

Приложение 4. Сводная таблица требований к отчету об оценке недвижимости

Важно:

- таблица актуальна для следующих видов объектов недвижимости: здания, строения, сооружения, помещения, земельные участки;
- приведены требования Закона об оценке (ФЗ-135), ФСО №1-3 и №7;
- ряд требований ФСО относится не к отчету об оценке, а к процессу оценки (в проверочной таблице отмечены словом «рекомендация»). Соблюдение данных требований целесообразно отразить в отчете об оценке;
- ряд требований Закона об оценке и ФСО не имеют четкой привязки к конкретному разделу отчета об оценке. В таблице они соотнесены с наиболее логично связанным разделом. Наличие информации в других разделах отчета об оценке не является нарушением требований ЗоОД.

№ п/п	Требование	Источник
Общие требования к Отчету		
1	Отчет представлен:	ст. 11 ФЗ-135, п. 6 ФСО №3
	<ul style="list-style-type: none"> • <u>или</u> на бумажном носителе: <ul style="list-style-type: none"> ▪ пронумерован постранично; ▪ прошит; ▪ подписан Оценщиком(ми), который проводили оценку; ▪ скреплен личной печатью Оценщика(ов) или печатью юридического лица, с которым Оценщик(ки) заключил(ли) трудовой договор. • <u>или</u> в форме электронного документа. <ul style="list-style-type: none"> ▪ пронумерован постранично ▪ подписан усиленной квалифицированной электронной подписью: <ul style="list-style-type: none"> ○ Оценщика(ов); ○ руководителя юридического лица, с которым Оценщик(ки) заключил(ли) трудовой договор. 	
2	Порядковый номер отчета	ст. 11 ФЗ-135, п. 8 ФСО №3
3	Дата составления отчета	ст. 11 ФЗ-135, п. 8 ФСО №3
4	Основание для проведения оценки – договор об оценке, либо определение суда, арбитражного суда, третейского суда, решение уполномоченного органа	п. 9 ФЗ-135
5	Итоговая величина стоимости указана в российских рублях:	п. 27 ФСО №1
	<ul style="list-style-type: none"> • <u>или</u> в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам; 	п. 14 ФСО №3

№ п/п	Требование	Источник
	<ul style="list-style-type: none"> • <u>или</u> в виде интервала значений, если такое представление предусмотрено законодательством РФ или заданием на оценку. 	п. 14 ФСО №3
Сведения в отчете об оценке		
6	Присутствуют следующие сведения:	п. 8 ФСО №3
	<ul style="list-style-type: none"> • задание на оценку; 	
	<ul style="list-style-type: none"> • применяемые стандарты оценки; 	
	<ul style="list-style-type: none"> • принятые при проведении оценки объекта оценки допущения; 	ст. 11 ФЗ-135
	<ul style="list-style-type: none"> • сведения о заказчике оценки и об Оценщике(ах) 	
	<ul style="list-style-type: none"> • информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах; 	
	<ul style="list-style-type: none"> • основные факты и выводы [отдельный раздел]; 	
	<ul style="list-style-type: none"> • описание объекта оценки; 	
	<ul style="list-style-type: none"> • анализ рынка объекта оценки; 	
	<ul style="list-style-type: none"> • описание процесса оценки объекта оценки; 	
	<ul style="list-style-type: none"> • описание процедуры согласования результатов оценки; 	
	<ul style="list-style-type: none"> • задачи оценки; 	ст. 11 ФЗ-135
	<ul style="list-style-type: none"> • иные сведения, необходимые для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки. 	п. 9 ФСО №3
7	В части задания на оценку:	п. 21 ФСО №1, п. 8 ФСО №7
	<ul style="list-style-type: none"> • объект оценки; 	
	<ul style="list-style-type: none"> • состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии); 	
	<ul style="list-style-type: none"> • характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики; 	
	<ul style="list-style-type: none"> • права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в т.ч. в отношении каждой из частей объекта оценки; 	
	<ul style="list-style-type: none"> • цель оценки; 	
	<ul style="list-style-type: none"> • предполагаемое использование результатов оценки; 	
	<ul style="list-style-type: none"> • вид стоимости; 	
	<ul style="list-style-type: none"> • дата оценки; 	
	<ul style="list-style-type: none"> • допущения, на которых должна основываться оценка; 	
	<ul style="list-style-type: none"> • иная информация, предусмотренная ФСО [другими]. 	
8	Осмотр объекта оценки:	п. 5 ФСО №7
	<ul style="list-style-type: none"> • проведен в период, возможно близкий к дате оценки или иной, указанный в задании на оценку [при наличии информации в Отчете]; 	
	<ul style="list-style-type: none"> • не проведен, указаны причины, по которым объект оценки не осмотрен, а также связанные с этим допущения и ограничения. 	
9	В части применяемых стандартов оценки:	ст. 11 ФЗ-135
	<ul style="list-style-type: none"> • Федеральные стандарты оценки; 	
	<ul style="list-style-type: none"> • стандарты и правила осуществления оценочной деятельности СРОО; 	
	<ul style="list-style-type: none"> • применение стандартов обосновано. 	

№ п/п	Требование	Источник
10	В части сведений о заказчике оценки и об Оценщике(ах):	ст. 11 ФЗ-135, п. 8г ФСО №3
	<ul style="list-style-type: none"> • сведения о заказчике оценки; 	
	<ul style="list-style-type: none"> • сведения об Оценщике(ах): 	
	<ul style="list-style-type: none"> <ul style="list-style-type: none"> ▪ ФИО; 	
	<ul style="list-style-type: none"> <ul style="list-style-type: none"> ▪ место нахождения; 	
	<ul style="list-style-type: none"> <ul style="list-style-type: none"> ▪ информация о членстве в СРОО; 	
	<ul style="list-style-type: none"> • сведения о юридическом лице, с которым Оценщик(ки) заключил(ли) трудовой договор [если Оценщик(ки) работает по трудовому договору]; 	
	<ul style="list-style-type: none"> <ul style="list-style-type: none"> ▪ сведения о страховании ответственности компании, заключившей договор на проведение оценки. 	ст. 15.1 ФЗ-135 (рекомендация)
11	В части информации обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах:	п. 8д ФСО №3
	<ul style="list-style-type: none"> • квалификация; 	
	<ul style="list-style-type: none"> • степень участия в проведении оценки объекта оценки. 	
12	В разделе «Основные факты и выводы»:	п. 8е ФСО №3
	<ul style="list-style-type: none"> • основание для проведения оценки; 	
	<ul style="list-style-type: none"> • общая информация, идентифицирующая объект оценки; 	
	<ul style="list-style-type: none"> • результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке; 	
	<ul style="list-style-type: none"> • итоговая величина стоимости объекта оценки; 	
	<ul style="list-style-type: none"> • ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости. 	
13	В части описания объекта оценки:	ст. 11 ФЗ-135, п. 8ж ФСО №3
	<ul style="list-style-type: none"> • перечень документов, использованных Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки; 	
	<ul style="list-style-type: none"> • перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения; 	
	<ul style="list-style-type: none"> • в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу (ЮЛ): 	
	<ul style="list-style-type: none"> <ul style="list-style-type: none"> ▪ полное наименование ЮЛ; 	
	<ul style="list-style-type: none"> <ul style="list-style-type: none"> ▪ сокращенное наименование ЮЛ (при наличии); 	
	<ul style="list-style-type: none"> <ul style="list-style-type: none"> ▪ ОГРН ЮЛ и дата его присвоения; 	
	<ul style="list-style-type: none"> <ul style="list-style-type: none"> ▪ балансовая стоимость объекта оценки (при наличии). 	
14	НЭИ обосновано:	п. 16 ФСО №7
	<ul style="list-style-type: none"> • <u>или</u> проведением необходимых вычислений; 	
	<ul style="list-style-type: none"> • <u>или</u> представлены обоснования, не требующие расчетов 	
Анализ рынка объекта оценки		
15	Последовательность анализа рынка:	п. 11 ФСО №7
	<ul style="list-style-type: none"> • 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; 	

№ п/п	Требование	Источник
	<ul style="list-style-type: none"> определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки; 	
	<ul style="list-style-type: none"> 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; 	
	<ul style="list-style-type: none"> анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости; 	
	<ul style="list-style-type: none"> основные выводы. 	
16	Исследован рынок в тех его сегментах, к которым относится объект оценки:	п. 10 ФСО №7
	<ul style="list-style-type: none"> при фактическом использовании; 	
	<ul style="list-style-type: none"> других возможных видах использования, необходимых для определения стоимости. 	
17	Анализ ценообразующих факторов, влияющих на стоимость объекта оценки.	п. 8з ФСО №3
18	Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки.	п. 8з ФСО №3
Затратный подход к оценке		
19	Обоснование выбора.	п. 8и ФСО №3
20	Обоснование выбора методов.	п. 8и ФСО №3, п. 15 ФСО №7
21	Применен в соответствии с результатами анализа НЭИ.	п. 15 ФСО №7
22	Последовательность определения стоимости объекта оценки.	п. 8и ФСО №3
23	Определена стоимость прав на земельный участок как незастроенный (в предположении его НЭИ).	п. 24г,д ФСО №7
24	Рассчитаны затраты на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства.	п. 24г,е,ж ФСО №7
25	Определена прибыль предпринимателя.	п. 24г,з ФСО №7
26	Определен износ и устаревания.	п. 24г,и ФСО №7
27	Определена стоимость объекта оценки как сумма стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства.	п. 24г ФСО №7
28	Соответствующие расчеты.	п. 8и ФСО №3
29	Если использовано более одного метода в рамках подхода:	п. 25 ФСО №1, п. 27 ФСО №7
	<ul style="list-style-type: none"> согласование предварительных результатов, полученных по различным методам; 	
	<ul style="list-style-type: none"> границы диапазона стоимости, полученной по различным методам. 	
30	Описание позволяет пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного Оценщиком метода (методов) объекту оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки.	п. 8и ФСО №3
31	Границы диапазона стоимости [если использовано более одного подхода].	п. 25 ФСО №1
Сравнительный подход к оценке		
32	Обоснование выбора.	п. 8и ФСО №3

№ п/п	Требование	Источник
33	Обоснование выбора методов.	п. 8и ФСО №3, п. 15 ФСО №7
34	Применен с использованием результата анализа НЭИ.	п. 15 ФСО №7
35	Последовательность определения стоимости объекта оценки.	п. 8и ФСО №3
36	Соответствующие расчеты.	п. 8и ФСО №3
37	Доступные рыночные данные об объектах-аналогах:	п. 22в ФСО-7
	<ul style="list-style-type: none"> • описан объем; 	
	<ul style="list-style-type: none"> • описаны правила отбора для проведения расчетов; 	
	<ul style="list-style-type: none"> • обосновано использование в расчетах лишь части доступных данных. 	
38	Если использовано более одного метода в рамках подхода:	п. 25 ФСО №1, п. 27 ФСО №7
	<ul style="list-style-type: none"> • согласование предварительных результатов, полученных по различным методам; 	
	<ul style="list-style-type: none"> • границы диапазона стоимости, полученной по различным методам. 	
39	Описание позволяет пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного Оценщиком метода (методов) объекту оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки.	п. 8и ФСО №3
40	Границы диапазона стоимости [если использовано более одного подхода];	п. 25 ФСО №1
Доходный подход к оценке		
41	Обоснование выбора.	п. 8и ФСО №3
42	Обоснование выбора методов.	п. 8и ФСО №3, п. 15 ФСО №7
43	Применен с использованием результата анализа НЭИ.	п. 15 ФСО №7
44	Последовательность определения стоимости объекта оценки.	п. 8и ФСО №3
45	Структура ставок дисконтирования и (или) капитализации соответствует структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода	п. 23е ФСО №7
46	Соответствующие расчеты.	п. 8и ФСО №3
47	Если использовано более одного метода в рамках подхода:	п. 25 ФСО №1, п. 27 ФСО №7
	<ul style="list-style-type: none"> • согласование предварительных результатов, полученных по различным методам; 	
	<ul style="list-style-type: none"> • границы диапазона стоимости, полученной по различным методам. 	
48	Описание позволяет пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного Оценщиком метода (методов) объекту оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки.	п. 8и ФСО №3
49	Границы диапазона стоимости [если использовано более одного подхода].	п. 25 ФСО №1
Описание процедуры согласования результатов оценки		
50	Выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам.	п. 8к ФСО №3
51	Анализ достоинств и недостатков подходов.	п. 28 ФСО №7
52	Процедура согласования.	п. 8к ФСО №3
53	Объяснены расхождения промежуточных результатов.	п. 28 ФСО №7

№ п/п	Требование	Источник
54	Анализ и установленная причина расхождений (при согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами).	п. 25 ФСО №1
55	При недостаточности рыночных данных, необходимых для реализации какого-либо из подходов к оценке – указаны ориентировочные значения (значение) оцениваемой величины, которые не учитываются при итоговом согласовании, но могут быть использованы в качестве проверочных к итоговому результату оценки.	п. 29 ФСО №7 (рекомендация)
56	На основе проведенного анализа определен итоговый результат оценки.	п. 28 ФСО №7
57	Итоговый результат оценки.	п. 30 ФСО №7
58	Суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость (результат оценки):	п. 30 ФСО №7
	<ul style="list-style-type: none"> • приведено суждение о возможных границах интервала; 	
	<ul style="list-style-type: none"> • не приведено суждение о возможных границах интервала (сделано в соответствии с заданием на оценку). 	
Общее для всех разделов		
59	Информация о событиях, произошедших после даты оценки, не использована или использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.	п. 8 ФСО №1
60	Ссылки на источники используемой информации, позволяющие делать выводы об авторстве соответствующей информации и дате ее подготовки, либо приложены копии материалов и распечаток. Приложены копии соответствующих материалов.	п. 11 ФСО №3
61	При использовании в качестве информации, существенной для величины определяемой стоимости объекта оценки, экспертного мнения проведен анализ данного значения на соответствие рыночным данным (при наличии рыночной информации).	п. 13 ФСО №3
62	Изложена информация, существенная с точки зрения Оценщика для определения стоимости объекта оценки.	п. 5 ФСО №3
63	Информация, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, подтверждена.	п. 5 ФСО №3
64	Содержание отчета об оценке не вводит в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не допускает неоднозначного толкования полученных результатов	ст. 11 ФЗ-135, п. 5 ФСО №3
65	Использована иная методология расчетов и самостоятельно определенные методы оценки [с учетом п. 30].	п. 25 ФСО №7
66	Общие понятия и определения соответствуют установленным законодательством (разделы II - III ФСО-1, ФСО №2).	ст. 11 ФЗ-135, п. 5 ФСО №3
67	Документы, предоставленные заказчиком (в т.ч. справки, таблицы, бухгалтерские балансы):	п. 12 ФСО №3
	<ul style="list-style-type: none"> • подписаны уполномоченным на то лицом и заверены в установленном порядке; 	
	<ul style="list-style-type: none"> • к отчету приложены копии соответствующих материалов. 	
68	В приложениях к отчету присутствуют копии документов, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, в т.ч.:	п. 10 ФСО №3

№ п/п	Требование	Источник
	• правоустанавливающие и правоподтверждающие документы;	
	• документы технической инвентаризации;	
	• заключения экспертиз;	
	• другие документы по объекту оценки (при наличии).	

Дополнительно обратим внимание на ключевое требование ст. 11 ФЗ-135 и п. 5 ФСО №3 – содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов.