

**Общероссийская общественная организация
«Российское общество оценщиков»**

**Система нормативных и методических документов
Российского общества оценщиков
(СНМД РОО)**

**Методические рекомендации
по экспертизе отчетов об оценке
(требования к экспертному заключению)**

СНМД РОО 04-301-2015

Издание официальное

**Москва
2015**

Предисловие

1. Настоящие методические рекомендации разработаны авторским коллективом в составе: Дарсания С.А., д-р экон. наук Козырь Ю.В., д-р экон. наук Круглякова В.М., д-р техн. наук, проф. Мамаджанов Х.А., канд. экон. наук Табакова С.А., канд. экон. наук Тевелева О.В., канд. физ.-мат. наук Ткачук А.Ю., канд. экон. наук Федосов М.С., канд. техн. наук Фоменко А.Н.
2. Приняты и введены в действие решением Совета РОО от 28 сентября 2015 г., протокол № 151.
3. Методические рекомендации полностью соответствуют Уставу Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (свидетельство о государственной регистрации № 1027700149146 от 22.08.2002).
4. В настоящих методических рекомендациях реализованы положения Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и федеральных стандартов оценки.
5. Принятием настоящей редакции методических рекомендаций по экспертизе отчетов об оценке отменяется предыдущая редакция методических рекомендаций, принятых Советом РОО 12.01.2015.

Содержание

| | |
|---|------------|
| Введение | В.1 – В.3 |
| 1. Область применения | 1.1 |
| 2. Используемые термины и определения | 2.1 – 2.2 |
| 3. Нормативные ссылки | 3.1 |
| 4. Порядок взаимодействия заказчика экспертизы с исполнительными органами Российского общества оценщиков при проведении экспертизы отчетов об оценке | 4.1 – 4.4 |
| 5. Проверка отчета об оценке формальным признакам | 5.1 – 5.14 |
| 6. Проведение экспертизы по существу проведенной оценки | 6.1 – 6.11 |
| 7. Оформление результатов экспертизы. Составление экспертного заключения | 7.1 – 7.2 |
| Дата вступления в силу | |
| <i>Приложение 1.</i> Форма экспертного заключения на подтверждение стоимости отчета об оценке | |
| <i>Приложение 1а.</i> Проверка соответствия отчета об оценке специальному ФСО «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» | |
| <i>Приложение 1б.</i> Проверка соответствия отчета об оценке специальному ФСО «Оценка бизнеса (ФСО № 8)» | |
| <i>Приложение 1в.</i> Проверка соответствия отчета об оценке специальному ФСО «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)» | |
| <i>Приложение 1г.</i> Проверка соответствия отчета об оценке специальному ФСО «Оценка стоимости нематериальных активов и интеллектуальной собственности (ФСО № 11)» | |
| <i>Приложение 1д.</i> Проверка соответствия отчета об оценке специальному ФСО «Оценка для целей залога (ФСО № 9)» | |
| <i>Приложение 2.</i> Форма сопроводительного письма | |
| <i>Приложение 3.</i> Утверждение и заверение экспертного заключения | |

Введение

В.1. Настоящие методические рекомендации саморегулируемой организации оценщиков «Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» (далее — СРО РОО) по проведению экспертизы отчетов об оценке (далее — методические рекомендации) разработаны в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в рамках Системы нормативных и методических документов СРО РОО (СНМД РОО).

В.2. Настоящие методические рекомендации разработаны для членов Экспертного совета РОО для применения при проведении ими экспертизы отчетов об оценке, выполненных членом или членами СРО РОО.

В.3. Настоящие методические рекомендации входят в систему Свода стандартов оценки РОО (ССО РОО).

1. Область применения

1.1. Основное практическое назначение настоящих методических рекомендаций заключается в нормативно-методическом обеспечении работ, связанных с проведением экспертизы отчетов об оценке, выполненных членом или членами СРО РОО и составлением в письменном виде экспертного заключения.

2. Используемые термины и определения

2.1. При проведении экспертизы отчетов об оценке используются нормативные термины и понятия, определения которых приведены в Гражданском кодексе РФ, Федеральном законе № 135-ФЗ от 29.07.1998 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее — ФЗ № 135-ФЗ), иных федеральных законах и нормативных правовых актах РФ, регулирующих отношения, возникающие в связи с осуществлением оценочной деятельности, федеральных стандартах оценки (далее — ФСО), других документах и актах об оценочной деятельности уполномоченного федерального органа, стандартах, правилах и методических рекомендациях СРО РОО (далее — ССО РОО).

2.2. Для целей настоящих методических рекомендаций ниже приведены термины и их определения, которые применяются при проведении экспертизы отчетов об оценке.

Эксперт СРО РОО — член СРО РОО, сдавший единый квалификационный экзамен, соответствующий требованиям к уровню знаний, предъявляемым федеральным стандартом оценки к эксперту саморегулируемой организации оценщиков (ФСО № 6) и избранный в состав Экспертного совета РОО общим собранием членов СРО РОО.

Экспертный совет РОО — орган СРО РОО, состоящий из экспертов РОО и предназначенный для осуществления экспертизы отчетов об оценке объектов оценки, выполненных членом или членами СРО РОО. Экспертный совет РОО в своей деятельности руководствуется требованиями действующего законодательства Российской Федерации в области оценочной деятельности, в том числе Федеральным законом № 135-ФЗ от 29.07.1998 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральными стандартами оценки, нормативными актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а также внутренними нормативными документами РОО.

Экспертиза отчета — действия эксперта или экспертов СРО РОО в целях проверки отчета, подписанного оценщиком или оценщиками, являющимися членами СРО РОО, в соответствии с видом экспертизы.

Вид экспертизы — нормативно-методическая экспертиза и экспертиза на подтверждение стоимости.

Нормативно-методическая экспертиза — проверка отчета на соответствие требованиям законодательства РФ об оценочной деятельности, в том числе требованиям Федерального закона № 135-ФЗ, федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, и (или) стандартов и правил оценочной деятельности СРО РОО.

Экспертиза на подтверждение стоимости — проверка отчета на подтверждение стоимости объекта оценки, определенной оценщиком в отчете, включая проверку соответствия отчета требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе требованиям Федерального закона № 135-ФЗ, федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, и (или) стандартов и правил оценочной деятельности СРО РОО.

Проверка отчета по формальным признакам — проверка отчета об оценке на наличие/отсутствие в нем разделов и пунктов, предусмотренных в требованиях ФЗ № 135-ФЗ, базовых ФСО, ССО РОО.

Проверка отчета по существу проведенной оценки — проверка отчета об оценке на корректность выполнения расчетов и получение итоговой величины стоимости объекта оценки в соответствии с ФЗ № 135-ФЗ, ФСО, ССО РОО, а также общепризнанными принципами и методологии оценки стоимости объектов оценки.

Базовые ФСО — федеральные стандарты оценки ФСО № 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки»; ФСО № 2 «Цель оценки и виды стоимости»; ФСО № 3 «Требования к отчету об оценке».

Специальные ФСО — федеральные стандарты оценки по видам объектов оценки и иным особенностям оценки (ФСО № 7 «Оценка недвижимости», ФСО № 8 «Оценка бизнеса», ФСО № 9 «Оценка для целей залога», ФСО № 10 «Оценка стоимости машин и оборудования», ФСО № 11 «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности»).

Экспертиза инициативная — экспертиза, заказываемая самим оценщиком или юридическим лицом, заключившим трудовой договор с оценщиком.

Результат экспертизы отчета — положительное или отрицательное экспертное заключение, подготовленное экспертом или экспертами СРО РОО.

Положительное экспертное заключение — экспертное заключение, содержащее вывод о соответствии отчета требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе ФЗ № 135-ФЗ, ФСО и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, и/или стандартов и правил оценочной деятельности СРО РОО (ССО РОО). В случае проведения экспертизы отчета об определении рыночной стоимости объекта оценки также вывод о подтверждении стоимости объекта оценки, определенной оценщиком в отчете.

Отрицательное экспертное заключение — экспертное заключение, содержащее обоснованный вывод, отличный от вывода, указанного в определении «Положительное экспертное заключение».

3. Нормативные ссылки

3.1. Настоящие методические рекомендации разработаны и применяются в соответствии с нормами и требованиями, установленными в следующих документах:

- Гражданский кодекс РФ (части I и IV);
- Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями в действующей редакции);

– Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297;

– Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2), утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 298;

– Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3), утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299;

– Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости» (ФСО № 4), утвержден приказом Минэкономразвития России от 22.10.2010 № 508;

– Федеральный стандарт оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения» (ФСО № 5), утвержден приказом Минэкономразвития России от 04.07.2011 № 328;

– Федеральный стандарт оценки «Требования к уровню знаний эксперта саморегулируемой организации оценщиков» (ФСО № 6), утвержден приказом Минэкономразвития России от 07.11.2011 № 628;

– Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7), утвержден приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611;

– Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса» (ФСО № 8), утвержден приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 № 326;

– Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога» (ФСО № 9), утвержден приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 № 327;

– Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования» (ФСО № 10), утвержден приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 № 328;

– Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости нематериальных активов и интеллектуальной собственности» (ФСО № 11), утвержден приказом Минэкономразвития России от 22.06.2015 № 385;

– Положение об Экспертном совете Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (утверждено в новой редакции Общим собранием членов РОО 20.11.2014);

– Положение о порядке проведения экспертизы отчетов об оценке объектов оценки Общероссийской общественной организацией «Российское общество оценщиков» (утверждено в новой редакции решением Совета РОО 07.07.2014);

- ССО РОО 02-010-2014. Система нормативных документов Российского общества оценщиков. Основные положения (принят и введен в действие решением Совета РОО 01.04.2014, протокол № 29);
- Система нормативных и методических документов Российского общества оценщиков. СНМД РОО 02-020-2014. Разработка, рассмотрение, принятие, применение, внесение изменений и отмена стандартов, методических рекомендаций и правил РОО (принят и введен в действие решением Совета РОО 01.04.2014, протокол № 29);
- ССО РОО 2010 (Свод стандартов и правил оценки Российского общества оценщиков).

4. Порядок взаимодействия заказчика экспертизы с исполнительными органами Российского общества оценщиков при проведении экспертизы отчетов об оценке

4.1. Порядок назначения эксперта и регламент проведения экспертизы отчетов устанавливаются нормативным документом «Положение о порядке проведения экспертизы отчетов об оценке объектов оценки Общероссийской общественной организацией «Российское общество оценщиков».

