении требования
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. 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	
<b>Доходный подход к оценке</b>			
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	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• сформирован денежный поток от всего бизнеса;</li> </ul>		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• установлены экономические ренты (выгоды), приходящиеся на сопутствующие активы бизнеса, не входящие в объект оценки;</li> </ul>		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• избыточная прибыль, приписываемая оцениваемому нематериальному активу, определена вычитанием из денежного потока от всего бизнеса тех долей денежных потоков, которые относятся к сопутствующим активам;</li> </ul>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• стоимость нематериального актива определена как приведенная стоимость остаточного денежного потока (избыточной прибыли).</li> </ul>			
<b>Общее для всех разделов</b>			
17	Указаны иные расчетные величины	п. 9 ФСО №11	