4.2. Заказчик экспертизы предоставляет в СРО РОО для проведения экспертизы отчет об оценке в форме бумажной и электронной версии. Заказчик экспертизы гарантирует идентичность бумажной и электронной версии отчета об оценке (и несет за это ответственность). Электронная версия отчета об оценке предоставляется в незакрытом формате (word или pdf), включая расчетные файлы в формате Microsoft Excel с сохранением расчетных формул.

4.3. Эксперту направляется отчет (копия отчета), содержащий полный комплект приложений и иллюстративных материалов. В случае предоставления отчета в электронной форме отчет должен быть заверен электронно-цифровой подписью в соответствии с законодательством об оценочной деятельности. В случае предоставления копии отчета заказчик экспертизы должен гарантировать ее полное и точное соответствие оригиналу экспертируемого отчета.

4.4. Оценщик, подписавший отчет, несет ответственность за нарушение требования соблюдения идентичности электронной и бумажной версий отчета.

5. Проверка отчета об оценке формальным признакам

5.1. Экспертные исследования по формальным признакам представленного отчета об оценке предполагают проведение проверочных исследований на наличие (или отсутствие) в нем разделов и пунктов, предусмотренных в ФЗ № 135-ФЗ, ФСО и ССО РОО.

5.2. Экспертиза отчета проводится без осмотра объекта оценки и состоит из проверочных исследований отчета об оценке, выполненного другим оценщиком (оценщиками) СРО РОО.

5.3. В процессе проведения экспертизы представленного отчета об оценке по формальным признакам эксперт выполняет следующие процедуры:

5.3.1. Идентифицирует основания для проведения экспертизы;

5.3.2. Идентифицирует заказчика экспертизы отчета об оценке или иной орган, инициировавший проведение экспертизы отчета об оценке;

5.3.3. Идентифицирует объект экспертизы;

5.3.4. Проверяет отчет на соответствие требованиям (наличие/отсутствие в отчете об оценке разделов и пунктов):

а) законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе требованиям ст.11 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности;

б) федеральных стандартов оценки ФСО № 1, № 2 и № 3;

в) специальных ФСО, если в экспортируемом отчете выполнена оценка стоимости соответствующих объектов оценки;

г) нормативных документов по оценке уполномоченного федерального органа;

д) стандартов и правил СРО РОО (ССО РОО);

е) задания на оценку.

5.4. По результатам проведенных проверочных исследований эксперт заполняет соответствующие разделы формы экспертного заключения (приложение 1).

5.5. По результатам идентификации основания проведения экспертизы эксперт в экспертном заключении указывает номер, дату заключения договора на проведение экспертизы отчета, а также наименование заказчика экспертизы или иного лица, инициировавшего проведение экспертизы отчета об оценке.

5.6. По результатам идентификации заказчика экспертизы или иного органа, инициировавшего проведение экспертизы отчета об оценке эксперт заполняет соответствующую таблицу формы экспертного заключения (см. табл. 1 приложения 1).

5.7. Если в экспертируемом отчете об оценке выполнена оценка более одного объекта, то в строках 3 и 6 табл. 2 указывают соответствующие сведения по каждому объекту оценки (группе объектов). В случае наличия значительного количества объектов оценки допускается составление отдельной таблицы.

5.8. В случае проведения экспертизы отчетов об определении кадастровой стоимости перечень объектов оценки не прикладывают, а делают соответствующие ссылки на разделы отчета, в которых указывают итоговую величину кадастровой стоимости.

5.9. По результатам проверки отчета об оценке на соответствие требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе требованиям Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, и (или) стандартов и правил оценочной деятельности СРО РОО (ССО РОО), эксперт заполняет табл. 3 формы экспертного заключения (см. приложение 1).

5.9.1. В случае наличия в экспертируемом отчете об оценке разделов, предусмотренных ст. 11 ФЗ № 135-ФЗ и ФСО № 1, 2 и 3, ССО РОО эксперт проставляет знак «+» в соответствующей строке табл.3, подтверждающий наличие в отчете об оценке соответствующего раздела.

5.9.2. В случае отсутствия в экспертируемом отчете об оценке какого-либо раздела, предусмотренного статьей 11 ФЗ № 135-ФЗ или ФСО № 1, 2 или 3, ССО РОО эксперт проставляет знак «-» в соответствующей строке табл. 3, свидетельствующий об отсутствии в отчете об оценке соответствующего раздела.

5.9.3. В случае проставления знака «-» в той или иной строке табл. 3 эксперт должен дать свои замечания или пояснения по данной строке таблицы.

5.9.4. В случаях, когда тот или иной раздел требований статьи 11 ФЗ № 135-ФЗ или ФСО №1, ФСО № 2 или № 3, ССО РОО имеет альтернативный вариант или отсутствие раздела в отчете об оценке не является нарушением, эксперт может проставить в соответствующей строке табл. 3 знак «±» и дать соответствующее пояснение.

5.10. Если объект оценки относится к объектам, требования к оценке которых регулируются специальным федеральным стандартом оценки, эксперт дополнительно проводит проверочные исследования на соответствие экспертируемого отчета об оценке соот-

ветствующему специальному ФСО (см. приложения 1а–1д) и заполняет соответствующую таблицу.

5.11. При проведении экспертизы отчета об оценке иных объектов оценки, по которым на момент проведения оценки их стоимости отсутствуют специальные ФСО, эксперт ограничивается проведением проверочных исследований экспертируемого отчета об оценке на соответствие базовым ФСО (ФСО № 1, № 2 и № 3) и заполнением табл. 3.

5.12. При проведении экспертизы отчета объекта оценки для целей залога эксперт дополнительно проводит исследования на предмет соблюдения оценщиком требований ФСО № 9 и заполняет таблицу 1д (приложение 1д). При соответствии отчета требованиям ФСО № 9 указывает в соответствующих ячейках таблицы 1д: «Требования соблюдены» или «соблюдено»; в противном случае эксперт указывает «Требования не соблюдены» или «не соблюдено» и приводит свои комментарии по поводу выявленных несоответствий.

5.13. В случае проведения экспертизы отчета об оценке бизнеса (акций, паев в паевых фондах производственных кооперативов, долей в уставном (складочном) капитале, имущественных комплексов), в котором в рамках затратного подхода рассматривается оценка отдельных активов (основных средств: недвижимости, машин и оборудования, нематериальных активов, а также обязательств), эксперт дополнительно исследует корректность выполнения расчетов стоимости активов и обязательств в соответствии с каждым специальным ФСО по видам объектов оценки (ФСО № 7, № 10 и № 11) без подготовки отдельных таблиц (приложения 1а, 1в, 1г) по их соблюдению в соответствии с настоящими методическими рекомендациями.

5.14. При проведении анализа соответствия выполненным оценщиком расчетных процедур оценки требованиям действующего законодательства и других нормативных документов по оценке эксперт проводит проверку следующих основных положений:

а) достаточность описания оцениваемых имущественных прав на объект оценки (принадлежность и состав прав, обременения, ограничения, сервитуты, интересы третьих лиц);

б) соответствие отчета об оценке и вида оцениваемой стоимости заданию на оценку;

в) описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу, — также реквизиты юридического лица (в том числе полное и сокращенное наименование, дата государственной регистрации, основной государственный регистрационный номер) и балансовая стоимость данного объекта оценки (при наличии).

г) анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость;

д) описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке, наличие обоснования выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов, наличие последовательности определения стоимости объекта оценки, а также соответствующих расчетов. Убедиться, что такое 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;

е) описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам, а также при использовании разных методов в рамках применения каждого подхода, с целью определения итоговой величины стоимости, либо признание в качестве итоговой величины стоимости результата одного из подходов;

ж) перечень данных, использованных при проведении оценки (правовая, рыночная, финансовая, техническая и другая информация) со ссылкой на источники их получения, а также принятые при проведении оценки допущения; В случае выявления экспертом искажения оценщиком используемых данных (не соответствие использованных в оценке сведений с первоисточником) процесс проведения экспертизы Отчета прекращается с оформлением и выдачей отрицательного экспертного заключения;

з) наличие и полноту разъяснений специальных терминов, развернутых обоснований и суждений оценщика;

и) наличие и полноту необходимых документов и материалов, содержащихся в приложениях к отчету;

к) структура отчета и качество его оформления.

6. Проверка отчета об оценке по существу проведенной оценки

6.1. Проверка отчета об оценке по существу предполагает проверку корректности выполненных расчетов с применением сравнительного, доходного и/или затратного подходов и методов оценки в рамках каждого из подходов к оценке, а также корректности согласования результатов и определения итоговой величины стоимости объекта оценки.

6.2. При анализе правильности выбора и применения сравнительного, доходного и/или затратного подходов и методов оценки в рамках каждого из подходов, обоснования

их использования (отказа от использования) эксперт проверяет обоснованность сделанных оценщиком допущений.

6.3. В случае согласия с оценщиком по вопросу корректности отказа от того или иного подхода к оценке и выбора методов оценки эксперт в экспертном заключении отражает свое мнение на этот счет.

6.4. В случае несогласия с оценщиком по вопросу корректности отказа от того или иного подхода к оценке и выбора методов оценки эксперт обосновывает причины своего несогласия с аргументацией своего мнения.

6.5. При анализе правильности применения затратного, сравнительного и доходного подходов, эксперт проверяет корректность применения оценщиком подходов и методов к оценке в соответствии с процедурой применения подходов к оценке, сформулированных в ФСО № 1, а также в специальных ФСО по видам объекта оценки.

6.6. В случае согласия с оценщиком по вопросу корректности использования того или иного подхода к оценке и метода расчета стоимости объекта оценки или их отдельных этапов и процедур, эксперт в экспертном заключении отражает свое согласие путем добавления текста следующего содержания: «Анализ полноты и достоверности информации, использованной оценщиком при определении величины стоимости объекта оценки в рамках выбранного метода, достоверности и обоснованности использованных в расчетах величин, достаточности обоснования вводимых поправочных коэффициентов свидетельствует об их корректности и обоснованности».

6.7. В случае несогласия с оценщиком по вопросу корректности использования того или иного подхода к оценке и метода расчета стоимости объекта оценки или их отдельных этапов и процедур, эксперт обосновывает причины своего несогласия со ссылкой на конкретные пункты или статьи нормативных актов, федеральных стандартов оценки (базовых и/или специальных) и этапов и процедур общепринятой методологии оценки (выполнение расчетных процедур с применением расчетных моделей).

6.8. В процессе проведения экспертизы эксперт проверяет соответствие данных, использованных в расчетах, исходным и другим данным, приведенным в различных частях отчета об оценке или содержащимся в разделе «Приложения» к отчету об оценке.

6.9. Эксперт проверяет корректность использования выбранной модели расчета, содержание выполненных расчетов, а также результатов расчетов. В случае обнаружения ошибок или несоответствий, эксперт указывает в своем заключении выявленные ошибки и несоответствия.

6.10. В случае если в процессе оценки оценщиком использован новый методический прием (алгоритм расчета, методика расчета параметров, методика анализа информацион-

ных баз, новые методики статистических расчетов и т. д.), эксперт может потребовать привести ее полное содержание в экспертируемом отчете (при ее отсутствии). Эксперт может не согласиться с приведенной методикой с обоснованием и аргументацией причин своего несогласия.

6.11. В случае если в процессе оценки оценщиком использовано программное средство (для статистической обработки больших массивов данных, построения регрессионных зависимостей и т. п.), эксперт вправе запросить у оценщика используемые программы, реализуемые в программе алгоритмы, их описание, и результаты их валидации.

6.12. В случае если в процессе оценки оценщиком использованы большие массивы данных, которые в связи с большим объемом оценщик не считал возможным привести в отчете, эксперт вправе запросить у оценщика полную информацию об используемых данных, включая сведения об источниках, или документы, подтверждающие их происхождение или другие формы свидетельства их достоверности.

6.13. Эксперт не должен принимать во внимание никакую дополнительную информацию, появившуюся между датой составления отчета об оценке и датой составления экспертного заключения.

6.14. Эксперт в экспертном заключении может отметить и положительные методологические приемы, примененные оценщиком в экспертируемом отчете об оценке как новаторские, для всеобщего признания профессиональным сообществом и широкого практического применения.

7. Оформление результатов экспертизы. Составление экспертного заключения

7.1. Экспертное заключение содержит следующие обязательные разделы:

7.1.1. Титульный лист с указанием полного наименования экспертируемого отчета, сведений об оценщике (Ф.И.О. и номер в реестре СРО РОО), сведений об эксперте или экспертах (Ф.И.О. и номер в реестре СРО РОО), период проведения экспертизы.

7.1.2. Информацию о заказчике экспертизы.

7.1.3. Перечень представленных на экспертизу материалов.

7.1.4. Исследовательскую часть, включающую анализ соответствия выполненных оценщиком процедур оценки требованиям действующего законодательства и других нормативных актов в области оценочной деятельности, а также аргументированные суждения эксперта, которые привели к итоговому заключению.

7.1.5. Выводы эксперта по результатам проведенной экспертизы.

7.1.6. Последний лист (перед приложениями — при их наличии) подписывается экспертом. В случае если проведение экспертизы осуществлялось несколькими экспертами, экспертное заключение подписывается всеми экспертами.

7.1.7. В случае необходимости эксперт в приложениях к экспертному заключению вправе привести все необходимые расчеты и обоснования, подтверждающие результаты экспертизы.

7.2. Формы утверждения и заверения экспертного заключения приведены в приложении 5.

Дата вступления в силу

Настоящие методические рекомендации вступают в силу с момента их утверждения Советом РОО и отменяют предыдущую редакцию методических рекомендаций по проведению экспертизы отчетов в Российском обществе оценщиков.

**Форма экспертного заключения
на подтверждение стоимости отчета об оценке**

**Общероссийская общественная организация
«Российское общество оценщиков»
Экспертный совет**

ЭКСПЕРТНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ № _____
на отчет № _____

_____ ,
подготовленный оценщиком _____ (рег. № _____)

Дата составления экспертного заключения: _____._____.20__ г.

Вид проводимой экспертизы: экспертиза на подтверждение стоимости.

Результат экспертизы: положительное/отрицательное экспертное заключение

Эксперт: _____ (рег. № _____)

Период проведения экспертизы: с _____._____.201__ г. по _____._____.201__ г.

Москва
2015

Основание для проведения экспертизы: _____.

Таблица 1. Сведения о заказчике экспертизы отчета об оценке или ином органе, инициировавшем проведение экспертизы отчета об оценке

| № п/п | Состав сведений | Данные заказчика |
|-------------------------|---|------------------|
| <i>Юридическое лицо</i> | | |
| 1 | Полное наименование | |
| 2 | Местонахождение | |
| 3 | ОГРН (при наличии) | |
| <i>Физическое лицо</i> | | |
| 1 | Фамилия, имя и отчество | |
| 2 | Документ, удостоверяющий личность | |
| 3 | Серия и номер документа, удостоверяющего личность | |
| 4 | Дата выдачи документа, удостоверяющего личность | |
| 5 | Орган, выдавший документ удостоверяющий личность | |

Таблица 2. Сведения о принятом на экспертизу отчете об оценке

| № п/п | Состав сведений | Данные отчета об оценке |
|-------|---|-------------------------|
| 1 | Дата составления отчета об оценке | |
| 2 | Порядковый номер отчета об оценке | |
| 3 | Информация, идентифицирующая объект оценки | |
| 4 | Дата определения стоимости объекта оценки (дата оценки) | |
| 5 | Сведения об иных документах и материалах, представленных для проведения экспертизы отчета об оценке | |
| 6 | Итоговая величина стоимости объекта оценки | |

Сведения об эксперте (экспертах), подписавшем (подписавших) экспертное заключение: (Ф.И.О., регистрационный номер согласно реестру членов СРО, номер квалификационного аттестата, информация о страховом полисе эксперта)

Сведения о допущениях и ограничительных условиях, с учетом которых проведена экспертиза отчета об оценке:

_____.

Результаты проверки отчета об оценке на соответствие требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе требованиям Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Рос-

сийской Федерации», 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

При проведении экспертизы соответствия отчета статье 11 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности Российской Федерации» (далее — ФЗ № 135-ФЗ) Федеральным стандартам оценки (далее — ФСО), а также стандартам и правилам оценки Российского общества оценщиков (далее — ССО РОО 2010), существующим принципам и методикам проведения оценки, было выявлено следующее (табл. 3).

Таблица 3. Проверка соответствия отчета об оценке и выполненной оценки общим требованиям (ФЗ № 135-ФЗ, ФСО № 1, № 2, № 3, а также ССО РОО 2010)

| № п/п | Параметр | Наличие (+) Отсутствие (-) | Источник требования |
|-------|--|-------------------------------|---|
| 1 | Отчет об оценке составлен: | | Ст. 11 № 135-ФЗ, п. 6 ФСО № 3, ССО РОО |
| | • на бумажном носителе: | | |
| 1.1 | ▪ пронумерован постранично | | |
| 1.2 | ▪ прошит | | |
| 1.3 | ▪ подписан оценщиками, которые проводили оценку | | |
| 1.4 | ▪ скреплен личной печатью оценщиков или печатью юридического лица, с которым оценщики заключили трудовой договор | | |
| | • в форме электронного документа: | | |
| 1.5 | ▪ пронумерован постранично | | |
| 1.6 | ▪ подписан усиленной квалифицированной электронной подписью: | | |
| 1.7 | ○ оценщиками | | |
| 1.8 | ○ руководителем юридического лица, с которым оценщики заключили трудовой договор | | |
| 2 | Дата составления отчета | | Ст. 11 № 135-ФЗ, п. 8 ФСО № 3 |
| 3 | Порядковый номер отчета | | ст. 11 № 135-ФЗ, п. 8 ФСО № 3 |
| 4 | Основание для проведения оценки | | ст. 9 и 11 № 135-ФЗ |
| 5 | Отчет содержит следующие сведения: | | п. 8 ФСО № 3 |
| 5.1 | • задание на оценку | | П. 8а ФСО № 3, п. 21 ФСО № 1 |
| 5.2 | ▪ объект оценки | | П. 21а ФСО № 1 |
| 5.3 | ▪ права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки | | П. 21б ФСО № 1 |
| 5.4 | ▪ цели и задачи проведения оценки | | П. 21в ФСО № 1, п. 3 ФСО № 2, ст. 11 № 135-ФЗ |
| 5.5 | ▪ предполагаемое использование результатов оценки | | П. 21г ФСО № 1, п. 4 ФСО № 2 |
| 5.6 | ▪ вид стоимости | | П. 21д ФСО № 1, п. 5 ФСО № 2 |
| 5.7 | ▪ дата оценки | | П. 21е ФСО № 1, п. 8 ФСО № 1, ст. 11 № 135-ФЗ |
| 5.8 | ▪ допущения, на которых должна основываться оценка | | П. 21ж ФСО № 1, п. 9 ФСО № 1 |

Продолжение табл. 4

| № п/п | Параметр | Наличие (+) Отсутствие (-) | Источник требования | |
|-------|---|-------------------------------|--|---------------|
| | Применяемые (используемые) стандарты оценки: | | П. 8б ФСО № 3, ст. 11 № 135-ФЗ | |
| 5.9 | ▪ федеральные стандарты оценки | | | |
| 5.10 | ▪ стандарты и правила СРО оценщиков | | | |
| 5.11 | • принятые при проведении оценки объекта оценки допущения | | П. 8в ФСО № 3, п. 9 ФСО № 1, ст. 11 № 135-ФЗ | |
| | • сведения о заказчике оценки и об оценщике(ах) | | П. 8г ФСО № 3, ст. 11 № 135-ФЗ | |
| 5.12 | ▪ сведения о заказчике оценки | | | |
| | ▪ сведения об оценщике: | | Ст. 11 № 135-ФЗ | |
| 5.13 | ○ фамилия, имя отчество | | | |
| 5.14 | ○ место нахождения | | | |
| 5.15 | ○ информация о членстве в СРО оценщиков | | | |
| 5.16 | ○ сведения о юридическом лице с которым оценщик (и) заключил(и) трудовой договор [если оценщик работает по трудовому договору] | | | |
| | • информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах: | | П. 8д ФСО № 3 | |
| 5.17 | ▪ квалификация | | Ст. 11 № 135-ФЗ | |
| 5.18 | ▪ степень участия в проведении оценки объекта оценки | | | |
| 6 | Основные факты и выводы: | | П. 8е ФСО №3 | |
| 6.1 | • основание для проведения оценки | | | |
| 6.2 | • общая информация, идентифицирующая объект оценки | | | |
| 6.3 | • результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке | | | |
| 6.4 | • итоговая величина стоимости объекта оценки | | | |
| 6.5 | • ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости | | | |
| 7 | Описание объекта оценки (точное описание объекта оценки, характеризующее количественные и качественные характеристики объекта оценки): | | Ст. 11 № 135-ФЗ, п. 8ж ФСО № 3 | |
| 7.1 | • перечень документов, использованных оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки | | | |
| | • в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу: | | | |
| 7.2 | ▪ полное наименование | | | |
| 7.3 | ▪ сокращенное наименование (при наличии) | | | |
| 7.4 | ▪ дата государственной регистрации | | | |
| 7.5 | ▪ основной государственный регистрационный номер (ОГРН) | | | |
| 7.6 | ▪ балансовая стоимость (при наличии) | | | |
| 8 | Анализ рынка объекта оценки: | | | П. 8з ФСО № 3 |
| 8.1 | • анализ ценообразующих факторов, влияющих на стоимость объекта оценки | | | |
| 8.2 | • анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. | | | |

Продолжение табл. 5

| № п/п | Параметр | Наличие (+) Отсутствие (-) | Источник требования |
|-------|--|-------------------------------|---|
| 9 | Описание процесса оценки объекта оценки (последовательность определения стоимости объекта оценки): | | П. 8и ФСО № 3, ст. 11 № 135-ФЗ, ССО РОО |
| 9.1 | • затратный подход к оценке: | | П. 8и ФСО № 3 |
| 9.1.1 | ▪ обоснование выбора подходов | | |
| 9.1.2 | ▪ обоснование выбора методов | | |
| 9.1.3 | ▪ последовательность определения стоимости объекта оценки | | |
| 9.1.4 | ▪ наличие соответствующих расчетов | | |
| 9.1.5 | ▪ согласование предварительных результатов, полученных при использовании различных методов (при наличии) | | П. 25 ФСО №1 |
| 9.1.6 | ▪ границы диапазона стоимости, полученной при использовании различных методов (при наличии) | | |
| 9.1.7 | ▪ 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 | | |
| 9.2 | • сравнительный подход к оценке: | | П. 8и ФСО № 3 |
| 9.2.1 | ▪ обоснование выбора подходов | | |
| 9.2.2 | ▪ обоснование выбора методов | | |
| 9.2.3 | ▪ последовательность определения стоимости объекта оценки | | |
| 9.2.4 | ▪ наличие соответствующих расчетов | | |
| 9.2.5 | ▪ согласование предварительных результатов, полученных при использовании различных методов (при наличии) | | П. 25 ФСО № 1 |
| 9.2.6 | ▪ границы диапазона стоимости, полученной при использовании различных методов (при наличии) | | П. 25 ФСО № 1 |
| 9.2.7 | ▪ 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 | | |
| 9.3 | • доходный подход к оценке: | | П. 8и ФСО № 3 |
| 9.3.1 | ▪ обоснование выбора подходов | | |
| 9.3.2 | ▪ обоснование выбора методов | | |
| 9.3.3 | ▪ последовательность определения стоимости объекта оценки | | |
| 9.3.4 | ▪ наличие соответствующих расчетов | | |
| 9.3.5 | ▪ согласование предварительных результатов, полученных при использовании различных методов (при наличии) | | П. 25 ФСО № 1 |
| 9.3.6 | ▪ границы диапазона стоимости, полученной при использовании различных методов (при наличии) | | |

Продолжение табл. 6

| № п/п | Параметр | Наличие (+) Отсутствие (-) | Источник требования |
|-------|--|----------------------------|-------------------------------|
| 9.3.7 | <ul style="list-style-type: none"> ▪ 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 | | |
| 10 | Описание процедуры согласования результатов оценки: | | П. 8к ФСО № 3 |
| 10.1 | <ul style="list-style-type: none"> • описание процедуры согласования | | |
| 10.2 | <ul style="list-style-type: none"> • анализ и установленная причина расхождений (при согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами) | | П. 25 ФСО № 1 |
| 10.3 | <ul style="list-style-type: none"> • суждение оценщика о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость (если в задании на оценку не указано иное) | | П. 26 ФСО № 1 |
| 11 | Итоговая величина стоимости указана: | | Ст. 11 № 135-ФЗ |
| 11.1 | <ul style="list-style-type: none"> • в российских рублях | | П. 27 ФСО № 1 |
| 11.2 | <ul style="list-style-type: none"> • в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам | | П. 14 ФСО № 3 |
| 11.3 | <ul style="list-style-type: none"> • в виде интервала значений, если такое представление предусмотрено законодательством РФ или заданием на оценку | | П. 14 ФСО №3 |
| 12 | Иные сведения, необходимые для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки | | П. 9 ФСО № 3 |
| 13 | Не использована информации о событиях, произошедших после даты оценки для определения стоимости объекта оценки (кроме как для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки) | | П. 8 ФСО № 1 |
| 14 | Ссылки на источники информации либо копии материалов и распечаток, использованных в отчете, позволяют делать выводы об источнике получения соответствующей информации и дате ее подготовки | | П. 11 ФСО № 3 |
| 15 | 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 |
| 16 | Изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки | | П. 5 ФСО № 3 |
| 17 | Информация, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, подтверждена | | П. 5 ФСО №3 |
| 18 | Содержание отчета об оценке не вводит в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не допускает неоднозначного толкования полученных результатов | | П. 5 ФСО № 3, ст. 11 № 135-ФЗ |

Окончание табл. 7

| № п/п | Параметр | Наличие (+) Отсутствие (-) | Источник требования |
|-------|---|----------------------------|-------------------------------|
| 19 | Заявление о соответствии, подписанное оценщиком/оценщиками | | ССО РОО 2010 |
| 20 | Документы, предоставленные заказчиком (в т.ч. справки, таблицы, бухгалтерские балансы): | | П. 12 ФСО №3 |
| 20.1 | • подписаны уполномоченным на то лицом и заверены в установленном порядке | | |
| 20.2 | • к отчету приложены копии соответствующих материалов | | |
| 21 | В приложениях к отчету присутствуют копии документов, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, в том числе: | | П. 10 ФСО № 3, ст.11 № 135-ФЗ |
| 21.1 | • правоустанавливающие и правоподтверждающие документы | | |
| 21.2 | • документы технической инвентаризации | | |
| 21.3 | • заключения экспертиз | | |
| 21.4 | • другие документы по объекту оценки (при наличии) | | |

Результаты проверки обоснованности выбранных оценщиком подходов и методов оценки в рамках каждого из использованных подходов к оценке и проверки соответствия выполненного в отчете расчета стоимости объекта оценки соответствующим подходам и методам

В экспертируемом отчете был(и) применен(ы) _____ (затратный, сравнительный, доходный) подход(ы). Итоговое суждение о величине стоимости объекта оценки было основано на результате/результатах _____ (затратного, сравнительного, доходного) подхода/подходов. По мнению эксперта, отказ от применения _____ подхода является обоснованным/не обоснованным.

Выведение итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки. Итоговая величина объекта оценки

Для целей определения итоговой величины _____ (вид) стоимости оценщик использовал _____ (метод присвоения удельных весов/метод субъективного взвешивания использованным в оценке подходам к определению стоимости).

Далее эксперт дает оценку обоснованности присвоения удельных весов (коэффициентов) подходам.

| № п/п | Использованный подход к определению стоимости объекта оценки | Стоимость в рамках подхода, руб./тыс. руб. | Удельный вес подхода, % |
|-------|---|--|-------------------------|
| 1 | Доходный подход | | |
| 2 | Сравнительный подход | | |
| 3 | Затратный подход | | |
| | Итоговая величина (вид стоимости — в соответствии с ФСО № 2 и заданием на оценку) стоимости | | |

Анализ наиболее эффективного использования (только для отчетов об оценке недвижимости)

В отчете содержится (не содержится) раздел анализа НЭИ объекта оценки.

Далее эксперт дает оценку корректности выполнения базового элемента оценки — анализа наиболее эффективного использования объекта оценки. Эксперт проверяет корректность выполнения анализа НЭИ на качественном и количественном этапе анализа.

Расчет стоимости объекта оценки доходным подходом

В рамках выбранного подхода оценщик использовал метод _____.

Далее эксперт дает оценку корректности и обоснованности выбора конкретного метода оценки в рамках данного подхода. Кроме того, эксперт проводит анализ полноты и достоверности информации, использованной оценщиком при определении величины стоимости объекта оценки в рамках выбранного метода, достоверности и обоснованности использованных в расчетах величин.

Расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом

В рамках выбранного подхода оценщик использовал метод _____.

Далее эксперт дает оценку корректности и обоснованности выбора конкретного метода оценки в рамках данного подхода. Кроме того, эксперт проводит анализ полноты и достоверности информации, использованной оценщиком при определении величины стоимости объекта оценки в рамках выбранного метода, достоверности и обоснованности использованных в расчетах величин, правильности выбора объектов-аналогов и величин поправочных коэффициентов к их стоимостям (если таковые применяются оценщиком).

Расчет стоимости объекта оценки затратным подходом

В рамках выбранного подхода оценщик использовал метод _____.

Далее эксперт дает оценку корректности и обоснованности выбора конкретного метода оценки в рамках данного подхода. Кроме того, эксперт проводит анализ полноты и достоверности информации, использованной оценщиком при определении величины стоимости объекта оценки в рамках выбранного метода, достоверности и обоснованности использованных в расчетах величин, наличия достаточного обоснования вводимых поправочных коэффициентов или отсутствия таковых.

Выводы по итогам проведения экспертизы на подтверждение стоимости отчета об оценке:

По мнению эксперта, на основании вышеизложенного, отчет № ____ НАИМЕНОВАНИЕ ОТЧЕТА, выполненный _____ :

- соответствует / не соответствует требованиям Федерального закона № 135-ФЗ от 29 июля 1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
- соответствует / не соответствует федеральным стандартам оценки;
- соответствует / не соответствует ССО РОО 2010;
- соответствует / не соответствует заданию на оценку.

Сделанные оценщиком выводы о величине рыночной стоимости объекта оценки, можно признать обоснованными / не обоснованными.

УСЛОВИЯ ПРИМЕНЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ НА ИСПОЛЬЗОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ЭКСПЕРТИЗЫ

1. Автор данного заключения выступает в роли независимого эксперта. Он принимает на себя обязательства провести экспертизу предложенного отчета объективно и непредвзято.

2. Гонорар эксперта не зависит от содержания заключения. Его величина определяется только объемом и сложностью работы.

3. В соответствии с требованиями конфиденциальности автор накладывает запрет на копирование и любое распространение экспертного заключения, использование его в средствах массовой информации без письменного согласия автора.

4. Автор не обязан участвовать в различных спорах, разбирательствах в судах, связанных с последствиями оценки, а также не несет ответственности за последствия событий, наступивших в результате законного или незаконного использования данного заключения, кроме как за содержание самого заключения.

5. Заключение по экспертизе отчета представляет соответствие или несоответствие отчета действующим документам только на дату оценки независимо от даты поступления отчета на экспертизу. Возможность использования результатов отчета после даты оценки определяется оценщиком и не входит в компетенцию эксперта, если это специально не оговорено в задании на экспертизу.

6. Поскольку задачей экспертизы является анализ отчета об оценке, перед экспертом не ставятся задачи:

- личного ознакомления с объектом оценки и документацией заказчика;
- проведения интервью с заказчиком и оценщиком;
- производства каких-либо измерений на местности.

7. Эксперт не имеет возможности гарантировать точность исходных данных, заявленных оценщиком в отчете.

Эксперт: *Имя Отчество Фамилия*

Подпись _____

Дата _____

**Таблица 1а. Проверка соответствия отчета об оценке специальному ФСО
«Оценка недвижимости (ФСО № 7)»**

| № п/п | Параметр | Наличие (+) Отсутствие (-) | Источник требования |
|----------|---|-------------------------------|---------------------|
| 1 | В части «Общие требования к проведению оценки» | | |
| 1.1 | Проведен осмотр объекта оценки (или указаны причины, по которым объект оценки не осмотрен, а также указаны допущения и ограничения, связанные с непроведением осмотра) | | ФСО № 7, п. 5 |
| 1.2 | При отсутствии правоустанавливающих и право подтверждающих документов на земельный участок совместная оценка земельного участка и находящихся на нем объектов капитального строительства проведена с учетом установленных действующим законодательством прав и обязанностей собственника объектов капитального строительства в отношении земельного участка, а также типичного на рассматриваемом рынке поведения собственников в отношении аналогичного земельного участка (выкуп или аренда). <i>Примечание.</i> Если документы на земельный участок имеются, в этом пункте никаких отметок не делается | | ФСО № 7, п. 6 |
| 1.3 | При отсутствии документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта проведена исходя из предположения об отсутствии прав третьих лиц, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра (или с учетом задания на оценку). <i>Примечание.</i> Если документы по обременениям и загрязнениям имеются, в этом пункте никаких отметок не делается | | ФСО № 7, п. 7 |
| 2 | В части «Задание на оценку» отчет содержит следующую дополнительную информацию | | |
| 2.1 | Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии) | | ФСО № 7, п. 8 |
| 2.2 | Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики | | ФСО № 7, п. 8 |
| 2.3 | Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки | | ФСО № 7, п. 8 |
| 2.4 | В задании на оценку указано проведение оценки расчетных величин: <ul style="list-style-type: none"> • рыночная арендная плата (расчетная денежная сумма, за которую объект недвижимости может быть сдан в аренду на дату оценки при типичных рыночных условиях); • затраты на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства; • убытки (реальный ущерб, упущенная выгода) при отчуждении объекта недвижимости, а также в иных случаях; • затраты на устранение экологического загрязнения и (или) рекультивацию земельного участка. <i>Примечание.</i> При определении одной из перечисленных расчетных величин в Пояснениях к таблице необходимо указать, какой именно | | ФСО № 7, п. 9 |

Продолжение табл. 1а

| № п/п | Параметр | Наличие (+) Отсутствие (-) | Источник требования |
|--------------|---|-------------------------------|---------------------------|
| 3 | В части «Анализ рынка» | | |
| 3.1 | Исследован рынок в тех сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости | | ФСО № 7, п. 10 |
| 3.2 | Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки | | ФСО № 7, п. 11а |
| 3.3 | Определен сегмент рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект | | ФСО № 7, п. 11б |
| 3.4 | <u>Для неразвитого рынка</u> : расширена территория исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта. <i>Примечание.</i> При наличии развитого рынка в столбце «наличие/отсутствие» отметка не ставится | | ФСО № 7, п. 11б |
| 3.5 | Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен | | ФСО № 7, п. 11 в |
| 3.6 | Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например, ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов | | ФСО № 7, п. 11 г |
| 3.7 | Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например, динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы | | ФСО № 7, п. 11д |
| 3.8 | При анализе рынка объем исследований определен оценщиком исходя из принципа достаточности | | ФСО № 7, п. 11 |
| 4 | В части «Анализ наиболее эффективного использования» | | |
| 4.1 | Анализ выполнен путем проведения необходимых для этого вычислений (или представлены обоснования, не требующие расчетов) | | ФСО № 7, п. 16 |
| 4.2 | <u>Для частей объекта недвижимости</u> : анализ проведен с учетом фактического использования других частей этого объекта и/или всего объекта недвижимости | | ФСО № 7, п. 17, 18 |
| 4.3 | <u>Для целей внесения стоимости в государственный кадастр недвижимости</u> : рыночная стоимость земельного участка, застроенного объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства оценена исходя из вида фактического использования оцениваемого объекта | | ФСО № 7, п. 20 |
| 5 | В части «Подходы к оценке» | | |
| 5.1 | Применение сравнительного подхода | | |
| 5.1.1 | Сравнительный подход, методы оценки в рамках сравнительного подхода и сопоставимые объекты недвижимости выбраны с учетом вывода по анализу НЭИ | | ФСО № 7, п. 15 |

Продолжение табл. 1а

| № п/п | Параметр | Наличие (+) Отсутствие (-) | Источник требования |
|------------|---|-------------------------------|---------------------|
| 5.1.2 | В качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам | | ФСО № 7, п. 22б |
| 5.1.3 | Описан объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Обоснование использования в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов | | ФСО № 7, п. 22в |
| 5.1.4 | Для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, использованы типичные элементы сравнения | | ФСО № 7, п. 22е |
| 5.2 | Применение доходного подхода | | |
| 5.2.1 | Доходный подход, методы оценки в рамках доходного подхода и сопоставимые объекты недвижимости выбраны с учетом вывода по анализу НЭИ | | ФСО № 7, п. 15 |
| 5.2.2 | Применение метода прямой капитализации (применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их НЭИ) | | ФСО № 7, п. 23в |
| | 5.2.2.1. определен соответствующий рынку годовой доход от объекта | | |
| | 5.2.2.2. рассчитана ставка капитализации на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту | | |
| | 5.2.2.3. определена стоимость объекта недвижимости путем деления годового дохода на ставку капитализации | | |
| 5.2.3 | Применение метода дисконтированных денежных потоков (применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени) | | ФСО № 7, п. 23г |
| | 5.2.3.1. определены потоки доходов от недвижимости с учетом их динамики | | |
| | 5.2.3.2. определена ставка дисконтирования, соответствующая доходности инвестиций в аналогичную недвижимость | | |
| | 5.2.3.3. определена стоимость объекта недвижимости путем дисконтирования потоков доходов по ставке дисконтирования | | |
| 5.2.4 | Применение метода капитализации по расчетным моделям (применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения) | | ФСО № 7, п. 23д |
| | 5.2.4.1. определены регулярные потоки доходов от недвижимости с ожидаемой динамикой их изменения | | |
| | 5.2.4.2. рассчитана ставка капитализации на основе ставки дисконтирования, принимаемая в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем | | |
| | 5.2.4.3. определена стоимость объекта недвижимости путем капитализации доходов по ставке капитализации | | |

Окончание табл. 1а

| № п/п | Параметр | Наличие (+) Отсутствие (-) | Источник требования |
|------------|--|-------------------------------|---------------------|
| 5.2.5 | Структура используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации соответствует структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода | | ФСО № 7, п. 23е |
| 5.2.6 | <u>5.2.6.1. Для недвижимости, которую можно сдавать в аренду:</u> в качестве источника доходов рассмотрены арендные платежи | | |
| | <u>5.2.6.2. Для недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса:</u> расчет проведен на основании информации об операционной деятельности. Выделены составляющие, не относящиеся к оцениваемой недвижимости (при необходимости) | | |
| 5.3 | Применение затратного подхода | | |
| 5.3.1 | 5.3.1.1. Объект оценки (объекты недвижимости) — застроенные объектами капитального строительства земельные участки или объекты капитального строительства (не их части, например жилые и нежилые помещения) | | ФСО № 7, п. 24а |
| | 5.3.1.2. Оценка недвижимости соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и указана возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства | | ФСО № 7, п. 24б |
| 5.3.2 | Расчет затрат на создание объектов капитального строительства | | ФСО № 7, п. 24в |
| 5.3.3 | При использовании оценщиком иной методологии оценки в отчете об оценке приведено описание выбранного оценщиком метода (методов), позволяющее пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту недвижимости, принципам оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки | | ФСО № 7, п. 25 |
| 6 | В части «Согласование результатов оценки» | | |
| 6.1 | В случае использования в рамках какого-либо из подходов к оценке недвижимости нескольких методов оценки выполнено предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки недвижимости данным подходом | | ФСО № 7, п. 27 |
| 6.2 | Проведен анализ достоинств и недостатков подходов, объяснены расхождения промежуточных результатов, определен итоговый результат оценки недвижимости | | ФСО № 7, п. 28 |
| 6.3 | В отчете приведено суждение оценщика о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться стоимость (если в задании на оценку не указано иное) | | ФСО № 7, п. 30 |

ПОЯСНЕНИЯ К ТАБЛИЦЕ 1а. Пояснения могут не даваться в случае отсутствия замечаний к соответствующему пункту таблицы.

Таблица 1б. Проверка соответствия отчета об оценке специальному ФСО «Оценка бизнеса (ФСО № 8)»

| № п/п | Параметр | Наличие (+) Отсутствие (-) | Источник требования |
|----------|--|-------------------------------|---------------------|
| 1 | В части «Общие требования к проведению оценки» | | |
| 1.1 | Задание на оценку содержит дополнительно следующую информацию: | | ФСО № 8, п. 5 |
| | Данные об объекте оценки, в частности: <ul style="list-style-type: none"> • при оценке акций — количество, категория (тип), номер и дата регистрации выпуска акций; • при оценке доли в уставном (складочном) капитале организации — размер оцениваемой доли; • при оценке пая в паевом фонде производственного кооператива — размер оцениваемого пая, количество паев; • при оценке имущественного комплекса организации — описание его состава | | ФСО № 8, п. 5а |
| | полное и сокращенное фирменное наименование организации (включая организационно-правовую форму), акции, паи в паевом фонде, доли в уставном (складочном) капитале, имущественный комплекс которой оцениваются (далее также — организация, ведущая бизнес), а также ее место нахождения, основной государственный регистрационный номер (ОГРН) | | ФСО № 8, п. 5б |
| 1.2 | Информация о состоянии и перспективах развития отрасли, в которой функционирует организация, ведущая бизнес, в том числе информация о положении организации, ведущей бизнес, в отрасли и другие рыночные данные, используемые в последующих расчетах для установления стоимости объекта оценки | | ФСО № 8, п. 6 |
| 1.3 | Информация, характеризующая деятельность организации, ведущей бизнес, в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки, в том числе: | | ФСО № 8, п. 7 |
| | • информация о создании и развитии бизнеса, условиях функционирования организации, ведущей бизнес; | | ФСО № 8, п. 7а |
| | • информация о выпускаемой продукции (товарах) и (или) выполняемых работах, оказываемых услугах, информацию о результатах производственно-хозяйственной деятельности за репрезентативный период (период, на основе анализа которого возможно сделать вывод о наиболее вероятном характере будущих показателей деятельности организации); | | ФСО № 8, п. 7б |
| | • финансовая информация, включая годовую и промежуточную (в случае необходимости) финансовую (бухгалтерскую) отчетность организации, ведущей бизнес, информацию о результатах финансово-хозяйственной деятельности за репрезентативный период; | | ФСО № 8, п. 7в |
| | • прогнозные данные, включая бюджеты, бизнес-планы и иные внутренние документы организации, ведущей бизнес, устанавливающие прогнозные величины основных показателей, влияющих на стоимость объекта оценки | | ФСО № 8, п. 7г |
| 1.4 | Информацию об объекте оценки, в том числе: | | ФСО № 8, п. 8 |

Продолжение табл. 1б

| № п/п | Параметр | Наличие (+) Отсутствие (-) | Источник требования |
|------------|--|-------------------------------|------------------------|
| | <ul style="list-style-type: none"> информация о структуре уставного (складочного) капитала, паевого фонда организации, ведущей бизнес, в частности, при оценке стоимости акций — номинальная стоимость и количество размещенных и голосующих обыкновенных акций, номинальная стоимость и количество голосующих и неголосующих привилегированных акций, при оценке долей в уставном (складочном) капитале — размер уставного капитала, количество и номинальная стоимость долей, при оценке паев в паевых фондах производственных кооперативов — размер паевого фонда, количество паев | | ФСО-8 п. 8 а) |
| | <ul style="list-style-type: none"> информацию о структуре распределения уставного (складочного) капитала, паевого фонда организации, ведущей бизнес, на дату оценки между акционерами, владеющими более 5 % акций, членами кооператива или участниками общества с ограниченной ответственностью, товарищами хозяйственного товарищества, участниками хозяйственного партнерства | | ФСО № 8, п. 8б |
| | <ul style="list-style-type: none"> информация о правах, предусмотренных учредительными документами организации, ведущей бизнес в отношении владельцев обыкновенных и привилегированных акций, паев в паевом фонде производственного кооператива, долей в уставном (складочном) капитале | | ФСО № 8, п. 8в |
| | <ul style="list-style-type: none"> информация о распределении прибыли организации, ведущей бизнес, в частности при оценке стоимости акций — о дивидендной истории (дивидендных выплатах) организации за репрезентативный период, при оценке долей в уставном (складочном) капитале — о размере части прибыли организации, распределяемой между участниками общества | | ФСО № 8, п. 8г |
| | <ul style="list-style-type: none"> 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 | | ФСО № 8, п. 8д |
| 2 | В части «Подходы к оценке» | | |
| 2.1 | Применение доходного подхода | | ФСО № 8, п. 9 |
| | <ul style="list-style-type: none"> выбран метод (методы) проведения оценки объекта оценки, связывающий (связывающие) стоимость объекта оценки и величины будущих денежных потоков или иных прогнозных финансовых показателей деятельности организации, ведущей бизнес | | ФСО № 8, п. 9а |
| | <ul style="list-style-type: none"> определена продолжительность прогнозного периода (обоснована продолжительность периода прогнозирования) | | ФСО № 8, п. 9б |
| | <ul style="list-style-type: none"> рассмотрены макроэкономические и отраслевые тенденции и проведено прогнозирование денежных потоков (или иных прогнозных финансовых показателей) деятельности такой организации согласно выбранному методу проведения оценки объекта оценки | | ФСО № 8, п. 9в |

Продолжение табл. 16

| № п/п | Параметр | Наличие (+) Отсутствие (-) | Источник требования |
|-------|---|-------------------------------|----------------------|
| | <ul style="list-style-type: none"> определена ставка дисконтирования и (или) ставка капитализации. Она соответствует выбранному методу проведения оценки объекта оценки: виду денежного потока (или иного потока доходов, использованного в расчетах). Учитывает особенности построения денежного потока в части его инфляционной (номинальный или реальный денежный поток) и налоговой (доналоговый или посленалоговый денежный поток) составляющих | | ФСО № 8, п. 9г |
| | <ul style="list-style-type: none"> определена постпрогнозная (терминальная) стоимость (для метода оценки, использующий дисконтирование) | | ФСО № 8, п. 9д |
| | <ul style="list-style-type: none"> проведен расчет стоимости собственного или инвестированного капитала организации, ведущей бизнес; | | ФСО № 8, п. 9е |
| | <ul style="list-style-type: none"> с учетом рыночной стоимости неоперационных активов и обязательств, не использованных ранее при формировании денежных потоков, или иных показателей, выбранных в рамках применения доходного подхода | | |
| | <ul style="list-style-type: none"> проведен расчет стоимости объекта оценки | | ФСО № 8, п. 9ж |
| 2.2 | Применение сравнительного подхода | | ФСО № 8, п. 10 |
| | <ul style="list-style-type: none"> рассмотрено положение организации, ведущей бизнес, в отрасли и составлен список организаций-аналогов | | ФСО № 8, п. 10.1а |
| | <ul style="list-style-type: none"> выбраны мультипликаторы, использованные для расчета стоимости объекта оценки | | ФСО № 8, п.10.1б |
| | <ul style="list-style-type: none"> проведен расчет базы (100 % собственного капитала или 100 % инвестированного капитала) для определения мультипликаторов по организациям-аналогам с учетом необходимых корректировок | | ФСО № 8, п. 10.1в |
| | <ul style="list-style-type: none"> рассчитаны значения мультипликаторов на основе информации по организациям-аналогам (если расчет произведен на основе информации по двум и более организациям-аналогам, оценщик должен провести обоснованное согласование полученных результатов расчета) | | ФСО № 8, п. 10.1г |
| | <ul style="list-style-type: none"> проведен расчет стоимости собственного или инвестированного капитала организации, ведущей бизнес (если расчет произведен с использованием более чем одного мультипликатора, оценщик должен провести обоснованное согласование полученных результатов расчета) | | ФСО № 8, п.10.1д |
| | <ul style="list-style-type: none"> проведен расчет без учета мультипликаторов, на основе информации о ценах сделок (или котировках) с акциями, паями, долями в уставном (складочном) капитале организации, ведущей бизнес (в случае наличия) | | ФСО № 8, п. 10.1е |
| | Оценщиком осуществлен выбор математических и иных методов моделирования стоимости для определения стоимости и обоснован | | ФСО № 8, п. 10.3 |
| 2.3 | Применение затратного подхода | | ФСО № 8, п. 11 |
| | Использование затратного подхода было основано на предпосылке о ликвидации организации, ведущей бизнес | | ФСО № 8, п. 11.2 |
| | Реализация затратного подхода была основана на предпосылке о рассмотрении организации, ведущей бизнес, как действующей | | |

Окончание табл. 16

| № п/п | Параметр | Наличие (+) Отсутствие (-) | Источник требования |
|-------|---|-------------------------------|--|
| | Проведен поэтапный анализ и расчеты согласно методологии оценки, в том числе: | | ФСО № 8, п. 11.3 |
| | <ul style="list-style-type: none"> изучен и представлен в отчете состав активов и обязательств организации, ведущей бизнес | | ФСО № 8, п. 11.3а |
| | <ul style="list-style-type: none"> выявлены специализированные и неспециализированные активы организации, ведущей бизнес. Специализированные активы проанализированы на предмет наличия у них признаков экономического устаревания | | ФСО № 8, п. 11.3б |
| | <ul style="list-style-type: none"> рассчитана стоимость активов и обязательств, а также рассчитаны дополнительные корректировки (в случае необходимости) в соответствии с принятой методологией их расчета | | ФСО-8, п. 11.3в, основные положения ФСО № 7, ФСО № 10, ФСО № 11 |
| | <ul style="list-style-type: none"> проведен расчет стоимости объекта оценки | | ФСО № 8, п. 11.3г |

ПОЯСНЕНИЯ К ТАБЛИЦЕ 16. Пояснения могут не даваться в случае отсутствия замечаний к соответствующему пункту таблицы.

**Таблица 1в. Проверка соответствия отчета об оценке специальному ФСО
«Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)»**

| № п/п | Параметр | Наличие (+) Отсутствие (-) | Источник требования |
|---|---|-------------------------------|-------------------------|
| I. Требования к содержанию задания на оценку | | | |
| 1 | В отчете об оценке однозначно определено и указано имущество, входящее в объект оценки, на которое распространяется действие стандарта ФСО № 10 | | ФСО № 10, п. 2 |
| 2 | Оценщик корректно определяет имущество, на оценку которого может быть распространено действие стандарта ФСО № 10 | | ФСО № 10, п. 5 |
| 3 | Задание на оценку включает состав оцениваемой группы машин и оборудования с указанием сведений по каждой машине и единице оборудования, достаточных для их идентификации | | ФСО № 10, п. 6 |
| 4 | Задание на оценку включает информацию по учету нематериальных активов, необходимых для эксплуатации машин и оборудования (при наличии таких активов) | | ФСО № 10, п. 6 |
| 5 | Задание на оценку устанавливает степень детализации работ по осмотру и период его проведения. Если осмотр не проводился или проводился частично, то указаны причины непроведения или неполного проведения осмотра и связанные с этим допущения | | ФСО № 10, п. 8 |
| II. Требования к анализу рынка объекта оценки | | | |
| 6 | В отчете об оценке приведены результаты исследования первичного рынка объекта оценки либо показано, что первичный рынок отсутствует | | ФСО № 10, п. 10 |
| 7 | В отчете об оценке приведены результаты исследования вторичного рынка объекта оценки либо показано, что вторичный рынок отсутствует | | ФСО № 10, п. 10 |
| III. Требования к содержанию подходов к оценке | | | |
| 8 | При использовании в составе затратного и/или сравнительного подходов ценовой информации о событиях, произошедших с объектами-аналогами после даты оценки: проведен анализ динамики цены от даты оценки до даты наступления соответствующего события, проведен и раскрыт анализ полученных расчетных значений на соответствие рыночным показателям, сложившимся на дату оценки | | ФСО № 10, п. 12 |
| 9 | При использовании ценовой информации о событиях, произошедших с объектами-аналогами после даты оценки оговорены допущения, связанные с применением указанной информации | | ФСО № 10, п. 12 |
| Требования к содержанию сравнительного подхода | | | |
| 10 | Сравнительный подход применен оценщиком при наличии необходимого для оценки объема данных и характеристиках объектов-аналогов, либо сравнительный подход не применен в виду отсутствия необходимого для оценки объема данных и характеристик объектов-аналогов | | ФСО № 10, п. 13 |
| Требования к содержанию затратного подхода | | | |
| 11 | При применении затратного подхода корректно определены затраты на воспроизводство (замещение) без учета износа и устареваний | | ФСО № 10, п. 14б,в,г |

Окончание табл. 1в

| № п/п | Параметр | Наличие (+) Отсутствие (-) | Источник требования |
|--|---|-------------------------------|------------------------|
| 12 | При применении затратного подхода проведен корректный расчет накопленного совокупного износа (физического износа, функционального и экономического устареваний), с максимальной ориентацией на рыночные данные | | ФСО № 10, п. 14д |
| Требования к содержанию доходного подхода | | | |
| 13 | В отчете об оценке учтено, что распределенные во времени выгоды от использования объекта оценки могут быть оценены в денежном выражении, либо показано, что определение таких выгод не представляется возможным | | ФСО № 10, п. 15 |

ПОЯСНЕНИЯ К ТАБЛИЦЕ 1в. Пояснения могут не даваться в случае отсутствия замечаний к соответствующему пункту таблицы.

Таблица 1г. Проверка соответствия отчета об оценке специальному ФСО «Оценка стоимости нематериальных активов и интеллектуальной собственности» (ФСО № 11)

| № п/п | Параметр | Наличие (+) Отсутствие (-) | Источник требования |
|--|---|-------------------------------|---------------------|
| 1 | В части «Общие требования к проведению оценки» | | ФСО № 3, п. 8ж |
| | • анализ рынка объекта оценки и рынка товаров, работ, услуг, производимых и реализуемых с его использованием, а также других внешних факторов, влияющих на его стоимость | | ФСО № 11, п. 5 |
| | • анализ состояния экономического положения в стране, отрасли и регионе, а также иных факторов, влияющих на рынок объекта оценки и рынка продукции (товаров, работ, услуг), производимых и реализуемых с использованием объекта оценки | | |
| | • идентификация объекта оценки, включая права, привилегии, иные экономические выгоды, связанные с объектом оценки | | |
| | • анализ текущего использования, прогнозных показателей производства и реализации продукции (товаров, работ, услуг) с использованием объекта оценки | | |
| | • 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) | | ФСО № 11, п. 6 |
| | Сбор и анализ информации: | | ФСО № 11, п. 7 |
| | • права, привилегии или иные экономические выгоды, связанные с объектом оценки | | |
| | • срок действия исключительного права на интеллектуальную собственность | | |
| | • способность объекта оценки приносить экономические выгоды и источники этих выгод | | |
| | • состояние и перспективы отрасли, где созданы и (или) используется объект оценки | | |
| | • лицензионные договоры или договоры об отчуждении исключительного права на интеллектуальную собственность (при их наличии) | | |
| | • другие факторы, имеющие непосредственное отношение к объекту оценки | | |
| 2 | В части дополнительной информации, отражаемой в задании на оценку объекта оценки | | ФСО № 1, п. 21 |
| | • информация о режиме предоставленной правовой охраны интеллектуальной собственности, включая объем, сроки, территории правовой охраны, наличие ограничений (обременений) в отношении исключительных прав на интеллектуальную собственность | | ФСО № 11, п. 8 |
| | • информация об объеме прав на интеллектуальную собственность, подлежащих оценке | | |
| • информация о совокупности объектов (или единой технологии или сопутствующих активах), в состав которого входит объект оценки | | | |

Продолжение табл. 1з

| № п/п | Параметр | Наличие (+) Отсутствие (-) | Источник требования |
|---|---|-------------------------------|------------------------|
| | <ul style="list-style-type: none"> иные сведения, позволяющие однозначно идентифицировать и раскрыть характеристики объекта оценки и провести оценку его стоимости (при наличии) | | |
| | <p>В задании на оценку указано (при наличии) выполнение расчетных величин, в том числе:</p> <ul style="list-style-type: none"> лицензионного вознаграждения (роялти) убытки авторского вознаграждения | | ФСО №11, п.9 |
| 3 | В части «Анализ рынка объекта оценки» | | ФСО № 3, п. 8з |
| | Анализ влияния макроэкономических факторов, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки | | ФСО №11, п. 10а |
| | Определение и анализ сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект: | | ФСО № 11, п. 10б |
| | <ul style="list-style-type: none"> анализ создания и предоставления правовой охраны аналогичным объектам интеллектуальной собственности; | | |
| | <ul style="list-style-type: none"> анализ текущего состояния, перспектив и тенденций развития отрасли, к которой относится объект оценки | | |
| | <ul style="list-style-type: none"> анализ сделок (лицензионных договоров и договоров об отчуждении исключительного права) с объектом оценки, либо объектом-аналогом (при наличии) | | |
| | <ul style="list-style-type: none"> анализ сделок, связанных с объединением бизнеса, имеющего идентичные или аналогичные нематериальные активы (при наличии); | | ФСО № 11, п. 10в |
| <ul style="list-style-type: none"> анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых с объектом оценки объектов | | ФСО № 11, п. 10г | |
| | <ul style="list-style-type: none"> основные выводы относительно рынка создания и использования объекта оценки, а также рынка продукции (товаров, работ, услуг), производимых и реализуемых с использованием объекта оценки, необходимые для оценки объекта (например, динамика рынка создания, правовой охраны и использования объекта оценки и другие выводы) | | |
| 4 | В части «Описание процесса оценки и применения подхода (подходов) к оценке» | | ФСО № 3, п. 8и |
| 4.1 | Применение доходного подхода | | ФСО № 11, п. 13 |
| | <ul style="list-style-type: none"> определены будущие денежные потоки, формируемые из экономической выгоды, генерируемой объектом оценки | | ФСО № 11, п. 13а |
| | <ul style="list-style-type: none"> определен период, в течение которого объект оценки способен приносить экономические выгоды, и этот период ограничен сроком действия правовой охраны или сроком действия лицензионного договора | | ФСО № 11, п. 13б |
| | <ul style="list-style-type: none"> рассчитана ставка дисконтирования | | ФСО № 11, п. 13в |
| | <ul style="list-style-type: none"> в дополнение к капитализации дохода от использования НМА учтены доступные налоговые выгоды и преимущества, включая эффекты от амортизации оцениваемого нематериального актива, соответствующие нормам действующего законодательства | | ФСО № 11, п. 13д |

Продолжение табл. 1з

| № п/п | Параметр | Наличие (+) Отсутствие (-) | Источник требования |
|---|--|-------------------------------|---------------------|
| | <ul style="list-style-type: none"> в денежные потоки введены соответствующие корректировки | | |
| 4.1.1 | <i>В случае оценки бизнес образующих НМА:</i> | | ФСО № 11, п. 14 |
| | <ul style="list-style-type: none"> сформирован денежный поток от всего бизнеса | | |
| | <ul style="list-style-type: none"> установлены экономические ренты, приходящиеся на сопутствующие (материальные, финансовые, отдельно идентифицированные нематериальные) активы бизнеса, не входящие в объект оценки | | |
| | <ul style="list-style-type: none"> из денежного потока от всего бизнеса вычтены те доли денежных потоков, которые относятся к сопутствующим активам (рассчитана избыточная прибыль, приписываемая оцениваемому нематериальному активу); | | |
| | <ul style="list-style-type: none"> стоимость НМА определена как приведенная стоимость остаточного денежного потока (избыточной прибыли) | | |
| | <ul style="list-style-type: none"> денежный поток, создаваемый оцениваемым НМА, не превышает денежный поток от всего бизнеса в целом | | |
| 4.2 | Применение затратного подхода | | ФСО № 11, п. 15 |
| | Стоимость объекта оценки определена, а связь с существованием возможности его воссоздания путем определения затрат на его воспроизводство или замещение; | | ФСО № 11, п. 15б |
| | Входные переменные, которые учитываются при применении затратного подхода к оценке нематериальных активов включают: | | ФСО № 11, п. 15в |
| | <ul style="list-style-type: none"> затраты на разработку или приобретение идентичного объекта или объекта с аналогичными полезными свойствами | | |
| | <ul style="list-style-type: none"> корректировки затрат на разработку или приобретение, необходимые для отражения специфических характеристик объекта оценки, в том числе его функционального и экономического устареваний | | |
| | <ul style="list-style-type: none"> экономическая выгода разработчика объекта оценки | | |
| | Затраты на разработку объекта оценки включают: | | ФСО № 11, п. 15г |
| | <ul style="list-style-type: none"> расходы по оплате труда и иные виды вознаграждения | | |
| | <ul style="list-style-type: none"> оплату материалов | | |
| | <ul style="list-style-type: none"> накладные расходы | | |
| | <ul style="list-style-type: none"> юридические издержки по правовой охране | | |
| | <ul style="list-style-type: none"> налоги | | |
| | <ul style="list-style-type: none"> предпринимательская прибыль в период разработки объекта оценки | | |
| | При использовании исторических (первоначальных) затрат на создание объекта оценки, они приведены к текущей дате с помощью наиболее подходящего индекса | | ФСО № 11, п. 15д |
| При определении затрат на воспроизводство объекта оценки определена стоимость воссоздания новой точной копии объекта оценки | | ФСО № 11, п. 15е | |
| Затраты определены исходя из действующих на дату оценки цен на услуги с использованием знаний, опыта и навыков авторов-разработчиков (при наличии) объекта оценки | | | |

Продолжение табл. 12

| № п/п | Параметр | Наличие (+) Отсутствие (-) | Источник требования |
|-------|--|-------------------------------|---------------------|
| | При определении затрат на создание объекта, имеющего аналогичные полезные свойства, определена стоимость создания объекта оценки той же полезности, являющегося аналогом объекта оценки по функциональному назначению и вариантам использования | | ФСО № 11, п. 15ж |
| | 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 | | |
| 4.3 | Применение сравнительного подхода | | ФСО № 11, п. 16 |
| | Использована информация: | | |
| | <ul style="list-style-type: none"> • об условиях сделок, а также о предложениях на продажу и покупке объектов-аналогов, наблюдаемых на рынке по состоянию на дату оценки или по состоянию на дату, предшествующую дате оценки (в связи с доступностью такой информации по состоянию на дату оценки) | | |
| | <ul style="list-style-type: none"> • о влиянии ценообразующих факторов объектов-аналогов на их рыночную стоимость | | |
| | Определено влияние ценообразующих факторов объектов-аналогов на их рыночную стоимость с применением ценовых мультипликаторов — расчетных величин, отражающих соотношение между стоимостью объекта-аналога и его ценообразующим параметром при условии доказанной значимости последнего | | |
| | Цены предложений объектов аналогов обоснованно скорректированы | | |
| | Для сравнения объекта оценки с другими объектами, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, использованы элементы сравнения: | | |
| | <ul style="list-style-type: none"> • режим предоставленной правовой охраны, включая переданные права и сроки использования интеллектуальной собственности | | |
| | <ul style="list-style-type: none"> • условия финансирования сделок с нематериальными активами, включая соотношение собственных и заемных средств | | |
| | <ul style="list-style-type: none"> • изменение цен на нематериальные активы за период с даты совершения сделки с объектом-аналогом до даты проведения оценки | | |
| | <ul style="list-style-type: none"> • отрасль, в которой были или будут использованы нематериальные активы | | |
| | <ul style="list-style-type: none"> • территория, на которую распространяется действие предоставляемых (оцениваемых) прав | | |
| | <ul style="list-style-type: none"> • функциональные, технологические, экономические характеристики выбранных объектов-аналогов, аналогичные соответствующим характеристикам объекта оценки | | |
| | <ul style="list-style-type: none"> • спрос на продукцию, которая может производиться или реализовываться с использованием объекта оценки | | |
| | <ul style="list-style-type: none"> • срок использования объекта оценки, в течение которого объект оценки способен приносить экономические выгоды | | |

Окончание табл. 1г

| № п/п | Параметр | Наличие (+) Отсутствие (-) | Источник требования |
|----------|---|-------------------------------|------------------------|
| | <ul style="list-style-type: none"> • другие характеристики нематериального актива, влияющие на стоимость (при наличии) | | |
| 5 | <i>В случае оценки деловой репутации (гудвилла)</i> | | |
| | Деловая репутация (гудвилл) определена как сумма, остающаяся после вычитания из стоимости (цены покупки) организации стоимости всех идентифицируемых материальных активов, в том числе денежных и нематериальных активов, скорректированная с учетом фактических или потенциальных обязательств | | ФСО № 11, п. 18 |

ПОЯСНЕНИЯ К ТАБЛИЦЕ 1г. Пояснения могут не даваться в случае отсутствия замечаний к соответствующему пункту таблицы.

**Таблица 1д. Проверка соответствия отчета об оценке специальному ФСО
«Оценка для целей залога (ФСО № 9)»**

| № п/п | Параметр | Наличие (+) Отсутствие (-) | Источник требования |
|--|---|-------------------------------|---|
| I. Требования к содержанию задания на оценку | | | |
| 1 | Задание на оценку включает особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют | | ФСО № 9, п. 10 |
| 2 | Задание на оценку включает порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации | | ФСО № 9, п. 10 |
| 3 | Задание на оценку включает информацию о необходимости привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки) | | ФСО № 9, п. 10 |
| 4 | Оценщик проинформировал стороны заключаемого договора о наличии обременений в случае выявления обременений до момента подписания договора и указал их в задании на оценку. | | ФСО № 9, п. 16 |
| 5 | Оценщик проинформировал заказчика о возможности или невозможности проведения оценки без привлечения отраслевых экспертов и указал их в задании на оценку. | | ФСО № 9, п. 18 |
| II. Общие требования к проведению оценки для целей залога | | | |
| 6 | В отчете учтены специальные требования залогодержателя, предусмотренные заданием на оценку | | ФСО № 9, п. 4 |
| 7 | При оценке комплекса имущества оценщиком проведен анализ возможности независимого функционирования и реализации имущества отдельно от иных активов, входящих в состав комплекса имущества. | | ФСО № 9, п. 6 |
| 8 | Отчет содержит стоимость (стоимости) объекта оценки в соответствии с видами стоимости, предусмотренными заданием на оценку | | ФСО № 9, п. 8 |
| 9 | Отчет содержит иные расчетные величины, выводы и рекомендации, подготовленные оценщиком в соответствии с заданием на оценку | | ФСО № 9, п. 8 |
| 10 | Отчет содержит выводы о ликвидности объекта оценки с указанием типичного (расчетного) срока его рыночной экспозиции на открытом рынке и с приведением результатов анализа существенных факторов, влияющих на ликвидность объекта. В качестве фактора вынужденной продажи объекта оценки и при выборе срока экспозиции в отчете рассматриваются условия реализации объекта оценки, соответствующие процедурам обращения взыскания на предмет залога, установленным действующим на дату оценки законодательством или предусмотренным договором. При выборе иных факторов и допущений, они обоснованы и приведены в отчете об оценке | | ФСО № 9, п. 8, ФСО № 9, п. 9, ФСО № 9, п. 19 |
| III. Допущения при оценке для целей залога | | | |
| 11 | Допущения, используемые при проведении оценки, согласованы всеми сторонами договора | | ФСО № 9, п. 12 |
| 12 | В отчете выполнена проверка осуществимости и соответствия независимым от заказчика рыночным данным прогнозных данных заказчика или собственника объекта оценки | | ФСО № 9, п. 13 |
| 13 | При проведении оценки учтены все обременения и обязательства, информация о которых имеется в свободном доступе и (или) представлена оценщику сторонами договора, оказывающие влияние на стоимость объекта оценки | | ФСО № 9, п. 16 |

Форма сопроводительного письма

ФИО
Название организации

Исх. _____/____-Э
от «__» _____ 201_ г.

Адрес

В соответствии с договором № _____ от «_____» _____ 201_ г. направляем Вам экспертное заключение № _____ от «__» _____ 201_ г. на отчет № _____ об оценке, подготовленное членом Экспертного совета РОО _____

Приложение:

- Экспертное заключение № на ___ л. в _____ экз.;
- Договор _____ на 2 л. в 2 экз.;
- Акт сдачи-приемки работ от _____ г. на 1 л. в 2 экз.;
- Счет-фактура от _____ на 1 л. в 1 экз.

С уважением,
Исполнительный директор РОО

/ _____ /

(Ф.И.О.)

Исп. (Ф.И.О.)
(495) 662-74-25, доб ...

Утверждение и заверение экспертного заключения

Утверждение экспертного заключения уполномоченным лицом подтверждается штампом.

ШТАМП УТВЕРЖДЕНИЯ УПОЛНОМОЧЕННОГО ЛИЦА (ставится в левой нижней части на обороте последнего листа экспертного заключения)

| |
|---|
| <p>УТВЕРЖДАЮ:</p> <p>(Уполномоченное (утверждающее) лицо)</p> <p>_____ / _____ /</p> <p>(подпись) Ф.И.О.</p> <p>« _____ » _____ 20 _____ г.</p> |
|---|

Заверение экспертного заключения уполномоченным лицом подтверждается штампом.

ШТАМП ЗАВЕРЕНИЯ УПОЛНОМОЧЕННЫМ ЛИЦОМ (Исполнительным директором РОО) ЭКСПЕРТНОГО ЗАКЛЮЧЕНИЯ

| |
|---|
| <p>Прошнуровано и пронумеровано</p> <p>_____ (_____) листов.</p> <p>Уполномоченное (заверяющее) лицо</p> <p>_____ / _____ /</p> |
|---|

И ОДНОЙ ИЗ ПЕЧАТЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ ДЛЯ ЭКСПЕРТИЗ, ИМЕЮЩИХ КАЖДАЯ СВОЙ НОМЕР от 01 до 18.

Печать № 01 закрепляется за отделом экспертиз Исполнительной дирекции РОО, печати с №№ от 02 до 18 закрепляются за региональными отделениями РОО, осуществляющие полномочия по делопроизводству в отношении экспертизы отчетов об оценке объектов оценки. Соответствие номера печати региональному отделению РОО определяется Положением о печатях в РОО, утверждаемым исполнительным директором РОО.

Все печати имеют следующий оттиск:

