



Межрегиональная саморегулируемая некоммерческая
организация - Некоммерческое партнерство

«Общество профессиональных экспертов и оценщиков»

УТВЕРЖДЕНО
Решением Правления
Межрегиональной саморегулируемой
некоммерческой организации –
Некоммерческое партнерство
«Общество профессиональных экспертов и оценщиков»

Протокол от «12» октября 2023 г. № 29/23

Положение

**о порядке осуществления контроля за деятельностью членов
Межрегиональной саморегулируемой некоммерческой
организации - Некоммерческое партнерство
«Общество профессиональных экспертов и оценщиков»**

Москва 2023

Содержание	2
1. Общие положения	3
2. Порядок проведения плановых проверок	4
3. Порядок проведения внеплановых проверок	7
4. Заключительные положения	12
5. Приложения	13

1. Общие положения

1.1. Настоящее Положение о порядке осуществления контроля за деятельностью членов Межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации - Некоммерческое партнерство «Общество профессиональных экспертов и оценщиков» (далее – Положение) разработано в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее - Закон об оценочной деятельности), «Требованиями к рассмотрению саморегулируемой организацией оценщиков жалобы на нарушение ее членом требований Федерального закона от 29 июля 1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, правил деловой и профессиональной деятельности», иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, Уставом МСНО – НП «ОПЭО».

1.2. Положение определяет порядок проведения плановых и внеплановых проверок членов Межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации - Некоммерческое партнерство «Общество профессиональных экспертов и оценщиков» (далее - МСНО – НП «ОПЭО»), порядок взаимодействия структурного подразделения, осуществляющего контроль за соблюдением членами МСНО-НП «ОПЭО» требований Закона об оценочной деятельности, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, правил деловой и профессиональной этики, а также внутренних документов МСНО-НП «ОПЭО» (далее - Комитет контроля), с членами МСНО-НП «ОПЭО» и другими структурными подразделениями МСНО-НП «ОПЭО», порядок оформления результатов таких проверок.

1.3. Основные термины, определения:

1.3.1. **Ежегодный план проведения проверок членов МСНО-НП «ОПЭО» (далее – План проведения проверок)** – утвержденный решением коллегиального органа управления - Правления МСНО-НП «ОПЭО» (далее – Правление) список членов МСНО – НП «ОПЭО», в отношении которых осуществляется контроль в части соблюдения ими требований Закона об оценочной деятельности, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, правил деловой и профессиональной этики, а также внутренних документов МСНО-НП «ОПЭО».

1.3.2. **Проверяемый период** – период проверки деятельности членов МСНО-НП «ОПЭО», исчисляемый для вновь вступивших членов с момента регистрации в реестре членов МСНО-НП «ОПЭО» до даты запроса о проведении плановой поверки; для проверенных ранее членов МСНО-НП «ОПЭО» - с момента проведения предыдущей плановой проверки (даты составления Акта плановой проверки) до даты запроса о проведении плановой проверки.

1.3.3. **Заявитель** – физическое лицо (гражданин Российской Федерации, иностранный гражданин, лицо без гражданства) или юридическое лицо, направившее жалобу на нарушение членом МСНО – НП «ОПЭО» требований Закона об оценочной деятельности, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации.

Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, правил деловой и профессиональной этики.

1.3.4. **Жалоба** – письменное обращение заявителя в МСНО-НП «ОПЭО» о нарушении членом МСНО – НП «ОПЭО» требований Закона об оценочной деятельности, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, правил деловой и профессиональной этики, содержащее доводы заявителя относительно того, как действия (бездействие) члена МСНО-НП «ОПЭО» нарушают или могут нарушить права лица, направившего обращение.

1.3.5. **Акт плановой (внеплановой) проверки** – документ о результатах плановой (внеплановой) проверки члена МСНО – НП «ОПЭО», составленный по форме, утвержденной решением Правления.

1.3.6. **Материалы проверки** – информация и документы, полученные и/или составленные Комитетом контроля МСНО – НП «ОПЭО» в ходе проведения плановой или внеплановой проверки, а также в ходе контроля исполнения мер дисциплинарного воздействия.

1.4. При осуществлении МСНО – НП «ОПЭО» контрольной функции обмен информацией и документами с членами МСНО – НП «ОПЭО» осуществляется посредством направления писем по адресам, являющимся контактными по данным реестра членов МСНО – НП «ОПЭО», посредством электронной почты (электронным адресам, содержащимся в реестре членов МСНО – НП «ОПЭО»), а также лично или через доверенных лиц.

2. Порядок проведения плановых проверок

2.1. Проведение плановых проверок членов МСНО – НП «ОПЭО» осуществляется Комитетом контроля.

2.2. Предметом плановой проверки является соблюдение членами МСНО – НП «ОПЭО» требований Закона об оценочной деятельности, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, правил деловой и профессиональной этики, дополнительных требований к порядку обеспечения имущественной ответственности членов МСНО-НП «ОПЭО», а также требований внутренних документов МСНО – НП «ОПЭО».

2.3. Плановая проверка в отношении члена МСНО – НП «ОПЭО» проводится не реже, чем один раз в три года. Основанием для проведения плановой проверки является утвержденный решением Правления План проведения проверок. План проведения проверок доводится до сведения членов МСНО – НП «ОПЭО» посредством размещения на официальном сайте МСНО – НП «ОПЭО» в информационно - телекоммуникационной сети «Интернет» не позднее 15 декабря года, предшествующего году проведения плановых проверок.

2.4. При проведении плановой проверки в адрес члена МСНО – НП «ОПЭО» заказным письмом с уведомлением направляется запрос о проведении проверки и представлении документов, указанных в пунктах 2.5., 2.6. настоящего Положения, с указанием сроков

проведения проверки и представления документов. Запрос о проведении проверки может быть вручен члену МСНО – НП «ОПЭО» лично под роспись или через доверенных лиц.

2.5. Для проведения плановой проверки член МСНО – НП «ОПЭО» представляет следующие документы:

2.5.1. Перечень отчетов об оценке (Приложение 1), выполненных членом МСНО – НП «ОПЭО» за проверяемый период;

2.5.2. Листы соответствия по отчетам об оценке (Приложение 2), которые были подписаны членом МСНО – НП «ОПЭО» за проверяемый период. Листы соответствия предоставляются по одному отчету об оценке на выбор по каждому из следующих направлений:

- оценка бизнеса, имущественного комплекса, акций;
- оценка интеллектуальной собственности, нематериальных активов;
- оценка недвижимости;
- оценка машин, оборудования, транспортных средств;
- иное (при наличии отчета, не попадающего в вышеуказанные категории).

Листы соответствия предоставляются только по тем направлениям оценки, по которым оценщик подписывал отчеты об оценке.

2.6. В случае, если за проверяемый период член МСНО-НП «ОПЭО» не подписывал отчетов об оценке, он направляет в МСНО-НП «ОПЭО» соответствующее информационное письмо согласно Приложению 3, в сроки и в порядке, установленном пунктами 2.8. - 2.10. настоящего Положения.

2.7. Представляемые документы должны быть подписаны членом МСНО-НП «ОПЭО», прошиты и скреплены печатью оценщика (при наличии) или печатью организации, в которой работает оценщик. Документы представляются на бумажных носителях или в форме электронных копий документов, заверенных подписью оценщика и/или печатью организации, в которой работает оценщик.

2.8. При проведении плановой проверки обмен информацией и документами с членами МСНО-НП «ОПЭО» осуществляется посредством направления писем по адресам, указанным в качестве контактных по данным Реестра членов МСНО-НП «ОПЭО», посредством электронной почты (электронным адресам, содержащимся в Реестре членов МСНО-НП «ОПЭО»), а также лично или через доверенных лиц.

2.9. Документы для проведения плановой проверки предоставляются членом МСНО-НП «ОПЭО» путем направления через отделения почтовой связи, а также могут быть представлены лично под роспись уполномоченному сотруднику Исполнительной дирекции МСНО-НП «ОПЭО» (далее – Исполнительная дирекция) или направлены в Исполнительную дирекцию посредством электронной почты.

2.10. Срок представления документов для проведения плановой проверки указывается в запросе о проведении плановой проверки. При невозможности соблюдения данного срока член МСНО-НП «ОПЭО», до истечения указанного в запросе о проведении плановой проверки срока должен сообщить в Исполнительную дирекцию об обстоятельствах невозможности его соблюдения.

2.11. При проведении плановой проверки в отношении члена МСНО – НП «ОПЭО» Комитет контроля также проверяет наличие информации и документов, представление

которых является обязательным для членов МСНО-НП «ОПЭО» в соответствии с Положением о членстве МСНО-НП «ОПЭО», Положением о раскрытии информации МСНО-НП «ОПЭО», Положением о порядке ведения реестра членов МСНО-НП «ОПЭО».

2.12. По результатам плановой проверки составляется Акт плановой проверки (Приложение 4).

В Акте плановой проверки отражается:

- основание для проведения проверки;
- Ф.И.О и должность лица, проводившего проверку;
- сведения о документах, представленных оценщиком для проверки;
- перечень выявленных при проведении проверки нарушений Закона об оценочной деятельности, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, правил деловой и профессиональной этики, а также дополнительных требований к порядку обеспечения имущественной ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности;
- иная существенная информация.

2.13. Срок проведения плановой проверки составляет не более 30 (тридцати) дней с даты представления оценщиком документов для проведения проверки, указанных в пункте 2.5. или 2.6. настоящего Положения до даты составления Акта плановой проверки.

2.14. По итогам плановой проверки члену МСНО – НП «ОПЭО», в отношении которого проводилась проверка, направляется информационное письмо о результатах проверки в течение 3 (трех) рабочих дней с момента завершения проверки.

2.15. Члены МСНО – НП «ОПЭО» могут ходатайствовать о переносе срока проведения проверки при условии, что такой перенос не повлечет за собой нарушение периодичности плановых проверок, согласно п. 2.3. настоящего Положения. Проведение проверки может быть перенесено на другой срок приказом Исполнительного директора МСНО – НП «ОПЭО» (далее – Исполнительный директор).

2.16. В случае выявления нарушений членами МСНО-НП «ОПЭО» требований Закона об оценочной деятельности, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, правил деловой и профессиональной этики, требований о внесении обязательных взносов в МСНО-НП «ОПЭО», положений внутренних документов МСНО-НП «ОПЭО» при проведении плановой проверки материалы проверки передаются в Дисциплинарный комитет МСНО – НП «ОПЭО».

2.17. Непредставление документов для проведения проверки без уважительной причины, а также отказ от участия в плановой проверке, является основанием для рассмотрения указанных обстоятельств Дисциплинарным комитетом МСНО – НП «ОПЭО» (далее – Дисциплинарный комитет).

2.18. Порядок рассмотрения Дисциплинарным комитетом результатов плановых проверок регламентируется Положением о Дисциплинарном комитете МСНО – НП «ОПЭО».

2.19. Материалы проверок хранятся в МСНО – НП «ОПЭО» в течение 5 (пяти) лет.

3. Порядок проведения внеплановых проверок

3.1. Проведение внеплановых проверок членов МСНО – НП «ОПЭО» осуществляется Комитетом контроля.

3.2. Основанием для проведения внеплановой проверки являются:

3.2.1. поступившая в МСНО-НП «ОПЭО» жалоба, содержащая доводы Заявителя относительно того, как действия (бездействие) члена МСНО-НП «ОПЭО» нарушают или могут нарушить права Заявителя;

3.2.2. выявленные Комитетом контроля нарушения со стороны члена МСНО – НП «ОПЭО» требований Закона об оценочной деятельности, федеральных стандартов оценки, других федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, правил деловой и профессиональной этики, дополнительных требований к порядку обеспечения имущественной ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности;

3.2.3. неисполнение членами МСНО – НП «ОПЭО» принятых Дисциплинарным комитетом решений о применении к членам МСНО – НП «ОПЭО» мер дисциплинарного воздействия.

3.3. Письменное обращение (жалоба), направляемое в адрес МСНО – НП «ОПЭО» должно содержать:

3.3.1. наименование саморегулируемой организации оценщиков;

3.3.2. сведения о Заявителе:

- для физических лиц и индивидуальных предпринимателей: фамилия, имя, отчество (последнее – при наличии);

- для юридических лиц: полное наименование организации, ИНН и (или) ОГРН, фамилия, имя, отчество (последнее – при наличии) должностного лица или уполномоченного им лица, подписавшего обращение;

3.3.3. контактную информацию Заявителя:

- почтовый адрес;

- номер телефона, факса (при наличии);

- адрес электронной почты (при наличии).

3.3.4. сведения о члене МСНО-НП «ОПЭО», в отношении которого направлена жалоба:

- фамилию, имя, отчество (последнее – при наличии);

- регистрационный номер в Реестре членов МСНО-НП «ОПЭО» (если известно);

3.3.5. предмет обращения: указание на нарушение членом МСНО-НП «ОПЭО» требований Закона об оценочной деятельности, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, правил деловой и профессиональной этики;

3.3.6. доводы заявителя относительно того, как действия (бездействие) члена МСНО-НП «ОПЭО» нарушают или могут нарушить права Заявителя;

3.3.7. документы (или их копии), подтверждающие факты такого нарушения (при их наличии), или реквизиты таких документов (дата и номер);

3.3.8. подпись Заявителя.

Если Заявителем выступает юридическое лицо, то обращение должно быть подписано уполномоченным лицом и скреплено печатью данного юридического лица.

Обращение, составленное в форме электронного документа, должно быть подписано электронной подписью Заявителя в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

3.4. Поступившие жалобы регистрируются в журнале учета жалоб. Информация о поступивших жалобах в обязательном порядке размещается на сайте МСНО – НП «ОПЭО» в сети Интернет.

Материалы внеплановой проверки хранятся в МСНО – НП «ОПЭО» в течение 5 (пяти) лет с момента их поступления.

3.5. При рассмотрении поступившего в МСНО-НП «ОПЭО» обращения на соответствие его требованиям к содержанию жалобы, указанным в п.3.3. настоящего Положения, Комитет контроля может запрашивать дополнительную информацию (документы или материалы), относящуюся к рассматриваемым вопросам, у Заявителя и члена МСНО-НП «ОПЭО», в отношении которого направлена жалоба.

3.6. Основаниями для отказа в иницировании внеплановой проверки являются:

- несоответствие представленной жалобы требованиям п. 3.3. настоящего Положения;
- отсутствие компетенции и правовых оснований у Комитета контроля для рассмотрения жалобы по существу;
- устранение оценщиком выявленных нарушений до момента принятия решения об иницировании внеплановой проверки;
- отзыв жалобы заявителем;
- наличие обстоятельств, которые в соответствии законодательством Российской Федерации исключают возможность привлечения лица к гражданско-правовой, административной, уголовной и иной ответственности.

3.7. Жалобы, в которых отсутствуют Ф.И.О. Заявителя (наименование организации или уполномоченного органа), контактная информация (почтовый адрес) и подпись Заявителя (полномочного представителя), признаются анонимными и не подлежат рассмотрению. Внеплановые проверки на основании таких жалоб не иницируются.

3.8. Обращения и жалобы, отвечающие требованиям пункта 3.3. настоящего Положения, но относящиеся к обстоятельствам, имевшим место до принятия оценщика в члены МСНО – НП «ОПЭО», либо после его исключения из МСНО – НП «ОПЭО», не являются основанием для проведения внеплановой проверки в отношении такого оценщика.

3.9. Обратившийся с жалобой в МСНО-НП «ОПЭО» Заявитель имеет право:

- 3.9.1. предоставлять дополнительные сведения, имеющие отношение к жалобе;
- 3.9.2. получать в сроки, установленные настоящим Положением, официальный ответ в письменной форме о результатах рассмотрения жалобы;
- 3.9.3. отозвать жалобу до принятия решения по ней. В случае отзыва Заявителем жалобы, ее рассмотрение и проведение внеплановой проверки Комитетом контроля прекращается;
- 3.9.4. повторно обратиться с жалобой в ОПЭО при устранении оснований несоответствия обращения требованиям к содержанию жалобы, указанным в пункте 3.3. настоящего Положения.

3.10. При несоответствии обращения требованиям к содержанию жалобы, указанным в п.3.3. настоящего Положения или при отсутствии оснований для проведения внеплановой проверки, Комитета контроля в течение в течение 2 (двух) рабочих дней со дня принятия решения, но не более чем 10 (десять) дней с даты получения обращения, направляет ответ Заявителю с указанием оснований несоответствия.

3.11. При поступлении в МСНО – НП «ОПЭО» обращения (жалобы), отвечающей требованиям, содержащимся в п.3.3. настоящего Положения, или выявлении в отношении члена МСНО – НП «ОПЭО» фактов, являющихся основанием для проведения

внеплановой проверки, Комитет контроля в срок, не превышающий 7 (семи) рабочих дней, принимает решение об инициировании внеплановой проверки. Решение оформляется приказом Руководителя Комитета контроля.

3.12. Комитет контроля направляет заказным письмом уведомление о принятом решении лицу, направившему жалобу, и запрос необходимых для проведения проверки документов и информации члену МСНО-НП «ОПЭО», в отношении которого направлена жалоба, в течение 10 дней с момента получения жалобы МСНО-НП «ОПЭО». Запросы направляются по адресам, указанным в качестве контактных по данным Реестра членов МСНО-НП «ОПЭО», посредством электронной почты (электронным адресам, содержащимся в Реестре членом МСНО-НП «ОПЭО»), а также могут вручаться лично или через доверенных лиц.

3.13. Срок направления членом МСНО-НП «ОПЭО» документов, указанных в пункте 3.12. настоящего Положения, в адрес МСНО – НП «ОПЭО» составляет не более 5 (Пяти) дней с момента получения членом МСНО-НП «ОПЭО» соответствующего запроса. При невозможности соблюдения указанного срока член МСНО-НП «ОПЭО» должен до окончания данного срока сообщить в МСНО – НП «ОПЭО» об обстоятельствах невозможности его соблюдения.

3.14. Все представляемые членом МСНО-НП «ОПЭО» документы, составляющие более одного листа, должны быть прошиты и скреплены печатью члена МСНО-НП «ОПЭО» (при наличии) или печатью организации, в которой работает член МСНО-НП «ОПЭО». Документы представляются членом МСНО-НП «ОПЭО» на бумажных носителях по средствам почтовой связи либо вручаются под роспись уполномоченному сотруднику Исполнительной дирекции с описью предоставляемых членом МСНО-НП «ОПЭО» документов. Возможно направление документов в Исполнительную дирекцию посредством электронной почты.

3.15. Отсутствие члена МСНО-НП «ОПЭО» по представленному им ранее контактному адресу и возврат запроса является основанием для составления акта с указанием на нарушение обязанности члена МСНО-НП «ОПЭО» информировать МСНО-НП «ОПЭО» об изменении данных, подлежащих обязательному отражению в Реестре членов МСНО-НП «ОПЭО».

3.16. В ходе проведения внеплановой проверки исследованию подлежат только факты, указанные в жалобе.

3.17. По результатам проведения внеплановой проверки Комитета контроля составляется Акт внеплановой проверки.

Акт внеплановой проверки должен содержать следующую информацию:

- дату составления Акта внеплановой проверки;
- сведения о члене МСНО-НП «ОПЭО», в отношении которого проводилась проверка: фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии), регистрационный номер в Реестре членов МСНО-НП «ОПЭО»;
- вид проверки;
- основание для проведения проверки, предмет проверки;
- решение о проведении проверки (приказ о проведении внеплановой проверки);
- период проверки (даты начала и окончания проверки);
- материалы проверки с указанием источников их получения (документы и информация);
- результаты исследования фактов, указанных в жалобе, и описание выявленных нарушений либо информацию об отсутствии нарушений;

- сведения о лицах, проводивших проверку (фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии), должность);
 - подписи лиц, проводивших проверку.
- Акт внеплановой проверки утверждается Исполнительным директором.

3.18. Акт внеплановой проверки, составленный в форме электронного документа, должен быть подписан электронной подписью лиц, проводивших проверку, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

3.19. По итогам проведения внеплановой проверки принимается одно из следующих решений:

- об удовлетворении жалобы, послужившей основанием для проведения внеплановой проверки и передаче материалов внеплановой проверки в Дисциплинарный комитет;
- об отказе в удовлетворении жалобы, послужившей основанием для проведения внеплановой проверки;
- о прекращении рассмотрения жалобы, послужившей основанием для проведения внеплановой проверки (отзыв заявителем);
- о передаче материалов внеплановой проверки в Дисциплинарный комитет МСНО-НП «ОПЭО», инициированной по иным основаниям, чем жалоба;
- о вынесении оценщику предписания, не являющегося дисциплинарным взысканием и носящим рекомендательный характер, в случае если материалы внеплановой проверки не передаются на рассмотрение в Дисциплинарный комитет МСНО-НП «ОПЭО».

3.20. О результатах внеплановой проверки Комитет контроля сообщает члену МСНО – НП «ОПЭО» и заявителю в течение 3 (трех) рабочих дней с даты составления Акта проверки любым доступным способом, обеспечивающим подтверждение такого сообщения.

3.21. По окончании внеплановой проверки фактов нарушений, указанных в жалобе, жалоба, Акт внеплановой проверки и материалы проверки передаются в Дисциплинарный комитет в течение 3 (трех) рабочих дней с даты составления Акта внеплановой проверки.

3.22. Общий срок рассмотрения жалобы с даты ее поступления в МСНО-НП «ОПЭО» до даты принятия решения Дисциплинарным комитетом не может превышать 60 (шестьдесят) дней. При этом датой поступления жалобы в МСНО-НП «ОПЭО» считается дата поступления в МСНО-НП «ОПЭО» жалобы, оформленной в соответствии с требованиями пункта 3.3. настоящего Положения.

3.23. В случае несогласия с результатами рассмотрения жалобы, отраженными в Акте внеплановой проверки, член МСНО-НП «ОПЭО» или Заявитель вправе обжаловать результаты рассмотрения жалобы, представив соответствующее письменное обращение (заявление) в Дисциплинарный комитет МСНО-НП «ОПЭО» в течение 10 (десяти) дней с даты получения Акта внеплановой проверки.

3.24. Заявление на обжалование результатов рассмотрения жалобы должно содержать следующую информацию:

3.24.1. наименование саморегулируемой организации оценщиков;

3.24.2. сведения о заявителе:

- для физических лиц и индивидуальных предпринимателей: фамилия, имя, отчество (последнее – при наличии);

- для юридических лиц: полное наименование организации, фамилия, имя, отчество (последнее – при наличии) должностного лица юридического лица, подписавшего заявление;

3.24.3. сведения о члене МСНО-НП «ОПЭО», в отношении которого была проведена внеплановая проверка на основании жалобы: фамилия, имя, отчество (последнее – при наличии), регистрационный номер в Реестре членов МСНО-НП «ОПЭО» (при наличии);

3.24.4. реквизиты Акта внеплановой проверки (дата и номер) и принятое решение, а также сведения о жалобе, на основании которой была проведена такая проверка;

3.24.5. доводы члена МСНО-НП «ОПЭО» или Заявителя о несогласии с результатами рассмотрения жалобы;

3.24.6. подпись лица, подавшего заявление на обжалование результатов рассмотрения жалобы.

3.25. В обоснование доводов, указанных в заявлении на обжалование результатов рассмотрения жалобы, могут быть приложены документы (или копии документов) при их наличии у заявителя.

3.26. Комитета контроля направляет на рассмотрение в Дисциплинарный комитет заявление на обжалование результатов рассмотрения жалобы, а также направляет в адрес Заявителя и члена МСНО-НП «ОПЭО» заказными письмами приглашения заявителю и члену МСНО-НП «ОПЭО», в отношении которого была проведена внеплановая проверка по жалобе, на очередное заседание Дисциплинарного комитета за 10 (десять) дней до его проведения с указанием даты, места и времени его проведения.

3.27. Неявка на заседание Дисциплинарного комитета Заявителя и (или) члена МСНО-НП «ОПЭО», своевременно и надлежащим образом уведомленных о времени и месте заседания Дисциплинарного комитета в порядке и сроки, предусмотренные пунктом 3.26. настоящего Положения, не является препятствием для рассмотрения заявления на обжалование результатов рассмотрения жалобы в их отсутствие.

3.28. В случае, если Дисциплинарный комитет по результатам рассмотрения заявления на обжалование результатов рассмотрения жалобы подтверждает факты, указанные в заявлении, то Дисциплинарный комитет рассматривает дело о применении мер дисциплинарного воздействия и (или) материалы соответствующей внеплановой проверки в порядке, установленном Положением о Дисциплинарном комитете МСНО-НП «ОПЭО».

3.29. В исключительных случаях, связанных с необходимостью получения и исследования дополнительных материалов для всестороннего рассмотрения заявления на обжалование результатов рассмотрения жалобы, дисциплинарным комитетом принимается мотивированное решение об отложении рассмотрения заявления на обжалование результатов рассмотрения жалобы, но не более чем один раз в отношении одного такого заявления и на срок не более чем тридцать дней с даты соответствующего решения дисциплинарного комитета.

3.30. Дисциплинарный комитет принимает одно из следующих решений:

3.30.1. об удовлетворении заявления на обжалование результатов рассмотрения жалобы и рассмотрении дела о применении мер дисциплинарного воздействия и (или) материалов проверки в порядке, установленном Положением о Дисциплинарном комитете МСНО-НП «ОПЭО»;

3.30.2. об отложении рассмотрения заявления на обжалование результатов рассмотрения жалобы в связи с необходимостью получения и исследования дополнительных материалов для всестороннего рассмотрения заявления;

3.30.3. об отказе в удовлетворении заявления на обжалование результатов рассмотрения жалобы либо в случае несоответствия такого заявления требованиям пункта 3.24. настоящего Положения, либо в случае если Дисциплинарный комитет по результатам рассмотрения заявления на обжалование результатов рассмотрения жалобы не подтверждает факты, указанные в заявлении.

3.31. Решение Дисциплинарного комитета по заявлению на обжалование результатов рассмотрения жалобы Исполнительная дирекция направляет заказным письмом Заявителю, члену МСНО-НП «ОПЭО», в отношении которого поведилась внеплановая проверка, в течение 2 (двух) рабочих дней со дня его принятия.

4. Заключительные положения

4.1. Настоящее Положение утверждается решением Правления.

4.2. Изменения в настоящее Положение принимаются решением Правления и вступают в действие со дня принятия такого решения Правления.

4.3. Сотрудники Комитета контроля, принимающие участие в проведении проверки, отвечают за неразглашение и нераспространение сведений, полученных в ходе ее проведения, в соответствии с Законом об оценочной деятельности и иными нормативными правовыми актами.

Перечень
отчетов об оценке, выполненных членом МСНО – НП «ОПЭО» _____
в период с « _____ » _____ 20__ г. по « _____ » _____ 20__ г.

Всего выпущено отчетов за проверяемый период: _____

В том числе об оценке:

- бизнеса, имущественного комплекса, акций _____
- интеллектуальной собственности, нематериальных активов _____
- недвижимости _____
- машин, оборудования, транспортных средств _____
- иного: _____

№ п/п	Дата составления отчета	№ отчета	Объект оценки/ Вид стоимости	Заказчик оценки / Исполнитель	Оценщик	Направление оценочной деятельности (НОД)

Приложение 2.1

**Плановая проверка члена Межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации - Некоммерческое партнерство
«Общество профессиональных экспертов и оценщиков»**

Лист соответствия отчета об оценке _ Общие требования (заполняется для иных объектов)

ФИО оценщика _____

Основание для проведения оценки (реквизиты договора) _____

Наименование и номер отчета _____

Дата оценки _____

Дата составления отчета _____

Наименование объекта оценки _____

Вид определяемой стоимости _____

- * Понятие "должен" указывает на **безусловную обязанность** оценщика выполнить то или иное действие. Оценщик должен выполнять требование в каждом случае, когда имеет место такое указание в федеральных стандартах оценки;
- ** Понятие "следует" указывает на **предпочтительные действия** оценщика. В каждом случае оценщик рассматривает возможность и целесообразность выполнения требования и при наличии оснований вправе отказаться от его выполнения;
- *** Понятие "может" указывает на **действия, которые не являются обязательными**. В этой области реализуется профессиональное суждение оценщика использовать либо не использовать ту или иную возможность.

Таблица. Исполнение требований закона № 135-ФЗ, ФСО № I-VI (общие требования) и ФСО №9 (при необходимости)

№ п/п	Источник / степень обязательности выполнения	Требования и рекомендации	Выполнение: Да / Нет/ Не требуется (+ или №№ стр. отчета / - / 0)
ОСНОВНЫЕ ЭТАПЫ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ			
1	ФСО III/2022 п.1	Процесс оценки включает следующие действия:	
1.1	ФСО III/2022 подп. 1 п. 1 *	согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее - договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных ФЗ-135;	
1.2	ФСО III/2022 подп. 2 п. 1 *	сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;	
1.2.1	ФСО III/2022 п. 10 *	В процессе оценки оценщик собирает информацию, достаточную для определения стоимости объекта оценки, принимая во внимание ее достоверность, надежность и существенность для цели оценки. Признание информации достоверной, надежной, существенной и достаточной требует профессионального суждения оценщика, сформированного на основании анализа такой информации. При этом оценщик учитывает:	
1.2.1.1	ФСО III/2022 подп. 1 п. 10 *	допущения ¹ оценки;	
1.2.1.2	ФСО III/2022 подп. 2 п. 10 *	компетентность источника информации и независимость источника информации от объекта оценки и (или) от заказчика оценки.	
1.2.1.0	ФСО III/2022 п. 10	<i>Информация может быть получена от заказчика оценки, правообладателя объекта оценки, экспертов рынка и отрасли, а также из других источников.</i>	
1.2.0	ФСО III/2022 п. 11	<i>Способы получения информации могут включать составление запросов к информированным источникам, получение исходных документов и материалов, осмотр объекта оценки, интервью, поиск рыночной информации из различных источников. Для выполнения оценки оценщик может привлекать организации и квалифицированных отраслевых специалистов, обладающих знаниями и навыками, не относящимися к компетенции оценщика.</i>	
1.2.2	ФСО III/2022 п. 12 *	В процессе оценки оценщик использует информацию, доступную участникам рынка на дату оценки.	
1.2.2.1	ФСО III/2022 подп. 1 п. 12 ***	<i>Информация, которая стала доступна после даты оценки, может быть использована только в следующих случаях: если такая информация отражает состояние рынка и объекта оценки на дату оценки, соответствует ожиданиям участников рынка на дату оценки (например, статистическая информация, финансовые результаты деятельности компании и другая информация, относящаяся к состоянию объекта оценки и (или) рынка в период до даты оценки или на дату оценки);</i>	

¹ Допущение представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке. / ФСО I/2022 п.10.

		<i>если использование такой информации допускается в особом порядке в рамках соответствующих специальных стандартов оценки при определении стоимости отдельных видов объектов оценки.</i>	
1.2.3	ФСО III/2022 п. 13	Заказчик оценки, правообладатель объекта оценки или иное уполномоченное ими лицо должны подтвердить, что предоставленная ими информация соответствует известным им фактам.	
1.2.3.1	ФСО III/2022 п. 13 *	Объем данных, требующих такого подтверждения, и форма подтверждения определяются оценщиком с учетом особенности содержания информации, ее существенности, если особые требования не указаны в задании на оценку.	
1.2.3.2	ФСО III/2022 подп. 1 п. 13 *	Информация должна быть подтверждена одним из следующих способов: путем заверения заказчиком копий документов и материалов;	
1.2.3.3	ФСО III/2022 подп. 2 п. 13 *	путем подписания заказчиком письма-представления, содержащего существенную информацию и (или) перечень документов и материалов, с подтверждением того, что информация соответствует известным заказчику фактам, планы и прогнозы отражают ожидания заказчика.	
1.2.4	ФСО III/2022 п. 9 *	Оценка не может проводиться, если с учетом ограничений оценки оценщик не может сформировать достаточные исходные данные и допущения в соответствии с целью оценки или если объем исследований недостаточен для получения достоверного результата оценки.	
1.3	ФСО III/2022 подп. 3 п. 1 *	применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;	
1.3.1	ФСО V/2022 п. 1 *	При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки.	
1.3.1.0	ФСО V/2022 п. 1	<i>Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки.</i>	
1.3.2	ФСО V/2022 п. 2 *	В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки.	
1.3.2.0	ФСО V/2022 п. 2	<i>Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.</i>	
1.4	ФСО III/2022 подп. 4 п. 1 *	согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости),	
1.4.1	ФСО V/2022 п.3 *	При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов.	
	ФСО V/2022 п.3 *	В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов, указанных в пункте 2 настоящего федерального стандарта оценки.	
	ФСО V/2022 п.3	Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. <i>В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.</i>	
1.5	ФСО III/2022 подп. 4 п. 1 *	определение итоговой стоимости объекта оценки;	
1.5.0.	ФСО I/2022 п.14	<i>результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального</i>	

		<i>суждения оценщика для конкретной цели² оценки с учетом допущений и ограничений³ оценки.</i>	
1.6	ФСО III/2022 подп. 5 п. 1 *	составление отчета об оценке объекта оценки (далее отчет об оценке)	
1.6.0.1	ФСО I/2022 п. 15	<i>Пользователями результата оценки, отчета об оценке могут являться заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки.</i>	
1.6.0.2	135-ФЗ ст.11	<i>Для проведения оценки отдельных видов объектов оценки законодательством Российской Федерации могут быть предусмотрены специальные формы отчетов.</i>	
1.6.0.3	135-ФЗ ст.11	<i>В случаях, предусмотренных ФЗ-135, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, отчет подлежит опубликованию в порядке, установленном уполномоченным федеральным органом, осуществляющим функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности.</i>	
1.7	ФСО III/2022 п.3 *	В процессе оценки необходимо соблюдать требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, а также следовать положениям методических рекомендаций по оценке, одобренных советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.	
2.0	ФСО III/2022 п.2	<i>Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита.</i>	
ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ ТРЕБОВАНИЯ К ДОГОВОРУ НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ			
1	135-ФЗ ст.10 *	Договор на проведение оценки заключается в простой письменной форме	
1.1	ФСО IV/2022 п.2 *	в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку	
2	135-ФЗ ст.10	Договор на проведение оценки должен содержать:	
2.1	135-ФЗ ст.10 *	Цель оценки	
2.1.0	<i>ФСО №9 п.4</i>	<i>При заключении договора на проведение оценки для целей залога заказчик может проинформировать оценщика о существующем или потенциальном залогодержателе.</i>	
2.1.1	<i>ФСО №9 п.4 *</i>	При наличии у залогодержателя общедоступных специальных требований, предъявляемых к оценке в целях залога, не противоречащих законодательству Российской Федерации и требованиям федеральных стандартов оценки, оценщик должен проинформировать заказчика о наличии таких специальных требований. Оценщик учитывает данные специальные требования залогодержателя, <u>если это оговаривается в задании на оценку.</u>	
2.2	135-ФЗ ст.10 *	Описание объекта или объектов оценки, позволяющее провести их идентификацию	
2.3	135-ФЗ ст.10 *	Вид определяемой стоимости объекта оценки	
2.4	135-ФЗ ст.10 *	Размер денежного вознаграждения за проведение оценки	
2.5	135-ФЗ ст.10 *	Дату определения стоимости объекта оценки	
2.6	135-ФЗ ст.10 *	Сведения об обязательном страховании ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности в соответствии с ФЗ-135	
2.7	135-ФЗ ст.10 *	Наименование саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик и место нахождения этой организации	
2.8	135-ФЗ ст.10 *	Указание на стандарты оценочной деятельности, которые будут применяться при проведении оценки	

² Цель оценки представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки. / ФСО I/2022 п.9.

³ В процессе оценки могут быть выявлены ограничения в отношении источников информации и объема исследования, например, в связи с невозможностью проведения осмотра объекта оценки. Ограничения могут оказывать существенное влияние на результат оценки. / ФСО III /2022 п.7.

2.9	135-ФЗ ст.10 *	Указание на размер, порядок и основания наступления дополнительной ответственности по отношению к ответственности, установленной гражданским законодательством и статьей 24.6 ФЗ-135, оценщика или юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	
2.10	135-ФЗ ст.10 *	Сведения о договоре страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение требований договора на проведение оценки и договора страхования ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований настоящего Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности	
2.11	135-ФЗ ст.10 *	Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 ФЗ-135:	
2.11.1	135-ФЗ ст.16	- Оценка объекта оценки не может проводиться оценщиком, если он является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, либо состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.	
2.11.2	135-ФЗ ст.16	- Проведение оценки объекта оценки не допускается, если:	
2.11.2.1	135-ФЗ ст.16	- в отношении объекта оценки оценщик имеет вещные или обязательственные права вне договора;	
2.11.2.2	135-ФЗ ст.16	- оценщик является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика либо такое юридическое лицо является кредитором или страховщиком оценщика.	
2.11.3	135-ФЗ ст.16	- Не допускается вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, <u>в том числе ограничение круга вопросов</u> , подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки	
2.11.4	135-ФЗ ст.16	- Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не может зависеть от итоговой величины стоимости объекта оценки.	
2.11.5	135-ФЗ ст.16	- Юридическое лицо не вправе заключать договор на проведение оценки с заказчиком в случаях, если оно имеет имущественный интерес в объекте оценки и (или) является аффилированным лицом заказчика, а также в иных случаях, установленных законодательством Российской Федерации.	
3	135-ФЗ ст.10 *	Для договора Заказчика с юридическим лицом: сведения об оценщике/оценщиках, которые будут проводить оценку, в том числе фамилия, имя, отчество оценщика или оценщиков	
4	135-ФЗ ст.10	Для объектов оценки, принадлежащих РФ, субъектам РФ или муниципальным образованиям – Заказчик – лицо, уполномоченное собственником на совершение сделок с объектами	
		Рекомендации	

1.0	135-ФЗ ст.8.1	Указывать в Договоре обязательность проводимой оценки ⁴ (при проведении таковой), в т.ч.
1.0.1	135-ФЗ ст.8.1	- для уведомления Заказчика оценки о его обязанности включать информацию об отчете об оценке объекта оценки в Единый федеральный реестр сведений о фактах деятельности юридических лиц в течение десяти рабочих дней по истечении шести месяцев с даты составления отчета об оценке объекта оценки. Положения применяются к оценке объекта оценки, отчет о которой был принят заказчиком оценки после 1 апреля 2016 года.
ТРЕБОВАНИЯ К СОДЕРЖАНИЮ ЗАДАНИЯ НА ОЦЕНКУ		
1	ФСО IV/2022 п.1	Задание на оценку
1.1	ФСО IV/2022 п.1 *	является неотъемлемой частью договора на проведение оценки
1.2	ФСО IV/2022 п.1 *	или представлено в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных ФЗ-135
1.3	ФСО IV/2022 п.2 *	Задание на оценку согласовывается заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания в составе договора на оценку
1.4.0	ФСО IV/2022 п.2	Уточнение задания на оценку может продолжаться в течение процесса оценки до составления отчета об оценке
2	ФСО IV/2022 п.3	Задание на оценку должно содержать следующую информацию:
2.1	ФСО IV/2022 подп. 1 п. 3 *	Объект оценки, в т.ч.:
2.1.0	ФСО IV/2022 подп. 1 п. 3	Идентификация объекта оценки проводится на основе присущих ему количественных и качественных характеристик. Требования к идентификации объекта оценки по отдельным видам объектов оценки устанавливаются соответствующими специальными федеральными стандартами оценки
2.2	ФСО IV/2022 подп. 1 п. 3 *	Права на объект оценки
2.2.1	ФСО IV/2022 подп. 1 п. 3 *	описание прав на объект оценки, учитываемых при определении стоимости, и связанных с ними ограничений и обременений
2.3	ФСО IV/2022 подп. 2 п. 3 *	Цель оценки,
2.3.1	ФСО I/2022 подп. 2 п.	которая должна быть установлена однозначно для определения предпосылок стоимости,

⁴ 135-ФЗ ст.8: Проведение оценки объектов оценки является **обязательным**:

- в случае вовлечения в сделку объектов оценки, принадлежащих полностью или частично Российской Федерации, субъектам Российской Федерации либо муниципальным образованиям, в том числе:
 - при определении стоимости объектов оценки, принадлежащих Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям, в целях их приватизации, передачи в доверительное управление либо передачи в аренду;
 - при использовании объектов оценки, принадлежащих Российской Федерации, субъектам Российской Федерации либо муниципальным образованиям, в качестве предмета залога;
 - при продаже или ином отчуждении объектов оценки, принадлежащих Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям;
 - при переуступке долговых обязательств, связанных с объектами оценки, принадлежащими Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям;
 - при передаче объектов оценки, принадлежащих Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям, в качестве вклада в уставные капиталы, фонды юридических лиц,
- а также при возникновении спора о стоимости объекта оценки, в том числе:
 - при национализации имущества;
 - при ипотечном кредитовании физических лиц и юридических лиц в случаях возникновения споров о величине стоимости предмета ипотеки;
 - при составлении брачных контрактов и разделе имущества разводящихся супругов по требованию одной из сторон или обеих сторон в случае возникновения спора о стоимости этого имущества;
 - при изъятии имущества для государственных или муниципальных нужд;
 - при проведении оценки объектов оценки в целях контроля за правильностью уплаты налогов в случае возникновения спора об исчислении налогооблагаемой базы.

	3 *		
2.3.1.1	ФСО IV/2022 подп. 2 п. 3 *	в частности цель оценки должна сопровождаться указанием ссылок на конкретные положения нормативных правовых актов Российской Федерации, в связи с которыми возникла необходимость проведения оценки (если применимо)	
2.4	ФСО IV/2022 подп. 3 п. 3 *	Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Федеральным законом	
2.5	ФСО IV/2022 подп. 4 п. 3 *	Вид стоимости и предпосылки ⁵ стоимости, если это необходимо в соответствии с пп.17 и 22 ФСО II/2022 «Виды стоимости»	
2.5.0	ФСО II/2022 п.10	<i>Предпосылки стоимости, типичные для каждого из видов стоимости, содержатся в определении данного вида стоимости и раскрыты ФСО II/2022</i>	
2.5.1.	ФСО II/2022 п.12	В соответствии с федеральными стандартами оценки определяются следующие виды стоимости:	
2.5.1.1.0	ФЗ-135 ст.3 ч.2, ФСО II/2022 подп. 1 п. 12, ФСО II/2022 п.13	<i>Рыночная стоимость</i> объекта оценки [1] (далее - рыночная стоимость) наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:	
2.5.0.1.1.1	ФСО II/2022 подп. 1 п. 13	одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;	
2.5.0.1.1.2	ФСО II/2022 подп. 2 п. 13	стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;	
2.5.0.1.1.3	ФСО II/2022 подп. 3 п. 13	объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;	
2.5.0.1.1.4	ФСО II/2022 подп. 4 п. 13	цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;	
2.5.0.1.1.5	ФСО II/2022 подп. 5 п. 13	платеж за объект оценки выражен в денежной форме.	
2.5.1.1.2	ФСО II/2022 п. 14 *	<p><i>Рыночная стоимость основана на предпосылках о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка.</i></p> <p>При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка.</p> <p>К таким условиям могут относиться, например, синергии с другими активами, мотивация конкретного стратегического или портфельного инвестора, льготные налоговые или кредитные условия.</p>	
2.5.1.1.3	ФСО II/2022 п. 19 *	<p><i>Если в соответствии с законодательством требуется определить рыночную стоимость объекта, при этом одна или обе стороны сделки вынуждены ее совершить, то стоимость объекта определяется исходя из рыночных предпосылок.</i></p> <p>При определении рыночной стоимости объекта <u>не учитывается</u> фактор вынужденности продажи.</p>	
2.5.1.1.4.0	ФСО II/2022 п. 17	<i>С учетом цели оценки может потребоваться определение рыночной стоимости в предпосылке о текущем использовании, в предпосылке о ликвидации объекта оценки.</i>	
2.5.1.1.5	ФСО №9 п.5 *	При определении стоимости в целях залога определяется рыночная стоимость	
2.5.1.2	ФСО II/2022 подп. 2 п. 12, ФСО II/2022	<i>Равновесная стоимость представляет собой денежную сумму, за которую предположительно состоялся бы обмен объекта между конкретными, хорошо осведомленными и готовыми к сделке сторонами на дату оценки, отражающая интересы этих сторон. Равновесная стоимость, в отличие</i>	

⁵ Предпосылки стоимости оказывают влияние на выбор вида стоимости, допущений, исходной информации, подходов и методов оценки и, следовательно, на результат оценки. / ФСО II/2022 п.2.

	п. 15 *	от рыночной, отражает условия совершения сделки для каждой из сторон, включая преимущества и недостатки, которые каждая из сторон получит в результате сделки. Поэтому при определении равновесной стоимости необходимо учитывать предполагаемое сторонами сделки использование объекта и иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретных сторон сделки.	
2.5.1.3	ФЗ-135 ст.3 ч.5, ФСО II/2022 подп. 3 п. 12, ФСО II/2022 п.16	Инвестиционная стоимость [2] - стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. Инвестиционная стоимость не предполагает совершения сделки с объектом оценки и отражает выгоды от владения объектом.	
	ФЗ-135 ст.3 ч.5, ФСО II/2022 подп. 3 п. 12, ФСО II/2022 п.16 *	При определении инвестиционной стоимости необходимо учитывать предполагаемое текущим или потенциальным владельцем использование объекта, синергии и предполагаемый полезный эффект от использования объекта оценки, ожидаемую доходность, иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретного владельца.	
2.5.1.3.0	ФСО №9 п.5	Инвестиционная стоимость для целей залога является дополнительной при наличии в задании на оценку	
2.5.1.4	ФСО II/2022 подп. 4 п. 12; ФСО II/2022 п.22 *	иные виды стоимости, предусмотренные ФЗ-135. Если законодательством, нормативными правовыми актами или иными документами, в соответствии с которыми действует заказчик оценки, предусмотрена оценка стоимости, вид которой не определен или отсутствует в п.12 ФСО II/2022, должны быть установлены предпосылки, подходящие цели оценки и соответствующие положениям ФСО II/2022. В этом случае в задании на оценку и отчете об оценке должны быть указаны предпосылки, основания для их установления и выбранный вид стоимости. При этом необходимо учитывать положения ст.7 ФЗ-135 о предположении об установлении рыночной стоимости объекта оценки.	
2.5.1.5	ФЗ-135 ст.3 ч.4 ФСО II/2022 п.20	Для целей оценки, требующих установления цены сделки в предпосылке вынужденной продажи, может быть определена <u>ликвидационная</u> стоимость согласно ч.4 ст.3 ФЗ-135, под которой понимается расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.	
	ФЗ-135 ст.3 ч.4 ФСО II/2022 п.20 *	При определении стоимости в предпосылке о вынужденной продаже необходимо установить конкретные чрезвычайные обстоятельства, вынуждающие продавца продавать объект способом, не соответствующим рыночным, и определить последствия влияния этих обстоятельств на стоимость.	
2.5.1.5.0	ФСО №9 п.5	Ликвидационная стоимость для целей залога является дополнительной при наличии в задании на оценку	
2.5.1.5.1	ФСО №9 п.19 *	При определении ликвидационной стоимости в качестве фактора вынужденной продажи объекта оценки и при выборе срока экспозиции следует рассматривать условия реализации объекта оценки, соответствующие процедурам обращения взыскания на предмет залога, установленным действующим на дату оценки законодательством или предусмотренным договором. На основе имеющейся информации об объекте оценки могут быть выбраны иные факторы вынужденной продажи и предполагаемые допущения в сроке экспозиции объекта на открытом рынке. Такие факторы и допущения подлежат обоснованию и в обязательном порядке указываются в отчете об оценке.	
2.5.2.	ФСО II /2022 п.3	Предпосылки стоимости включают следующее:	
2.5.2.1	ФСО II /2022 подп. 1 п. 3 *	предполагается сделка с объектом оценки или использование объекта оценки без совершения сделки с ним;	
2.5.2.2	ФСО II /2022 подп. 2 п. 3 *	участники сделки или пользователи объекта являются конкретными (идентифицированными) лицами либо неопределенными лицами (гипотетические участники);	
2.5.2.3	ФСО II /2022 подп. 3 п. 3, ФСО IV/2022 подп. 5 п. 3 *	дата оценки;	
2.5.2.4	ФСО II /2022 подп. 4	предполагаемым использованием объекта может быть наиболее эффективное использование, текущее использование, иное	

	п. 3 *	конкретное использование (в частности, ликвидация);	
2.5.2.5	ФСО II/2022 подп. 5 п. 3 *	характер сделки, под которым подразумевается добровольная сделка в типичных условиях или сделка в условиях вынужденной продажи.	
2.5.2.6	ФСО II/2022 п.21 *	Предпосылки о способах использования, отличных от наиболее эффективного, о вынужденной продаже должны быть указаны в задании на оценку и отчете об оценке объекта оценки и соответствовать цели оценки.	
2.6	ФСО III/2022 п.8, ч.1 *	Ограничения, а также связанные с ними допущения должны быть согласованы оценщиком и заказчиком	
2.6.1	ФСО IV/2022 подп. 6 п. 3 *	Специальные допущения, иные существенные допущения в соответствии с разделом II ФСО III/2022 «Процесс оценки», если они известны на момент составления задания на оценку	
2.6.2	ФСО IV/2022 подп. 7 п. 3 *	Ограничения оценки в соответствии с разделом III ФСО III/2022 «Процесс оценки», если они известны на момент составления задания на оценку	
2.6.3	ФСО IV/2022 подп. 8 п. 3 *	Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки (далее - отчет об оценке), за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации	
2.7	ФСО IV/2022 подп. 9 п. 3 *	Указание на форму составления отчета об оценке (в соответствии с ч.2 ст.11 ФЗ-135)	
2.8	ФСО IV/2022 подп. 10 п. 3 *	Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки для отражения в задании на оценку	
2.8.2	ФСО № 9 п.10*	Задание на оценку должно содержать следующую, дополнительную информацию:	
2.8.2.1.		особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют;	
2.8.2.2		порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации;	
2.8.2.3		необходимость привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки). Если на этапе подготовки задания на оценку любой из сторон договора определена (выявлена) необходимость привлечения отраслевых экспертов, то такое условие должно быть включено в задание на оценку.	
2.8.2.4	ФСО VI/2022 п.10 *	В случае если это предусмотрено заданием на оценку, в отчет об оценке должны быть включены расчетные величины и выводы по результатам дополнительных исследований, которые не являются результатами оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки.	
2.9.0	ФСО IV/2022 п.4	Задание на оценку может включать следующую информацию:	
2.9.0.1	ФСО VI/2022 п.9, ч.2	Детализация раскрытия информации в отчете, состав и объем приводимых в нем документов и материалов ... могут устанавливаться заданием на оценку	
2.9.0.1.1	ФСО IV/2022 подп. 1 п. 4	состав и объем документов и материалов, представляемых заказчиком оценки	
2.9.0.1.2	ФСО IV/2022 подп. 2 п. 4	необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов	
2.9.0.1.3	ФСО IV/2022 подп. 3 п. 4	сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки)	
2.9.0.1.4	ФСО IV/2022 подп. 4 п. 4	формы представления итоговой стоимости (например, в виде интервала значений, в валюте, в которой должна быть представлена стоимость в соответствии с п.14 ФСО I/2022 «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки»	

2.9.0.1.5	ФСО IV/2022 подп. 5 п. 4	специфические требования к отчету об оценке (например, в отношении формы и объема раскрытия в отчете информации), не противоречащие ФСО VI/2022 «Отчет об оценке»	
2.9.0.1.6	ФСО IV/2022 подп. 6 п. 4	указание на необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки	
2.9.0.3	ФСО № 9 п. 11 *	Заказчиком либо залогодержателем (если он является стороной по договору) по согласованию с оценщиком могут быть указаны иные дополнительные расчетные величины, в том числе:	
2.9.1.0.1		прогноз изменения стоимости объекта оценки в будущем;	
2.9.1.0.2		размер затрат, необходимых при обращении взыскания на объект оценки.	
2.9.1		При этом указанные расчетные величины и выводы по результатам дополнительных исследований включаются в отчет, но не являются результатом оценки.	
ТРЕБОВАНИЯ К ОФОРМЛЕНИЮ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ			
1.	ФСО VI п.2	При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов (требований):	
1.1	ФСО VI подп. 1 п. 2 *	в отчете об оценке должна быть изложена вся существенная ⁶ информация, использованная оценщиком при определении стоимости объекта оценки;	
1.2	ФСО VI подп. 2 п. 2 *	существенная информация, приведенная в отчете об оценке, должна быть подтверждена путем раскрытия ее источников;	
1.2.0	ФСО VI/2022 п.9	Детализация раскрытия информации в отчете, состав и объем приводимых в нем документов и материалов зависят от целей оценки, специфики объекта оценки и проведенного исследования, а также могут устанавливаться заданием на оценку.	
1.2.1	ФСО VI п.8 *	<p>Подтверждение полученной из внешних источников информации, указанной в подпункте 2 пункта 2 настоящего федерального стандарта оценки, должно быть выполнено следующим образом:</p> <ul style="list-style-type: none"> - в виде ссылок на источники информации, позволяющих идентифицировать источник информации и определить дату ее появления (публикации) или подготовки. В частности, в отчет об оценке включаются прямые ссылки на страницы сайтов информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", на которых размещена информация, а также реквизиты используемых документов и материалов (например, источник, название издания, название статьи, сведения об авторе и дата или период опубликования); - в виде материалов и копий документов, информационных источников, которые с высокой вероятностью недоступны или могут быть в будущем недоступны, в частности, по причине изменения этой информации или адреса страницы в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", отсутствия информации в открытом доступе (например, информация, предоставленная заказчиком оценки) либо доступ к которым происходит на платной основе; такое раскрытие информации делается с учетом ограничений, связанных с конфиденциальностью информации. <p>К раскрытию источников информации применимы положения пп.9 и 10 ФСО VI/2022.</p>	

⁶ Существенность представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности.

В процессе оценки уровень существенности может быть определен в том числе для:

информации, включая исходные данные (характеристики объекта оценки и его аналогов, рыночные показатели);

проведенных расчетов, в частности, в случаях расхождений результатов оценки, полученных в рамках применения различных подходов и методов оценки, допущений и ограничений оценки.

Существенность зависит в том числе от цели оценки. / ФСО I/2022 п.16

1.3	ФСО VI подп. 3 п. 2 *	отчет должен содержать достаточное количество сведений, позволяющее квалифицированному специалисту, не участвовавшему в процессе оценки объекта оценки, понять логику и объем проведенного оценщиком исследования, убедиться в его соответствии заданию на оценку и достаточности для цели оценки.		
1.4	135-ФЗ ст.11 *	Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение.		
2	135-ФЗ ст.11, ФСО VI п.3	Отчет об оценке составляется на бумажном носителе и (или) в форме электронного документа в соответствии с ч.2 ст.11 ФЗ-135		
2.1	135-ФЗ ст.11, ФСО VI п.4 *	Отчет на бумажном носителе должен быть: (в соответствии с ч.7 ст.11 ФЗ-135)		
2.1.1	135-ФЗ ст.11, ФСО VI п.4 *	пронумерован постранично, прошит (за исключением случаев составления отчета в форме электронного документа),		
2.1.2	135-ФЗ ст.11, ФСО VI п.4 *	подписан оценщиком или оценщиками, которые провели оценку,		
2.1.3	135-ФЗ ст.11, ФСО VI п.4*	скреплен личной печатью оценщика или оценщиков,		
2.1.4	135-ФЗ ст.11, ФСО VI п.4 *	<u>либо</u> печатью юридического лица, с которым оценщик или оценщики заключили трудовой договор		
2.2	135-ФЗ ст.11, ФСО VI п.5 *	Отчет, составленный в форме электронного документа, должен быть:		
2.2.1	135-ФЗ ст.11, ФСО VI п.5 *	подписан усиленной квалифицированной электронной подписью в соответствии с законодательством Российской Федерации оценщика или оценщиков, которые провели оценку,		
2.2.2	ФСО VI п.5 *	<u>а также</u> подписью руководителя юридического лица, с которым оценщик или оценщики заключили трудовой договор, или уполномоченным им лицом.		
3.3	ФСО VI/2022 п.6*	<i>Отчет об оценке может состоять из нескольких частей, в одной или в разной форме - как на бумажном носителе, так и в форме электронного документа (характерно, например, для приложений).</i> В таком случае оценщик должен обеспечить идентификацию отчета об оценке как совокупности всех частей, оформленных в соответствии с требованиями, установленными в пп. 4 и 5 ФСО VI/2022.		
4	ФСО VI/2022 п.6 *	Приложения к отчету об оценке являются его неотъемлемой частью.		
ТРЕБОВАНИЯ К СОДЕРЖАНИЮ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ (независимо от вида определенной стоимости)				
	ФСО VI/2022 п.7	<i>В соответствии со ст.11 ФЗ-135 и ФСО VI/2022 в отчете об оценке должны содержаться следующие сведения:</i>		
1	135-ФЗ ст.11, ФСО VI/2022 подп. 1 п. 7 *	дата составления отчета;		
2	135-ФЗ ст.11, ФСО VI/2022 подп. 1 п. 7 *	порядковый номер отчета;		
3	135-ФЗ ст.11, ФСО VI/2022 подп. 2	Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки;		

	п. 7 *		
4	ФСО VI/2022 подп. 3 п. 7	информация, содержащаяся в задании на оценку, в т.ч.:	
4.1	135-ФЗ ст.11 *	дата проведения оценки объекта оценки / дата определения стоимости объекта оценки;	
4.2	135-ФЗ ст.11 *	Задачи проведения оценки	
4.3	135-ФЗ ст.11 *	Цель/цели оценки объекта оценки, в т.ч.	
4.3.0.1	<i>ФСО №9 п.1</i>	<i>для залога объекта оценки: - как являющегося предметом залога, - как планируемого к передаче в качестве обеспечения в виде залога по предполагаемым денежным обязательствам или по существующим денежным обязательствам</i>	
4.3.0.2	<i>ФСО №9 п.2</i>	<i>для ипотечного кредитования</i>	
5	135-ФЗ ст.11, ФСО VI/2022 подп. 4 п. 7	сведения об оценщике (оценщиках), проводившем (проводивших) оценку, в том числе	
5.1	135-ФЗ ст.11, ФСО VI/2022 подп. 4 п. 7 *	фамилия, имя, отчество (при наличии), номер контактного телефона, почтовый адрес, адрес электронной почты оценщика	
5.2	ФСО VI/2022 подп. 4 п. 7 *	сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков (регистрационный номер в саморегулируемой организации оценщиков, а также наименование и адрес саморегулируемой организации оценщиков)	
6	ФСО VI/2022 подп. 5 п. 7	сведения о заказчике оценки:	
6.1	ФСО VI/2022 подп. 5 п. 7 *	фамилия, имя, отчество (при наличии) физического лица, если заказчиком является физическое лицо; реквизиты юридического лица, которые включают в себя полное и (или) сокращенное наименование, основной государственный регистрационный номер или иной регистрационный номер юридического лица, место нахождения, если заказчиком является юридическое лицо;	
7	ФСО VI/2022 подп. 6 п. 7 *	сведения о юридическом лице, с которым оценщик (оценщики) заключил (заключили) трудовой договор (реквизиты юридического лица, которые включают в себя полное и (или) сокращенное наименование, основной государственный регистрационный номер или иной регистрационный номер юридического лица, место нахождения);	
8	135-ФЗ ст.11, ФСО VI/2022 подп. 7 п. 7 *	сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями ст.16 ФЗ-135;	
9	ФСО VI/2022 подп. 8 п. 7 *	информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	
10	ФСО VI/2022 подп. 9 п. 7	Указание на:	
10.1	135-ФЗ ст.11, ФСО VI/2022 подп. 9 п. 7 *	используемые стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки,	

10.2	ФСО VI/2022 подп. 9 п. 7 *	методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России,	
10.3	ФСО VI/2022 подп. 9 п. 7 *	или обоснование неиспользования указанных методических рекомендаций;	
11	135-ФЗ ст.11, ФСОВI/2022 подп. 10 п. 7 *	точное описание объекта оценки, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу:	
11.1	135-ФЗ ст.11, ФСОВI/2022 подп. 10 п. 7 *	реквизиты юридического лица	
11.1.1	ФСОВI/2022 подп. 10 п. 7*	полное и (или) сокращенное наименование, основной государственный регистрационный номер или иной регистрационный номер юридического лица, место нахождения	
11.2	135-ФЗ ст.11, ФСОВI/2022 подп. 10 п. 7 *	балансовая стоимость данного объекта оценки (при наличии)	
11.3	ФСОВI/2022 подп. 10 п. 7 *	количественные характеристики объекта оценки	
11.4	ФСОВI/2022 подп. 10 п. 7 *	качественные характеристики объекта оценки	
11.4.1	ФСО №9 п.6 *	Проведение анализа возможности независимого функционирования и реализации имущества отдельно от иных активов, входящих в состав комплекса имущества при оценке имущества, связанного общим функциональным назначением (далее - комплекс имущества).	
11.5	135-ФЗ ст.11 ФСОВI/2022 подп. 10, 15 п. 7 *	перечень <u>документов</u> , используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	
11.6	135-ФЗ ст.11 *	перечень использованных при проведении оценки объекта оценки <u>данных</u> с указанием источников их получения	
12	135-ФЗ ст.11, ФСОВI/2022 подп. 11 п. 7 *	принятые при проведении оценки объекта оценки допущения и ограничения оценки в соответствии с пунктами 6 и 8 ФСО III/2022 «Процесс оценки»	
12.1	ФСО III/2022 п.8 *	Ограничения, а также связанные с ними допущения должны быть раскрыты в отчете об оценке	
12.2	ФСОВI/2022 подп. 11 п. 7 *	в том числе не отраженные в задании на оценку;	
12.2.1	135-ФЗ ст.14 *	В случае если отказ в предоставлении указанной оценщиком в запросе информации существенным образом влияет на достоверность оценки объекта оценки, оценщик указывает это в отчете	
12.2.5	ФСО №9 п.7 *	Стоимость объекта оценки при оценке имущества, являющегося частью комплекса имущества, определяется как часть в стоимости комплекса имущества, приходящаяся на оцениваемое имущество при реализации всего комплекса имущества, исходя из допущения, что реализация данного имущества будет проводиться в составе комплекса имущества. <u>Данное допущение указывается в задании на оценку</u> . Стоимость специализированного имущества, под которым для целей настоящего Федерального стандарта оценки	

		понимается имущество, которое не может быть продано отдельно от всего комплекса имущества, частью которого оно является, в силу уникальности, обусловленной специализированным характером, назначением, конструкцией, конфигурацией, составом, размером, местоположением или другими свойствами (далее - специализированное имущество), определяется как часть в стоимости комплекса имущества.	
12.2.6	ФСО №9 п.13 *	Допущения, применяемые в оценке в отношении перспектив развития объекта оценки, должны быть обоснованы рыночными данными и тенденциями:	
12.2.6.1	ФСО №9 п.13 *	Использование прогнозных данных заказчика или собственника объекта оценки без проверки их осуществимости и соответствия независимым от заказчика рыночным данным не допускается.	
12.2.6.2	ФСО №9 п.14 *	При построении прогнозов на основе нескольких сценариев или аналитических данных целесообразно воздерживаться от использования наиболее оптимистичных прогнозов, приводящих к максимизации стоимости объекта оценки.	
12.2.6.3	ФСО №9 п.15 *	Все преимущества, существующие у собственника в отношении объекта оценки и условий владения и пользования объектом оценки, отличающиеся от рыночных условий, не могут учитываться при оценке для целей залога, если они не сохраняются бесспорно при переходе права собственности на объект оценки иному лицу.	
12.2.6.4	ФСО №9 п.16 *	Все обременения и обязательства, информация о которых имеется в свободном доступе и (или) представлена оценщику сторонами договора, оказывающие влияние на стоимость объекта оценки, должны учитываться при проведении оценки. Требования к учету влияния данных факторов на стоимость объекта оценки указываются <u>в задании на оценку</u> . В случае выявления обременений <u>до момента подписания договора</u> оценщик обязан проинформировать об этом <u>стороны заключаемого договора</u> , которые указываются <u>в задании на оценку</u> . В случае выявления обременений в процессе оценки оценщик обязан указать факт наличия обременений в отчете и учесть их в расчетах, в случае если иное не указано в задании на оценку.	
12.2.6.5	ФСО №9 п.17 *	Проведение оценки объекта оценки в предположении его использования не по текущему назначению <u>подлежит обязательному согласованию со сторонами договора</u> и включается в задание на оценку. При оценке объекта оценки в предположении изменения его текущего использования все затраты, необходимые для реализации альтернативного использования, подлежат обязательному учету.	
12.2.6.6	ФСО №9 п.18 *	При необходимости проведения при оценке для целей залога исследований, требующих специальных знаний, обязательно привлечение отраслевых экспертов, обладающих такими знаниями. <u>Оценщик обязан проинформировать заказчика</u> о невозможности проведения оценки без привлечения отраслевых экспертов. В этом случае необходимость привлечения таких отраслевых экспертов указывается <u>в задании на оценку</u> .	
12.2.6.0.1	ФСО №9 п.20	<i>При оценке объектов, предполагаемых к созданию или находящихся в процессе создания, при определении рыночной стоимости объектов в состоянии на дату оценки при отсутствии допущения об изменении использования объекта может в соответствии с условиями договора дополнительно определяться рыночная стоимость с учетом допущения о завершенности объекта на дату оценки.</i>	
12.2.6.0.2	135-ФЗ ст.12	<i>Разъяснение о сроке достоверности отчета для целей совершения сделки</i>	
12.3	ФСО №9 п.12 *	Допущения, используемые при проведении оценки, должны быть <u>согласованы всеми сторонами договора</u> .	
13	ФСОVI/2022 подп. 12 п. 7 *	анализ рынка объекта оценки, внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки;	
14	ФСОVI/2022 подп. 13 п. 7 *	описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке, включая:	
14.1	135-ФЗ ст.11 ФСОVI/2022 подп. 13 п. 7 *	последовательность определения стоимости объекта оценки (см. раздел таблицы «ОСНОВНЫЕ ЭТАПЫ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ»)	

14.3	ФСОVI/2022 подп. 13 п. 7 *	описание применения подхода (подходов) к оценке, включая:		
14.3.1	ФСОVI/2022 подп. 13 п. 7 *	обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов; отказ от использования подхода к оценке следует прокомментировать (вместо комментария может быть приведено обоснование);		
14.3.2	ФСОVI/2022 подп. 13 п. 7 *	процесс определения стоимости объекта оценки каждым из примененных методов оценки и соответствующие им расчеты;		
14.3.3	135-ФЗ ст.11 *	Иные сведения, являющиеся, по мнению оценщика, существенно важными для полноты отражения примененного им метода расчета стоимости конкретного объекта оценки		
14.4.0	ФСО V/2022 п.4	Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.		
14.4.1	ФСО V/2022 п.5 *	Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности:		
14.4.1.1	ФСО V/2022 подп. 1 п. 5 *	активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);		
14.4.1.2	ФСО V/2022 подп. 2 п. 5 *	доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);		
14.4.1.3	ФСО V/2022 подп. 3 п. 5 *	актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);		
14.4.1.4	ФСО V/2022 подп. 4 п. 5 *	степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).		
14.4.2.0	ФСО V/2022 п.6	<i>Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).</i>		
14.4.3	ФСО V/2022 п.7, ч.1	<i>Если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений. Цена предложения представляет собой мнение одной из сторон потенциальной сделки, заинтересованной в более высокой цене, поэтому</i>		
		При проведении анализа цен предложений по аналогам оценщику следует учитывать:		
14.4.3.1	ФСО V/2022 подп. 1 п. 7 *	возможную разницу между ценой сделки и ценой предложения;		
14.4.3.2	ФСО V/2022 подп. 2 п. 7 *	период экспозиции аналога на рынке и изменение его цены за этот период (при наличии информации);		
14.4.3.3	ФСО V/2022 подп. 3 п. 7 *	соответствие цены аналога его характеристикам в сопоставлении с другими предложениями на рынке, избегая завышенных или заниженных цен предложения.		
14.4.4	ФСО V/2022 п.7, ч.2 *	Поскольку сведения о предложениях не остаются неизменными, оценщику необходимо их документировать, чтобы обеспечить подтверждение этих данных в будущем.		
14.4.5.0	ФСО V/2022 п.8	<i>Сравнение объекта оценки с аналогами может проводиться с использованием различных количественных параметров измерения объекта оценки, представляющих собой единицы сравнения. Например, единицами сравнения являются: цена (или арендная ставка) за единицу площади или иную единицу измерения при оценке объектов недвижимости;</i>		
14.4.6	ФСО V/2022 п.9 *	Основные этапы сравнительного подхода:		
14.4.6.1	ФСО V/2022 подп. 1	определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки;		

	п. 9 *		
14.4.6.2	ФСО V/2022 подп. 2 п. 9 *	выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них;	
14.4.6.3	ФСО V/2022 подп. 3 п. 9 *	сравнительный анализ количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и объекта оценки;	
14.4.6.4	ФСО V/2022 подп. 4 п. 9 *	внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами (при необходимости);	
14.4.6.5	ФСО V/2022 подп. 5 п. 9 *	согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки. Согласование проводится с учетом положений п.3 ФСО V/2022. <i>При этом оценщик может обоснованно выбрать в качестве результата сравнительного подхода показатель стоимости, полученный на основе одного аналога или одной единицы сравнения, либо отказаться от применения показателя, полученного на основе какого-либо аналога или единицы сравнения.</i>	
14.4.7	ФСО V/2022 п.10	В рамках сравнительного подхода при выборе аналогов следует:	
14.4.7.1	ФСО V/2022 подп. 1 п. 10 **	учитывать достаточность и достоверность информации по каждому аналогу;	
14.4.7.2	ФСО V/2022 подп. 2 п. 10 **	использовать при проведении анализа наиболее сопоставимые аналоги для того, чтобы вносить меньше корректировок;	
14.4.7.3	ФСО V/2022 подп. 3 п. 10 *	учитывать, что сделки, совершенные ближе к дате оценки, более репрезентативны, чем сделки, совершенные в более ранний срок, особенно на нестабильных рынках;	
14.4.7.4	ФСО V/2022 подп. 4 п. 10 *	рассматривать сделки, совершенные между независимыми сторонами;	
14.4.7.5	ФСО V/2022 подп. 5 п. 10 *	учитывать, что ценовая информация по фактическим сделкам является лучшим основанием для определения стоимости, чем предложения к совершению сделки, если условия сделки соответствуют предпосылкам рыночной стоимости.	
14.5.0	ФСО V/2022 п.11	Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод	
14.5.1	ФСО V/2022 п.12*	Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать:	
14.5.1.1	ФСО V/2022 подп. 1 п. 12 *	способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);	
14.5.1.2	ФСО V/2022 подп. 2 п. 12 *	степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).	
14.5.3	ФСО V/2022 п.13	<i>В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).</i>	
14.5.3.1	ФСО V/2022 п.14 *	Определение стоимости объекта оценки при использовании метода прямой капитализации осуществляется путем деления дохода за один период (обычно год) на ставку капитализации.	
14.5.3.2	ФСО V/2022 п.15 *	В методе дисконтированных денежных потоков будущие денежные потоки по объекту оценки приводятся к текущей дате при помощи ставки дисконтирования, отражающей ожидаемую участниками рынка, или конкретными участниками сделки, или конкретным пользователем (в соответствии с определяемым видом стоимости) ставку доходности (норму прибыли) на инвестиции с сопоставимым риском.	
14.5.4	ФСО V/2022 п.16 *	Основные этапы доходного подхода:	

14.5.4.1	ФСО V/2022 подп. 1 п. 16 *	выбор вида денежного потока с учетом особенностей объекта оценки, например номинальный или реальный денежный поток, доналоговый или посленалоговый денежный поток, денежный поток с учетом (или без учета) заемных средств на собственный или инвестированный (общий) капитал;	
14.5.4.2	ФСО V/2022 подп. 2 п. 16 *	определение денежного потока.	
14.5.4.2.1	ФСО V/2022 подп. 2 п. 16 *	В методе прямой капитализации денежный поток определяется за один период.	
14.5.4.2.2	ФСО V/2022 подп. 2 п. 16 *	В методе дисконтирования денежных потоков осуществляется:	
14.5.4.2.3	ФСО V/2022 подп. 2 п. 16 *	определение срока прогнозирования денежного потока (продолжительности прогнозного периода);	
14.5.4.2.4	ФСО V/2022 подп. 2 п. 16 *	прогноз денежного потока в течение срока прогнозирования;	
14.5.4.2.5	ФСО V/2022 подп. 2 п. 16 *	определение необходимости применения постпрогнозной (терминальной, остаточной) стоимости для объекта оценки по окончании срока прогнозирования денежных потоков и расчет соответствующей постпрогнозной стоимости с учетом особенностей объекта оценки;	
14.5.4.3	ФСО V/2022 подп. 3 п. 16 *	определение ставки дисконтирования (ставки капитализации), соответствующей денежному потоку;	
14.5.4.4	ФСО V/2022 подп. 4 п. 16 *	приведение прогнозных денежных потоков, в том числе постпрогнозной стоимости (при наличии), к текущей стоимости по ставке дисконтирования или капитализации денежного потока по ставке капитализации.	
14.5.4.5	ФСО V/2022 п.17 *	На выбор вида денежного потока влияет специфика объекта оценки и сложившаяся практика участников рынка. При этом ставка дисконтирования (ставка капитализации) должна соответствовать виду денежного потока в части его инфляционной (номинальный или реальный денежный поток), налоговой (доналоговый или посленалоговый денежный поток), валютной и иных составляющих отражать связанный с денежным потоком риск.	
14.5.4.6	ФСО V/2022 п.18	При выборе прогнозного периода учитываются:	
14.5.4.6.1	ФСО V/2022 подп. 1 п. 18 *	оставшийся срок полезного использования объекта оценки;	
14.5.4.6.2	ФСО V/2022 подп. 2 п. 18 *	период, на который доступна информация для составления прогноза;	
14.5.4.6.3	ФСО V/2022 подп. 3 п. 18 *	период достижения стабильного темпа роста денежных потоков объекта оценки, после завершения которого возможно применить постпрогнозную стоимость. Для объектов оценки с сезонным или циклическим характером деятельности прогнозный период должен учитывать сезонность или включать полный цикл получения доходов соответственно.	
14.5.4.7	ФСО V/2022 п.19 **	При прогнозировании денежного потока следует осуществлять его сопоставление со следующими показателями: (Отказ возможен только при наличии обоснования в отчете)	
14.5.4.7.1	ФСО V/2022 подп. 1 п. 19 *	ретроспективные показатели операционной, инвестиционной и финансовой деятельности (использования) объекта оценки;	
14.5.4.7.2	ФСО V/2022 подп. 2 п. 19 *	ретроспективные и прогнозные показатели отрасли и (или) сегмента рынка;	
14.5.4.7.3	ФСО V/2022 подп. 3	прогнозный темп экономического роста региона или страны, в которой действует (используется) объект оценки.	

	п. 19 *		
14.5.4.8	ФСО V/2022 п.20, ч.1 *	Постпрогнозная стоимость определяется в случае, если объект оценки продолжит функционировать по окончании прогнозного периода.	
		<i>Постпрогнозная стоимость представляет собой ожидаемую величину стоимости объекта оценки в конце прогнозного периода.</i>	
14.5.4.9	ФСО V/2022 п.20, ч.2 *	При расчете постпрогнозной стоимости следует учитывать:	
14.5.4.9.1	ФСО V/2022 подп. 1 п. 20 *	срок полезного использования объекта оценки - неограниченный или ограниченный (например, для объектов с истощимыми запасами или ресурсами);	
14.5.4.9.2	ФСО V/2022 подп. 2 п. 20 *	потенциал дальнейшего изменения (роста или снижения) денежных потоков за пределами прогнозного периода;	
14.5.4.9.3	ФСО V/2022 подп. 3 п. 20 *	заранее определенную сумму денежных средств, ожидаемую к получению после завершения прогнозного периода;	
14.5.4.9.4	ФСО V/2022 подп. 4 п. 20 *	циклический характер деятельности или использования объекта оценки.	
14.5.4.10.0	ФСО V/2022 п.21	<i>При расчете постпрогнозной стоимости могут применяться различные методы, в частности:</i>	
14.5.4.10.0.1	ФСО V/2022 подп. 1 п. 21	<i>модель Гордона, которая представляет собой модель постоянного роста, основанная на предположении, что стоимость объекта оценки будет изменяться (увеличиваться или уменьшаться) с постоянным темпом в течение бесконечного периода времени в будущем. Данный метод подходит для объектов оценки с неограниченным или крайне продолжительным сроком полезного использования;</i>	
14.5.4.10.0.2	ФСО V/2022 подп. 2 п. 21	<i>метод прямой капитализации. Данный метод подходит для оценки объектов с неограниченным или крайне продолжительным сроком полезного использования;</i>	
14.5.4.10.0.3	ФСО V/2022 подп. 3 п. 21	<i>методы сравнительного подхода. Данные методы подходят для объектов оценки как с неограниченным, так и с ограниченным сроком полезного использования;</i>	
14.5.4.10.0.4	ФСО V/2022 подп. 4 п. 21	<i>метод расчета стоимости при ликвидации. В случае если затраты превышают доход от утилизации или ликвидации, величина постпрогнозной стоимости может принимать отрицательные значения. Данный метод подходит для объектов оценки с ограниченным сроком полезного использования.</i>	
14.5.4.11	ФСО V/2022 абз. 1 п. 22 *	Ставка дисконтирования и ставка капитализации должны отражать риски получения прогнозируемого денежного потока с точки зрения участников рынка, конкретной сделки или пользователя (в соответствии с видом определяемой стоимости).	
14.5.4.12	ФСО V/2022 абз. 2 п. 22 **	<i>Существуют различные методы определения ставки дисконтирования (ставки капитализации) с учетом специфики объекта оценки.</i> При определении ставки дисконтирования (ставки капитализации) следует учитывать: (Отказ возможен только при наличии обоснования в отчете)	
14.5.4.12.1	ФСО V/2022 подп. 1 п. 22 *	вид стоимости и соответствующие ему стороны сделки;	
14.5.4.12.2	ФСО V/2022 подп. 2 п. 22 *	допущения оценки;	
14.5.4.12.3	ФСО V/2022 подп. 3 п. 22 *	вид денежного потока, в частности его инфляционную (номинальный или реальный денежный поток), налоговую (доналоговый или посленалоговый денежный поток), валютную и иные составляющие;	
14.5.4.12.4	ФСО V/2022 подп. 4 п. 22 *	факторы риска инвестирования в объект оценки, в частности связанные с его следующими особенностями:	
14.5.4.12.4.1	ФСО V/2022 подп. 4	вид объекта оценки (недвижимость, движимое имущество, бизнес, обязательства и другие);	

	п. 22 *		
14.5.4.12.4.2	ФСО V/2022 подп. 4 п. 22 *	сегмент рынка объекта оценки (географическое положение объекта оценки или рынка производимого с его использованием продукта);	
14.5.4.12.4.3	ФСО V/2022 подп. 4 п. 22 *	срок полезного использования объекта оценки;	
14.5.4.12.4.4	ФСО V/2022 подп. 4 п. 22 *	специфические риски объекта оценки.	
14.5.4.13	ФСО V/2022 п.23 *	В расчетах по доходному подходу необходимо не допускать двойного учета рисков, связанных с получением денежных потоков, и в будущих денежных потоках, и в ставке дисконтирования (капитализации) одновременно.	
14.6.0	ФСО V/2022 п.24	Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения.	
14.6.1	ФСО V/2022 п.25	Рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать:	
14.6.1.1	ФСО V/2022 подп. 1 п. 25 *	возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, - значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;	
14.6.1.2	ФСО V/2022 подп. 2 п. 25 *	надежность других подходов к оценке объекта - наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан.	
14.6.2	ФСО V/2022 п.26 *	В рамках затратного подхода применяются следующие методы:	
14.6.2.1	ФСО V/2022 подп. 1 п. 26	<i>метод затрат воспроизводства или затрат замещения;</i>	
14.6.2.1.1	ФСО V/2022 п.27	<i>Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий.</i>	
14.6.2.1.2	ФСО V/2022 п.28 *	<i>Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта.</i> Расчет на основе затрат воспроизводства целесообразно применять в следующих случаях:	
14.6.2.1.2.1	ФСО V/2022 подп. 1 п. 28 *	полезность рассматриваемого объекта может быть обеспечена только точной его копией;	
14.6.2.1.2.2	ФСО V/2022 подп. 2 п. 28 *	затраты на создание или приобретение современного аналога больше, чем затраты на создание точной копии рассматриваемого объекта.	
14.6.2.2	ФСО V/2022 п.29 *	Основные этапы методов затрат воспроизводства и затрат замещения:	
14.6.2.2.1	ФСО V/2022 подп. 1 п. 29 *	расчет всех затрат участников рынка на приобретение или создание точной копии объекта оценки (затраты на воспроизводство) или актива с аналогичной полезностью (затраты на замещение);	
14.6.2.2.1.1	ФСО V/2022 п.31 *	Элементы затрат воспроизводства и замещения могут различаться в зависимости от вида объекта оценки и допущений оценки и обычно включают прямые и косвенные затраты, возникающие в процессе воспроизводства или замещения объекта на дату оценки. При расчете затрат воспроизводства и затрат замещения могут учитываться затраты на привлечение финансирования на период	

		строительства и прибыль предпринимателя.	
14.6.2.2.1.2	ФСО V/2022 п.32*	При определении затрат на воспроизводство или замещение необходимо рассмотреть возможность использования фактических затрат, произведенных при создании объекта оценки или аналогичного объекта, проанализировать и при необходимости применить корректировки:	
14.6.2.2.1.2.1	ФСО V/2022 подп. 1 п. 32*	на изменение цен на элементы затрат в период между датой, когда были произведены соответствующие затраты, и датой оценки;	
14.6.2.2.1.2.2	ФСО V/2022 подп. 2 п. 32*	на нетипичные дополнительные затраты или экономию средств, которые отражены в фактических затратах, но не возникнут при создании точной копии объекта оценки или объекта с аналогичной полезностью;	
14.6.2.2.1.2.3	ФСО V/2022 подп. 3 п. 32*	на соответствие фактически произведенных затрат рыночным данным.	
14.6.2.2.2	ФСО V/2022 подп. 2 п. 29*	определение наличия и величины совокупного обесценения (износа) в связи с физическим износом, функциональным (моральным, технологическим) устареванием (износом) и экономическим (внешним) обесценением объекта оценки;	
14.6.2.2.2.1	ФСО V/2022 п. 33	<i>Различают следующие виды обесценения (износа, устаревания):</i>	
14.6.2.2.2.1.1	ФСО V/2022 подп. 1 п. 33	<i>физический износ, который представляет собой снижение стоимости объекта в результате ухудшения физического состояния и (или) утраты физических свойств из-за естественного физического старения и (или) в процессе использования (эксплуатации);</i>	
14.6.2.2.2.1.2	ФСО V/2022 подп. 2 п. 33	<i>функциональное устаревание (износ), которое представляет собой снижение стоимости объекта в связи с его несоответствием современным аналогам и (или) снижением технико-экономической эффективности его использования (эксплуатации): более низкая производительность, худшие параметры продукции и (или) технологического процесса, устаревание дизайна, более высокий уровень эксплуатационных расходов и другие факторы;</i>	
14.6.2.2.2.1.3	ФСО V/2022 подп. 3 п. 33	<i>экономическое (внешнее) обесценение, которое представляет собой снижение стоимости объекта, вызванное факторами, внешними по отношению к объекту, экономическими и (или) локальными факторами, в частности: избыток предложения подобных объектов на рынке, снижение спроса на производимую с использованием объекта продукцию, рост издержек производства, неблагоприятное влияние изменений факторов, характеризующих окружение объекта недвижимости. Действие данного вида обесценения может быть временным или постоянным.</i>	
14.6.2.2.3	ФСО V/2022 подп. 3 п. 29*	вычет совокупного обесценения (износа) из общей суммы затрат воспроизводства или замещения для определения стоимости объекта оценки.	
14.6.2.3	ФСО V/2022 подп. 2 п. 26	<i>метод суммирования стоимости компонентов в составе объекта оценки.</i>	
14.6.2.3	ФСО V/2022 п.30	<i>Метод суммирования основан на суммировании стоимостей всех компонентов, входящих в состав объекта оценки, когда стоимость каждого компонента определяется различными подходами с учетом специфики компонента.</i>	
15	135-ФЗ ст.11, ФСОVI/2022 подп. 14 п. 7*	итоговая величина стоимости объекта оценки, ограничения и пределы применения полученного результата.	
15.2	ФСОVI/2022 подп. 14 п. 7*	Если в задании на оценку в соответствии с п.4 ФСО IV/2022, не указана форма представления итоговой стоимости, то результат оценки должен быть представлен в виде числа	
15.3	ФСОVI/2022 п.10*	В случае если это предусмотрено заданием на оценку, в отчет об оценке должны быть включены расчетные величины и выводы по результатам дополнительных исследований, которые не являются результатами оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки.	
15.3.1.	ФСО №9 п.8*	Отчет об оценке должен содержать следующие дополнительные результаты:	
15.3.1.1.	ФСО №9 п.8*	стоимость (стоимости) объекта оценки в соответствии с видами стоимости, предусмотренными п.5 ФСО №9 (Оценка для целей	

		залога);	
15.3.1.2.	ФСО №9 п.8 *	иные расчетные величины, выводы и рекомендации, подготовленные оценщиком <u>в соответствии с заданием на оценку.</u>	
15.3.2.	ФСО №9 п.8 *	Выводы о ликвидности объекта оценки в обязательном порядке указываются в отчете, но не рассматриваются как результат оценки.	
15.3.2.1	ФСО №9 п.9 *	В качестве характеристики ликвидности объекта оценки в отчете указывается типичный (расчетный) срок его рыночной экспозиции на открытом рынке, в течение которого он может быть реализован по рыночной стоимости. В случае оценки специализированного имущества как части комплекса имущества ликвидность такого имущества может быть определена как ликвидность комплекса имущества, составной частью которого оно является. <u>Данное допущение указывается в задании на оценку и отчете об оценке.</u>	
15.3.2.2	ФСО №9 п.9 *	При определении ликвидности объекта оценки оценщик должен обосновать сделанные выводы приведением результатов анализа существенных факторов, влияющих на ликвидность объекта.	
15.4.0	<i>ФСО VI/2022 п.11</i>	<i>В отчет об оценке могут быть включены иные сведения, необходимые, по мнению оценщика, для полного и достаточного представления результата оценки. К таким сведениям может относиться в том числе описание факторов неопределенности, которые существенно влияют на результаты оценки, в частности связанных с ограничениями оценки, если они имели место в процессе оценки.</i>	
Обращаем внимание:			
ТРЕБОВАНИЯ К ХРАНЕНИЮ И ПРЕДОСТАВЛЕНИЮ ТРЕТЬИМ ЛИЦАМ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ, А ТАКЖЕ КОПИЙ ДОКУМЕНТОВ И МАТЕРИАЛОВ, НА ОСНОВАНИИ КОТОРЫХ ПРОВОДИЛАСЬ ОЦЕНКА			
1	Оценщик обязан:		
1.1	135-ФЗ ст.15 *	Обеспечивать сохранность документов, получаемых от заказчика и третьих лиц в ходе проведения оценки	
1.2	135-ФЗ ст.15, ФСО VI/2022 п.12 *	Хранить копии подписанных им отчетов, а также копии документов и материалов, на основании которых проводилась оценка, на бумажных или электронных носителях либо в форме электронных документов в течение трех лет с даты составления отчета	
1.3	135-ФЗ ст.15 *	В случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, предоставлять копии хранящихся отчетов или содержащуюся в них информацию правоохранительным, судебным, иным уполномоченным государственным органам по их требованию	
1.4	135-ФЗ ст.15 *	Предоставлять ежеквартально в порядке, установленном внутренними документами саморегулируемой организации оценщиков, информацию о подписанных им в указанный период отчетах с указанием даты составления отчета и его порядкового номера, объекта оценки, вида определенной стоимости	
2	Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор, обязано		
2.1	135-ФЗ ст.15.1 *	Обеспечивать сохранность документов, получаемых от заказчика и третьих лиц в ходе проведения оценки	
2.2	135-ФЗ ст.15.1 *	Предоставлять саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, для проведения контроля за осуществлением им оценочной деятельности доступ к отчетам, документам и материалам, на основании которых проводилась оценка, за исключением информации, которая составляет коммерческую тайну юридического лица или заказчика, либо иной информации, в отношении которой установлено требование об обеспечении ее конфиденциальности	
2.3	135-ФЗ ст.15.1 *	Предоставлять в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, копии хранящихся отчетов или содержащуюся в них информацию правоохранительным, судебным, иным уполномоченным государственным органам по их требованиям	
2.4	135-ФЗ ст.15.1 *	Хранить копию отчета или копии отчетов и копии документов, полученных от заказчика, третьих лиц и использованных при проведении оценки объекта оценки, на бумажных или электронных носителях либо в форме электронных документов в течение трех лет с даты составления отчета	

Приложение 2.2

**Плановая проверка члена Межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации - Некоммерческое партнерство
«Общество профессиональных экспертов и оценщиков»**

Лист соответствия отчета об оценке НЕДВИЖИМОСТИ

ФИО оценщика _____
Основание для проведения оценки (реквизиты
договора) _____
Наименование и номер
отчета _____
Дата оценки _____
Дата составления
отчета _____
Наименование объекта
оценки _____
Вид определяемой
стоимости _____

- * Понятие "**должен**" указывает на **безусловную обязанность** оценщика выполнить то или иное действие. Оценщик должен выполнять требование в каждом случае, когда имеет место такое указание в федеральных стандартах оценки;
- ** Понятие "**следует**" указывает на **предпочтительные действия** оценщика. В каждом случае оценщик рассматривает возможность и целесообразность выполнения требования и при наличии оснований вправе отказаться от его выполнения;
- *** Понятие "**может**" указывает на **действия, которые не являются обязательными**. В этой области реализуется профессиональное суждение оценщика использовать либо не использовать ту или иную возможность.

Таблица. Исполнение требований закона № 135-ФЗ, ФСО № I-VI, ФСО №7 и ФСО 9 (при необходимости)

№ п/п	Источник / степень обязательности выполнения	Требования и рекомендации	Выполнение: Да / Нет/ Не требуется (+ или №№ стр. отчета / - / 0)
ОСНОВНЫЕ ЭТАПЫ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ			
1	ФСО III/2022 п.1	Процесс оценки включает следующие действия:	
1.1	ФСО III/2022 подп. 1 п. 1 *	согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее - договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных ФЗ-135;	
1.2	ФСО III/2022 подп. 2 п. 1 *	сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;	
1.2.1	ФСО III/2022 п. 10 *	В процессе оценки оценщик собирает информацию, достаточную для определения стоимости объекта оценки, принимая во внимание ее достоверность, надежность и существенность для цели оценки. Признание информации достоверной, надежной, существенной и достаточной требует профессионального суждения оценщика, сформированного на основании анализа такой информации. При этом оценщик учитывает:	
1.2.1.1	ФСО III/2022 подп. 1 п. 10 *	допущения ⁷ оценки;	
1.2.1.2	ФСО III/2022 подп. 2 п. 10 *	компетентность источника информации и независимость источника информации от объекта оценки и (или) от заказчика оценки.	
1.2.1.0	ФСО III/2022 п. 10	<i>Информация может быть получена от заказчика оценки, правообладателя объекта оценки, экспертов рынка и отрасли, а также из других источников.</i>	
1.2.0	ФСО III/2022 п. 11	<i>Способы получения информации могут включать составление запросов к информированным источникам, получение исходных документов и материалов, осмотр объекта оценки, интервью, поиск рыночной информации из различных источников. Для выполнения оценки оценщик может привлекать организации и квалифицированных отраслевых специалистов, обладающих знаниями и навыками, не относящимися к компетенции оценщика.</i>	
1.2.2	ФСО III/2022 п. 12 *	В процессе оценки оценщик использует информацию, доступную участникам рынка на дату оценки.	
1.2.2.1	ФСО III/2022 подп. 1 п. 12 ***	<i>Информация, которая стала доступна после даты оценки, может быть использована только в следующих случаях: если такая информация отражает состояние рынка и объекта оценки на дату оценки, соответствует ожиданиям участников рынка на дату оценки (например, статистическая информация, финансовые результаты деятельности компании и другая информация, относящаяся к состоянию объекта оценки и (или) рынка в период до даты оценки или на дату оценки); если использование такой информации допускается в особом порядке в рамках соответствующих специальных стандартов оценки</i>	

⁷ Допущение представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке. / ФСО I/2022 п.10.

		<i>при определении стоимости отдельных видов объектов оценки.</i>	
1.2.3	ФСО III/2022 п. 13	Заказчик оценки, правообладатель объекта оценки или иное уполномоченное ими лицо должны подтвердить, что предоставленная ими информация соответствует известным им фактам.	
1.2.3.1	ФСО III/2022 п. 13 *	Объем данных, требующих такого подтверждения, и форма подтверждения определяются оценщиком с учетом особенности содержания информации, ее существенности, если особые требования не указаны в задании на оценку.	
1.2.3.2	ФСО III/2022 подп. 1 п. 13 *	Информация должна быть подтверждена одним из следующих способов: путем заверения заказчиком копий документов и материалов;	
1.2.3.3	ФСО III/2022 подп. 2 п. 13 *	путем подписания заказчиком письма-представления, содержащего существенную информацию и (или) перечень документов и материалов, с подтверждением того, что информация соответствует известным заказчику фактам, планы и прогнозы отражают ожидания заказчика.	
1.2.4	ФСО III/2022 п. 9 *	Оценка не может проводиться, если с учетом ограничений оценки оценщик не может сформировать достаточные исходные данные и допущения в соответствии с целью оценки или если объем исследований недостаточен для получения достоверного результата оценки.	
1.3	ФСО III/2022 подп. 3 п. 1 *	применение подходов ⁸ к оценке, включая выбор методов ⁹ оценки и осуществление необходимых расчетов;	
1.3.1	ФСО V/2022 п. 1 *	При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки.	
1.3.1.0	ФСО V/2022 п. 1	<i>Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки.</i>	
1.3.2	ФСО V/2022 п. 2 *	В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки.	
1.3.2.0	ФСО V/2022 п. 2	<i>Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.</i>	
1.4	ФСО III/2022 подп. 4 п. 1 *	согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости),	
1.4.1	ФСО V/2022 п.3 *	При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов.	
	ФСО V/2022 п.3 *	В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов, указанных в пункте 2 настоящего федерального стандарта оценки.	
	ФСО V/2022 п.3	Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. <i>В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для</i>	

⁸ Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии. / ФСО I/2022 п.11 (Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки).

⁹ Метод оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки. / ФСО I/2022 п.12.

		<i>определения итоговой стоимости объекта оценки.</i>	
1.5	ФСО III/2022 подп. 4 п. 1 *	определение итоговой стоимости объекта оценки;	
1.5.0.	ФСО I/2022 п.14	<i>результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели¹⁰ оценки с учетом допущений и ограничений¹¹ оценки.</i>	
1.6	ФСО III/2022 подп. 5 п. 1 *	составление отчета об оценке объекта оценки (далее отчет об оценке)	
1.6.0.1	ФСО I/2022 п. 15	<i>Пользователями результата оценки, отчета об оценке могут являться заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки.</i>	
1.6.0.2	135-ФЗ ст.11	<i>Для проведения оценки отдельных видов объектов оценки законодательством Российской Федерации могут быть предусмотрены специальные формы отчетов.</i>	
1.6.0.3	135-ФЗ ст.11	<i>В случаях, предусмотренных ФЗ-135, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, отчет подлежит опубликованию в порядке, установленном уполномоченным федеральным органом, осуществляющим функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности.</i>	
1.7	ФСО III/2022 п.3 *	В процессе оценки необходимо соблюдать требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, а также следовать положениям методических рекомендаций по оценке, одобренных советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.	
2.0	ФСО III/2022 п.2	Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита.	
ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ ТРЕБОВАНИЯ К ДОГОВОРУ НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ			
1	135-ФЗ ст.10 *	Договор на проведение оценки заключается в простой письменной форме	
1.1	ФСО IV/2022 п.2 *	в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку	
2	135-ФЗ ст.10	Договор на проведение оценки должен содержать:	
2.1	135-ФЗ ст.10 *	Цель оценки	
2.1.0	ФСО №9 п.4	<i>При заключении договора на проведение оценки для целей залога заказчик может проинформировать оценщика о существующем или потенциальном залогодержателе.</i>	
2.1.1	ФСО №9 п.4 *	При наличии у залогодержателя общедоступных специальных требований, предъявляемых к оценке в целях залога, не противоречащих законодательству Российской Федерации и требованиям федеральных стандартов оценки, оценщик должен проинформировать заказчика о наличии таких специальных требований. Оценщик учитывает данные специальные требования залогодержателя, если это оговаривается в задании на оценку.	
2.2	135-ФЗ ст.10 *	Описание объекта или объектов оценки, позволяющее провести их идентификацию	
2.3	135-ФЗ ст.10 *	Вид определяемой стоимости объекта оценки	
2.4	135-ФЗ ст.10 *	Размер денежного вознаграждения за проведение оценки	

¹⁰ Цель оценки представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки. / ФСО I/2022 п.9.

¹¹ В процессе оценки могут быть выявлены ограничения в отношении источников информации и объема исследования, например, в связи с невозможностью проведения осмотра объекта оценки. Ограничения могут оказывать существенное влияние на результат оценки. / ФСО III /2022 п.7.

2.5	135-ФЗ ст.10 *	Дату определения стоимости объекта оценки	
2.6	135-ФЗ ст.10 *	Сведения об обязательном страховании ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности в соответствии с ФЗ-135	
2.7	135-ФЗ ст.10 *	Наименование саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик и место нахождения этой организации	
2.8	135-ФЗ ст.10 *	Указание на стандарты оценочной деятельности, которые будут применяться при проведении оценки	
2.9	135-ФЗ ст.10 *	Указание на размер, порядок и основания наступления дополнительной ответственности по отношению к ответственности, установленной гражданским законодательством и статьей 24.6 ФЗ-135, оценщика или юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	
2.10	135-ФЗ ст.10 *	Сведения о договоре страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение требований договора на проведение оценки и договора страхования ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований настоящего Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности	
2.11	135-ФЗ ст.10 *	Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 ФЗ-135:	
2.11.1	135-ФЗ ст.16	- Оценка объекта оценки не может проводиться оценщиком, если он является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, либо состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.	
2.11.2	135-ФЗ ст.16	- Проведение оценки объекта оценки не допускается, если:	
2.11.2.1	135-ФЗ ст.16	- в отношении объекта оценки оценщик имеет вещные или обязательственные права вне договора;	
2.11.2.2	135-ФЗ ст.16	- оценщик является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика либо такое юридическое лицо является кредитором или страховщиком оценщика.	
2.11.3	135-ФЗ ст.16	- Не допускается вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, <u>в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки</u>	
2.11.4	135-ФЗ ст.16	- Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не может зависеть от итоговой величины стоимости объекта оценки.	
2.11.5	135-ФЗ ст.16	- Юридическое лицо не вправе заключать договор на проведение оценки с заказчиком в случаях, если оно имеет имущественный интерес в объекте оценки и (или) является аффилированным лицом заказчика, а также в иных случаях, установленных законодательством Российской Федерации.	
3	135-ФЗ ст.10 *	Для договора Заказчика с юридическим лицом: сведения об оценщике/оценщиках, которые будут проводить оценку, в том числе фамилия, имя, отчество оценщика или оценщиков	
4	135-ФЗ ст.10	Для объектов оценки, принадлежащих РФ, субъектам РФ или муниципальным образованиям – Заказчик – лицо, уполномоченное собственником на совершение сделок с объектами	
		Рекомендации	

1.0	135-ФЗ ст.8.1	Указывать в Договоре обязательность проводимой оценки ¹² (при проведении таковой), в т.ч.
1.0.1	135-ФЗ ст.8.1	- для уведомления Заказчика оценки о его обязанности включать информацию об отчете об оценке объекта оценки в Единый федеральный реестр сведений о фактах деятельности юридических лиц в течение десяти рабочих дней по истечении шести месяцев с даты составления отчета об оценке объекта оценки. Положения применяются к оценке объекта оценки, отчет о которой был принят заказчиком оценки после 1 апреля 2016 года.
ТРЕБОВАНИЯ К СОДЕРЖАНИЮ ЗАДАНИЯ НА ОЦЕНКУ		
1	ФСО IV/2022 п.1	Задание на оценку
1.1	ФСО IV/2022 п.1 *	является неотъемлемой частью договора на проведение оценки
1.2	ФСО IV/2022 п.1 *	или представлено в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных ФЗ-135
1.3	ФСО IV/2022 п.2 *	Задание на оценку согласовывается заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания в составе договора на оценку
1.4.0	ФСО IV/2022 п.2	Уточнение задания на оценку может продолжаться в течение процесса оценки до составления отчета об оценке
2	ФСО IV/2022 п.3	Задание на оценку должно содержать следующую информацию:
2.1	ФСО IV/2022 подп. 1 п. 3, ФСО №7 п.8 *	Объект оценки, в т.ч.:
2.1.0	ФСО IV/2022 подп. 1 п. 3	Идентификация объекта оценки проводится на основе присущих ему количественных и качественных характеристик. Требования к идентификации объекта оценки по отдельным видам объектов оценки устанавливаются соответствующими специальными федеральными стандартами оценки
2.1.1	ФСО №7 п.8 *	состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)
2.1.2	ФСО №7 п.8 *	характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики
2.2	ФСО IV/2022 подп. 1 п. 3 *	Права на объект оценки

¹² 135-ФЗ ст.8: Проведение оценки объектов оценки является **обязательным**:

- в случае вовлечения в сделку объектов оценки, принадлежащих полностью или частично Российской Федерации, субъектам Российской Федерации либо муниципальным образованиям, в том числе:
 - при определении стоимости объектов оценки, принадлежащих Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям, в целях их приватизации, передачи в доверительное управление либо передачи в аренду;
 - при использовании объектов оценки, принадлежащих Российской Федерации, субъектам Российской Федерации либо муниципальным образованиям, в качестве предмета залога;
 - при продаже или ином отчуждении объектов оценки, принадлежащих Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям;
 - при переуступке долговых обязательств, связанных с объектами оценки, принадлежащими Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям;
 - при передаче объектов оценки, принадлежащих Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям, в качестве вклада в уставные капиталы, фонды юридических лиц,
- а также при возникновении спора о стоимости объекта оценки, в том числе:
 - при национализации имущества;
 - при ипотечном кредитовании физических лиц и юридических лиц в случаях возникновения споров о величине стоимости предмета ипотеки;
 - при составлении брачных контрактов и разделе имущества разводящихся супругов по требованию одной из сторон или обеих сторон в случае возникновения спора о стоимости этого имущества;
 - при изъятии имущества для государственных или муниципальных нужд;
 - при проведении оценки объектов оценки в целях контроля за правильностью уплаты налогов в случае возникновения спора об исчислении налогооблагаемой базы.

2.2.1	ФСО IV/2022 подп. 1 п. 3 *	описание прав на объект оценки, учитываемых при определении стоимости, и связанных с ними ограничений и обременений	
2.2.2	ФСО №7 пп.7,8 *	В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное.	
2.2.3	ФСО №7 п.7 *	права, учитываемые при отсутствии документального подтверждения ¹³ – по заданию на оценку	
2.3	ФСО IV/2022 подп. 2 п. 3 *	Цель оценки	
2.3.1	ФСО I/2022 подп. 2 п. 3 *	которая должна быть установлена однозначно для определения предпосылок стоимости,	
2.3.1.1	ФСО IV/2022 подп. 2 п. 3 *	в частности цель оценки должна сопровождаться указанием ссылок на конкретные положения нормативных правовых актов Российской Федерации, в связи с которыми возникла необходимость проведения оценки (если применимо)	
2.4	ФСО IV/2022 подп. 3 п. 3 *	Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Федеральным законом	
2.5	ФСО IV/2022 подп. 4 п. 3 *	Вид стоимости и предпосылки ¹⁴ стоимости, если это необходимо в соответствии с пп.17 и 22 ФСО II/2022 «Виды стоимости»	
2.5.0	ФСО II/2022 п.10	<i>Предпосылки стоимости, типичные для каждого из видов стоимости, содержатся в определении данного вида стоимости и раскрыты ФСО II/2022</i>	
2.5.1.	ФСО II/2022 п.12	В соответствии с федеральными стандартами оценки определяются следующие виды стоимости:	
2.5.1.1.0	ФЗ-135 ст.3 ч.2, ФСО II/2022 подп. 1 п. 12, ФСО II/2022 п.13	<i>Рыночная стоимость объекта оценки [1] (далее - рыночная стоимость) наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:</i>	
2.5.0.1.1.1	ФСО II/2022 подп. 1 п. 13	<i>одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;</i>	
2.5.0.1.1.2	ФСО II/2022 подп. 2 п. 13	<i>стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;</i>	
2.5.0.1.1.3	ФСО II/2022 подп. 3 п. 13	<i>объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;</i>	
2.5.0.1.1.4	ФСО II/2022 подп. 4 п. 13	<i>цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;</i>	
2.5.0.1.1.5	ФСО II/2022 подп. 5 п. 13	<i>платеж за объект оценки выражен в денежной форме.</i>	
2.5.1.1.2	ФСО II/2022 п. 14 *	<i>Рыночная стоимость основана на предпосылках о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка.</i>	
		При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не	

¹³ Если в задании на оценку нет, оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав /см. ФСО №7 п.7.

¹⁴ Предпосылки стоимости оказывают влияние на выбор вида стоимости, допущений, исходной информации, подходов и методов оценки и, следовательно, на результат оценки. / ФСО II/2022 п.2.

		доступны другим участникам рынка.	
		<i>К таким условиям могут относиться, например, синергии с другими активами, мотивация конкретного стратегического или портфельного инвестора, льготные налоговые или кредитные условия.</i>	
2.5.1.1.3	ФСО II /2022 п. 19 *	<i>Если в соответствии с законодательством требуется определить рыночную стоимость объекта, при этом одна или обе стороны сделки вынуждены ее совершить, то стоимость объекта определяется исходя из рыночных предпосылок.</i>	
		При определении рыночной стоимости объекта <u>не учитывается</u> фактор вынужденности продажи.	
2.5.1.1.4.0	ФСО II /2022 п. 17	<i>С учетом цели оценки может потребоваться определение рыночной стоимости в предпосылке о текущем использовании, в предпосылке о ликвидации объекта оценки.</i>	
2.5.1.1.5	ФСО №9 п.5 *	При определении стоимости в целях залога определяется рыночная стоимость	
2.5.1.2	ФСО II/2022 подп. 2 п. 12, ФСО II/2022 п. 15 *	<i>Равновесная стоимость представляет собой денежную сумму, за которую предположительно состоялся бы обмен объекта между конкретными, хорошо осведомленными и готовыми к сделке сторонами на дату оценки, отражающая интересы этих сторон. Равновесная стоимость, в отличие от рыночной, отражает условия совершения сделки для каждой из сторон, включая преимущества и недостатки, которые каждая из сторон получит в результате сделки.</i>	
		Поэтому при определении равновесной стоимости необходимо учитывать предполагаемое сторонами сделки использование объекта и иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретных сторон сделки.	
2.5.1.3	ФЗ-135 ст.3 ч.5, ФСО II/2022 подп. 3 п. 12, ФСО II/2022 п.16	<i>Инвестиционная стоимость [2] - стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. Инвестиционная стоимость не предполагает совершения сделки с объектом оценки и отражает выгоды от владения объектом.</i>	
	ФЗ-135 ст.3 ч.5, ФСО II/2022 подп. 3 п. 12, ФСО II/2022 п.16 *	При определении инвестиционной стоимости необходимо учитывать предполагаемое текущим или потенциальным владельцем использование объекта, синергии и предполагаемый полезный эффект от использования объекта оценки, ожидаемую доходность, иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретного владельца.	
2.5.1.3.0	ФСО №9 п.5	<i>Инвестиционная стоимость для целей залога является дополнительной <u>при наличии в задании на оценку</u></i>	
2.5.1.4	ФСО II/2022 подп. 4 п. 12; ФСО II/2022 п.22 *	иные виды стоимости, предусмотренные ФЗ-135. Если законодательством, нормативными правовыми актами или иными документами, в соответствии с которыми действует заказчик оценки, предусмотрена оценка стоимости, вид которой не определен или отсутствует в п.12 ФСО II/2022, должны быть установлены предпосылки, подходящие цели оценки и соответствующие положениям ФСО II/2022. В этом случае в задании на оценку и отчете об оценке должны быть указаны предпосылки, основания для их установления и выбранный вид стоимости. При этом необходимо учитывать положения ст.7 ФЗ-135 о предположении об установлении рыночной стоимости объекта оценки.	
2.5.1.5	ФЗ-135 ст.3 ч.4 ФСО II/2022 п.20	<i>Для целей оценки, требующих установления цены сделки в предпосылке вынужденной продажи, может быть определена <u>ликвидационная стоимость</u> согласно ч.4 ст.3 ФЗ-135, под которой понимается расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.</i>	
	ФЗ-135 ст.3 ч.4 ФСО II/2022 п.20 *	При определении стоимости в предпосылке о вынужденной продаже необходимо установить конкретные чрезвычайные обстоятельства, вынуждающие продавца продавать объект способом, не соответствующим рыночным, и определить последствия влияния этих обстоятельств на стоимость.	
2.5.1.5.0	ФСО №9 п.5	<i>Ликвидационная стоимость для целей залога является дополнительной <u>при наличии в задании на оценку</u></i>	
2.5.1.5.1	ФСО №9 п.19 *	При определении ликвидационной стоимости в качестве фактора вынужденной продажи объекта оценки и при выборе срока экспозиции следует рассматривать условия реализации объекта оценки, соответствующие процедурам обращения взыскания на предмет залога, установленным действующим на дату оценки законодательством или предусмотренным договором. На основе имеющейся информации об объекте оценки могут быть выбраны иные факторы вынужденной продажи и предполагаемые допущения	

		в сроке экспозиции объекта на открытом рынке. Такие факторы и допущения подлежат обоснованию и в обязательном порядке указываются в отчете об оценке.	
2.5.2.	ФСО II /2022 п.3	Предпосылки стоимости включают следующее:	
2.5.2.1	ФСО II /2022 подп. 1 п. 3 *	предполагается сделка с объектом оценки или использование объекта оценки без совершения сделки с ним ¹⁵ ;	
2.5.2.2	ФСО II /2022 подп. 2 п. 3 *	участники сделки или пользователи объекта являются конкретными (идентифицированными) лицами либо неопределенными лицами (гипотетические участники) ¹⁶ ;	
2.5.2.3	ФСО II /2022 подп. 3 п. 3, ФСО IV/2022 подп. 5 п. 3 *	дата оценки ¹⁷ ;	
2.5.2.4	ФСО II /2022 подп. 4 п. 3 *	предполагаемым использованием объекта может быть наиболее эффективное использование ¹⁸ , текущее использование ¹⁹ , иное конкретное использование (в частности, ликвидация ²⁰);	
2.5.2.5	ФСО II /2022 подп. 5 п. 3 *	характер сделки, под которым подразумевается добровольная сделка ²¹ в типичных условиях или сделка в условиях вынужденной продажи ²² .	
2.5.2.6	ФСО II /2022 п.21	Предпосылки о способах использования, отличных от наиболее эффективного, о вынужденной продаже должны быть указаны в	

¹⁵ Предпосылки стоимости могут отличаться от обстоятельств фактической сделки или фактического использования объекта. Предпосылкой стоимости может быть гипотетическая сделка, в том числе тогда, когда цель оценки не связана со сделкой. / ФСО II /2022 п.11.

¹⁶ Предпосылки о предполагаемой сделке с неопределенными лицами (гипотетическими участниками) являются рыночными предпосылками. Предпосылки о конкретных участниках сделки, конкретных пользователях объекта являются нерыночными предпосылками. / ФСО II /2022 п.4.

¹⁷ Для целей оценки дата оценки рассматривается как дата, на которую совершилась бы сделка, или дата, на которую определяются выгоды от использования объекта оценки. Дата оценки влияет на то, какую информацию оценщик принимает во внимание при проведении оценки. / ФСО II /2022 п.5.

¹⁸ Наиболее эффективное использование представляет собой физически возможное, юридически допустимое и финансово обоснованное использование объекта, при котором стоимость объекта будет наибольшей.

Наиболее эффективное использование определяется с точки зрения участников рынка, даже если сторона сделки предусматривает иное использование. При этом предполагается, что текущее использование объекта оценки является его наиболее эффективным использованием, за исключением случаев, когда рыночные или другие факторы указывают, что иное использование объекта оценки участниками рынка привело бы к его наибольшей стоимости. Наиболее эффективное использование объекта может отличаться от его текущего использования, в частности, может представлять собой ликвидацию.

Наиболее эффективное использование объекта, оцениваемого отдельно от других объектов, входящих в комплекс объектов, может отличаться от его наиболее эффективного использования в составе комплекса объектов.

Особенности проведения анализа наиболее эффективного использования при определении стоимости отдельных видов объектов оценки могут быть установлены соответствующими специальными стандартами оценки. / ФСО II /2022 п.6.

¹⁹ Текущее использование представляет собой фактическое использование объекта на дату оценки. / ФСО II /2022 п.6.

²⁰ Ликвидация представляет собой прекращение использования объекта как единого целого и распродажа его по частям или утилизация. Ликвидация может проводиться в порядке добровольной продажи или носить характер вынужденной продажи. / ФСО II /2022 п.7.

В предпосылке о ликвидации объекта определяется денежная сумма, которая может быть получена при продаже объекта по частям или его утилизации. При оценке стоимости при ликвидации объекта оценки учитываются расходы на предпродажную подготовку и распродажу его отдельных частей или их утилизацию. Такая стоимость может быть определена в предпосылке добровольной либо вынужденной продажи частей. Рыночная стоимость в предпосылке о ликвидации предполагает добровольную продажу. / ФСО II /2022 п.18.

²¹ Добровольная продажа объекта происходит путем типичного способа экспозиции подобных объектов на рынке в типичные рыночные сроки экспозиции, необходимые для поиска заинтересованного покупателя. / ФСО II /2022 п.8.

²² Вынужденная продажа представляет собой ситуацию, когда продавец вынужден совершить сделку в короткие сроки (меньше рыночного срока экспозиции). При этом условия продажи могут сокращать круг потенциальных покупателей, ограничивать доступную им информацию об объекте и иным образом влиять на цену сделки. Цена, на которую продавец согласится при вынужденной продаже, отражает его конкретные обстоятельства, а не обстоятельства, характерные для типичного заинтересованного продавца, действующего добровольно в типичных рыночных условиях. / ФСО II /2022 п.9.

	*	задании на оценку и отчете об оценке объекта оценки и соответствовать цели оценки.	
2.6	ФСО III/2022 п.8, ч.1 *	Ограничения, а также связанные с ними допущения должны быть согласованы оценщиком и заказчиком	
2.6.1	ФСО IV/2022 подп. 6 п. 3 *	Специальные допущения, иные существенные допущения в соответствии с разделом II ²³ ФСО III/2022 «Процесс оценки», если они известны на момент составления задания на оценку	
2.6.2	ФСО IV/2022 подп. 7 п. 3 *	Ограничения оценки в соответствии с разделом III ²⁴ ФСО III/2022 «Процесс оценки», если они известны на момент составления задания на оценку	
2.6.3	ФСО IV/2022 подп. 8 п. 3 *	Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки (далее - отчет об оценке), за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации	
2.7	ФСО IV/2022 подп. 9 п. 3 *	Указание на форму составления отчета об оценке (в соответствии с ч.2 ст.11 ФЗ-135 ²⁵)	
2.8	ФСО IV/2022 подп. 10 п. 3 *	Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки для отражения в задании на оценку	
2.8.1	ФСО №7 п.5 *	Осмотр объекта оценки, если в задании на оценку не указано иное. Либо указание на причины, по которым объект оценки не осмотрен, а также допущения и ограничения, связанные с непроведением осмотра.	
2.8.2	ФСО №7 п.30 *	Указание на отсутствие обязанности оценщика после проведения процедуры согласования приводить в отчете суждение о возможных границах интервала полученной стоимости	
2.8.2	ФСО № 9 п.10*	Задание на оценку должно содержать следующую, дополнительную информацию:	
2.8.2.1.		особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют;	

²³ФСО III/2022, раздел II. Допущения оценки в отношении объекта оценки и условий предполагаемой сделки или использования объекта оценки

4. В процессе оценки для определения стоимости может потребоваться установление допущений в отношении объекта оценки и (или) условий предполагаемой сделки или использования объекта оценки. Эти допущения могут быть приняты на любом этапе процесса оценки до составления отчета об оценке.

5. Допущения, указанные в пункте 4 настоящего федерального стандарта оценки, подразделяются на две категории:

допущения, которые не противоречат фактам на дату оценки или в отношении которых отсутствуют основания считать обратное;

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

Специальное допущение должно быть реализуемо с учетом применяемых предпосылок стоимости и цели оценки и соответствовать им.

Если оценщик использовал специальное допущение, то данный факт должен быть отражен в формулировке объекта оценки.

6. Допущения могут оказывать существенное влияние на результат оценки. Они должны соответствовать цели оценки. Допущения в отношении объекта оценки и (или) условий предполагаемой сделки или использования объекта оценки не должны противоречить законодательству Российской Федерации и должны быть согласованы заказчиком и оценщиком и раскрыты в отчете об оценке.

²⁴ ФСО III/2022, раздел III. Ограничения оценки

7. В процессе оценки могут быть выявлены ограничения в отношении источников информации и объема исследования, например, в связи с невозможностью проведения осмотра объекта оценки. Ограничения могут оказывать существенное влияние на результат оценки.

8. Ограничения, а также связанные с ними допущения должны быть согласованы оценщиком и заказчиком и раскрыты в отчете об оценке.

9. Оценка не может проводиться, если с учетом ограничений оценки оценщик не может сформировать достаточные исходные данные и допущения в соответствии с целью оценки или если объем исследований недостаточен для получения достоверного результата оценки.

²⁵ ФЗ-135, ст.11, ч.2: Отчет составляется на бумажном носителе и (или) в форме электронного документа в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки, нормативных правовых актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности.

2.8.2.2		порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации;	
2.8.2.3		необходимость привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки). Если на этапе подготовки задания на оценку любой из сторон договора определена (выявлена) необходимость привлечения отраслевых экспертов, то такое условие должно быть включено в задание на оценку.	
2.8.2.4	ФСО VI/2022 п.10 *	В случае если это предусмотрено заданием на оценку, в отчет об оценке должны быть включены расчетные величины и выводы по результатам дополнительных исследований, которые не являются результатами оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки.	
2.9.0	ФСО IV/2022 п.4	Задание на оценку может включать следующую информацию:	
2.9.0.1	ФСО VI/2022 п.9, ч.2	Детализация раскрытия информации в отчете, состав и объем приводимых в нем документов и материалов ... могут устанавливаться заданием на оценку	
2.9.0.1.1	ФСО IV/2022 подп. 1 п. 4	состав и объем документов и материалов, представляемых заказчиком оценки	
2.9.0.1.2	ФСО IV/2022 подп. 2 п. 4	необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов	
2.9.0.1.3	ФСО IV/2022 подп. 3 п. 4	сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки)	
2.9.0.1.4	ФСО IV/2022 подп. 4 п. 4	формы представления итоговой стоимости (например, в виде интервала значений, в валюте, в которой должна быть представлена стоимость в соответствии с п.14 ФСО I/2022 «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки»)	
2.9.0.1.5	ФСО IV/2022 подп. 5 п. 4	специфические требования к отчету об оценке (например, в отношении формы и объема раскрытия в отчете информации), не противоречащие ФСО VI/2022 «Отчет об оценке»	
2.9.0.1.6	ФСО IV/2022 подп. 6 п. 4	указание на необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки	
2.9.0.2		Могут быть указаны иные расчетные величины:	
2.9.0.2.1	ФСО №7 п.9	рыночная арендная плата (расчетная денежная сумма, за которую объект недвижимости может быть сдан в аренду на дату оценки при типичных рыночных условиях);	
2.9.0.2.2		затраты на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;	
2.9.0.2.3		убытки (реальный ущерб, упущенная выгода) при отчуждении объекта недвижимости, а также в иных случаях;	
2.9.0.2.4		затраты на устранение экологического загрязнения и (или) рекультивацию земельного участка.	
2.9.0.3	ФСО №9 п. 11*	Заказчиком либо залогодержателем (если он является стороной по договору) по согласованию с оценщиком могут быть указаны иные дополнительные расчетные величины, в том числе:	
2.9.1.0.1		прогноз изменения стоимости объекта оценки в будущем;	
2.9.1.0.2		размер затрат, необходимых при обращении взыскания на объект оценки.	
2.9.1		При этом указанные расчетные величины и выводы по результатам дополнительных исследований включаются в отчет, но не являются результатом оценки.	
ТРЕБОВАНИЯ К ОФОРМЛЕНИЮ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ			
1.	ФСО VI п.2	При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов (требований):	

1.1	ФСО VI подп. 1 п. 2 *	в отчете об оценке должна быть изложена вся существенная ²⁶ информация, использованная оценщиком при определении стоимости объекта оценки;	
1.2	ФСО VI подп. 2 п. 2 *	существенная информация, приведенная в отчете об оценке, должна быть подтверждена путем раскрытия ее источников;	
1.2.0	ФСО VI/2022 п.9	<i>Детализация раскрытия информации в отчете, состав и объем приводимых в нем документов и материалов зависят от целей оценки, специфики объекта оценки и проведенного исследования, а также могут устанавливаться заданием на оценку.</i>	
1.2.1	ФСО VI п.8 *	<p>Подтверждение полученной из внешних источников информации, указанной в подпункте 2 пункта 2 настоящего федерального стандарта оценки, должно быть выполнено следующим образом:</p> <ul style="list-style-type: none"> - в виде ссылок на источники информации, позволяющих идентифицировать источник информации и определить дату ее появления (публикации) или подготовки. В частности, в отчет об оценке включаются прямые ссылки на страницы сайтов информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", на которых размещена информация, а также реквизиты используемых документов и материалов (например, источник, название издания, название статьи, сведения об авторе и дата или период опубликования); - в виде материалов и копий документов, информационных источников, которые с высокой вероятностью недоступны или могут быть в будущем недоступны, в частности, по причине изменения этой информации или адреса страницы в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", отсутствия информации в открытом доступе (например, информация, предоставленная заказчиком оценки) либо доступ к которым происходит на платной основе; такое раскрытие информации делается с учетом ограничений, связанных с конфиденциальностью информации. <p>К раскрытию источников информации применимы положения пп.9 и 10 ФСО VI/2022.</p>	
1.3	ФСО VI подп. 3 п. 2 *	отчет должен содержать достаточное количество сведений, позволяющее квалифицированному специалисту, не участвовавшему в процессе оценки объекта оценки, понять логику и объем проведенного оценщиком исследования, убедиться в его соответствии заданию на оценку и достаточности для цели оценки.	
1.4	135-ФЗ ст.11 *	Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение.	
2	135-ФЗ ст.11, ФСО VI п.3	Отчет об оценке составляется на бумажном носителе и (или) в форме электронного документа в соответствии с ч.2 ст.11 ФЗ-135	
2.1	135-ФЗ ст.11, ФСО VI п.4 *	Отчет на бумажном носителе должен быть: (в соответствии с ч.7 ст.11 ФЗ-135)	
2.1.1	135-ФЗ ст.11, ФСО VI п.4 *	пронумерован постранично, прошит (за исключением случаев составления отчета в форме электронного документа),	

²⁶ Существенность представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности.

В процессе оценки уровень существенности может быть определен в том числе для:

информации, включая исходные данные (характеристики объекта оценки и его аналогов, рыночные показатели);

проведенных расчетов, в частности, в случаях расхождений результатов оценки, полученных в рамках применения различных подходов и методов оценки, допущений и ограничений оценки.

Существенность зависит в том числе от цели оценки. / ФСО I/2022 п.16

2.1.2	135-ФЗ ст.11, ФСО VI п.4 *	подписан оценщиком или оценщиками, которые провели оценку,		
2.1.3	135-ФЗ ст.11, ФСО VI п.4*	скреплен личной печатью оценщика или оценщиков,		
2.1.4	135-ФЗ ст.11, ФСО VI п.4 *	<u>либо</u> печатью юридического лица, с которым оценщик или оценщики заключили трудовой договор		
2.2	135-ФЗ ст.11, ФСО VI п.5 *	Отчет, составленный в форме электронного документа, должен быть:		
2.2.1	135-ФЗ ст.11, ФСО VI п.5 *	подписан усиленной квалифицированной электронной подписью в соответствии с законодательством Российской Федерации оценщика или оценщиков, которые провели оценку,		
2.2.2	ФСО VI п.5 *	<u>а также</u> подписью руководителя юридического лица, с которым оценщик или оценщики заключили трудовой договор, или уполномоченным им лицом.		
3.3	ФСО VI/2022 п.6*	<i>Отчет об оценке может состоять из нескольких частей, в одной или в разной форме - как на бумажном носителе, так и в форме электронного документа (характерно, например, для приложений).</i>		
		В таком случае оценщик должен обеспечить идентификацию отчета об оценке как совокупности всех частей, оформленных в соответствии с требованиями, установленными в пп. 4 и 5 ФСО VI/2022.		
4	ФСО VI/2022 п.6 *	Приложения к отчету об оценке являются его неотъемлемой частью.		
ТРЕБОВАНИЯ К СОДЕРЖАНИЮ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ (независимо от вида определенной стоимости)				
	ФСО VI/2022 п.7	<i>В соответствии со ст.11 ФЗ-135 и ФСО VI/2022 в отчете об оценке должны содержаться следующие сведения:</i>		
1	135-ФЗ ст.11, ФСО VI/2022 подп. 1 п. 7 *	дата составления отчета;		
2	135-ФЗ ст.11, ФСО VI/2022 подп. 1 п. 7 *	порядковый номер отчета;		
3	135-ФЗ ст.11, ФСО VI/2022 подп. 2 п. 7 *	Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки;		
4	ФСО VI/2022 подп. 3 п. 7	информация, содержащаяся в задании на оценку, в т.ч.:		
4.1	135-ФЗ ст.11 *	дата проведения оценки объекта оценки / дата определения стоимости объекта оценки;		
4.2	135-ФЗ ст.11 *	Задачи проведения оценки		
4.3	135-ФЗ ст.11 *	Цель/цели оценки объекта оценки, в т.ч.		
4.3.0.1	ФСО №9 п.1	<i>для залога объекта оценки: - как являющегося предметом залога, - как планируемого к передаче в качестве обеспечения в виде залога по предполагаемым денежным обязательствам или по существующим денежным обязательствам</i>		

4.3.0.2	<i>ФСО №9 п.2</i>	для ипотечного кредитования	
5	135-ФЗ ст.11, ФСО VI/2022 подп. 4 п. 7	сведения об оценщике (оценщиках), проводившем (проводивших) оценку, в том числе	
5.1	135-ФЗ ст.11, ФСО VI/2022 подп. 4 п. 7 *	фамилия, имя, отчество (при наличии), номер контактного телефона, почтовый адрес, адрес электронной почты оценщика	
5.2	ФСО VI/2022 подп. 4 п. 7 *	сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков (регистрационный номер в саморегулируемой организации оценщиков, а также наименование и адрес саморегулируемой организации оценщиков)	
6	ФСО VI/2022 подп. 5 п. 7	сведения о заказчике оценки:	
6.1	ФСО VI/2022 подп. 5 п. 7 *	фамилия, имя, отчество (при наличии) физического лица, если заказчиком является физическое лицо; реквизиты юридического лица, которые включают в себя полное и (или) сокращенное наименование, основной государственный регистрационный номер или иной регистрационный номер юридического лица, место нахождения, если заказчиком является юридическое лицо;	
7	ФСО VI/2022 подп. 6 п. 7 *	сведения о юридическом лице, с которым оценщик (оценщики) заключил (заключили) трудовой договор (реквизиты юридического лица, которые включают в себя полное и (или) сокращенное наименование, основной государственный регистрационный номер или иной регистрационный номер юридического лица, место нахождения);	
8	135-ФЗ ст.11, ФСО VI/2022 подп. 7 п. 7 *	сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями ст.16 ФЗ-135;	
9	ФСО VI/2022 подп. 8 п. 7 *	информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	
10	ФСО VI/2022 подп. 9 п. 7	Указание на:	
10.1	135-ФЗ ст.11, ФСО VI/2022 подп. 9 п. 7 *	используемые стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки,	
10.2	ФСО VI/2022 подп. 9 п. 7 *	методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России,	
10.3	ФСО VI/2022 подп. 9 п. 7 *	или обоснование неиспользования указанных методических рекомендаций;	
11	135-ФЗ ст.11, ФСО VI/2022 подп. 10 п. 7 *	точное описание объекта оценки, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу:	
11.1	135-ФЗ ст.11, ФСО VI/2022 подп. 10 п. 7 *	реквизиты юридического лица	

11.1.1	ФСОVI/2022 подп. 10 п. 7*	полное и (или) сокращенное наименование, основной государственный регистрационный номер или иной регистрационный номер юридического лица, место нахождения	
11.2	135-ФЗ ст.11, ФСОVI/2022 подп. 10 п. 7 *	балансовая стоимость данного объекта оценки (при наличии)	
11.3	ФСОVI/2022 подп. 10 п. 7 *	количественные характеристики объекта оценки	
11.4	ФСОVI/2022 подп. 10 п. 7 *	качественные характеристики объекта оценки	
11.4.1	ФСО №9 п.6 *	Проведение анализа возможности независимого функционирования и реализации имущества отдельно от иных активов, входящих в состав комплекса имущества при оценке имущества, связанного общим функциональным назначением (далее - комплекс имущества).	
11.5	135-ФЗ ст.11 ФСОVI/2022 подп. 10, 15 п. 7 *	перечень <u>документов</u> , используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	
11.6	135-ФЗ ст.11 *	перечень использованных при проведении оценки объекта оценки <u>данных</u> с указанием источников их получения	
12	135-ФЗ ст.11, ФСОVI/2022 подп. 11 п. 7 *	принятые при проведении оценки объекта оценки допущения и ограничения оценки в соответствии с пунктами 6 и 8 ФСО III/2022 «Процесс оценки»	
12.1	ФСО III/2022 п.8 *	Ограничения, а также связанные с ними допущения должны быть раскрыты в отчете об оценке	
12.2	ФСОVI/2022 подп. 11 п. 7 *	в том числе не отраженные в задании на оценку;	
12.2.1	135-ФЗ ст.14 *	В случае если отказ в предоставлении указанной оценщиком в запросе информации существенным образом влияет на достоверность оценки объекта оценки, оценщик указывает это в отчете	
12.2.2	ФСО №7 п.5 *	Причины, по которым объект оценки не осмотрен, а также допущения и ограничения, связанные с непроведением осмотра	
12.2.3	ФСО №7 п.6 *	Проведение совместной оценки земельного участка и находящихся на нем объектов капитального строительства 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) при отсутствии правоустанавливающих и правоподтверждающих документов на земельный участок	
12.2.4	ФСО №7 п.7 *	Проведение оценки исходя из предположения об отсутствии имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта, ограничений (обременений) и загрязнений, в отсутствие их документального подтверждения, с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра либо задания на оценку	
12.2.5	ФСО №9 п.7 *	Стоимость объекта оценки при оценке имущества, являющегося частью комплекса имущества, определяется как часть в стоимости комплекса имущества, приходящаяся на оцениваемое имущество при реализации всего комплекса имущества, исходя из допущения, что реализация данного имущества будет проводиться в составе комплекса имущества. <u>Данное допущение указывается в задании на оценку</u> . Стоимость специализированного имущества, под которым для целей настоящего Федерального стандарта оценки понимается	

		имущество, которое не может быть продано отдельно от всего комплекса имущества, частью которого оно является, в силу уникальности, обусловленной специализированным характером, назначением, конструкцией, конфигурацией, составом, размером, местоположением или другими свойствами (далее - специализированное имущество), определяется как часть в стоимости комплекса имущества.	
12.2.6	ФСО №9 п.13 *	Допущения, применяемые в оценке в отношении перспектив развития объекта оценки, должны быть обоснованы рыночными данными и тенденциями:	
12.2.6.1	ФСО №9 п.13 *	Использование прогнозных данных заказчика или собственника объекта оценки без проверки их осуществимости и соответствия независимым от заказчика рыночным данным не допускается.	
12.2.6.2	ФСО №9 п.14 *	При построении прогнозов на основе нескольких сценариев или аналитических данных целесообразно воздерживаться от использования наиболее оптимистичных прогнозов, приводящих к максимизации стоимости объекта оценки.	
12.2.6.3	ФСО №9 п.15 *	Все преимущества, существующие у собственника в отношении объекта оценки и условий владения и пользования объектом оценки, отличающиеся от рыночных условий, не могут учитываться при оценке для целей залога, если они не сохраняются бесспорно при переходе права собственности на объект оценки иному лицу.	
12.2.6.4	ФСО №9 п.16 *	Все обременения и обязательства, информация о которых имеется в свободном доступе и (или) представлена оценщику сторонами договора, оказывающие влияние на стоимость объекта оценки, должны учитываться при проведении оценки. Требования к учету влияния данных факторов на стоимость объекта оценки указываются <u>в задании на оценку</u> . В случае выявления обременений <u>до момента подписания договора</u> оценщик обязан проинформировать об этом <u>стороны заключаемого договора</u> , которые указываются <u>в задании на оценку</u> . В случае выявления обременений в процессе оценки оценщик обязан указать факт наличия обременений в отчете и учесть их в расчетах, в случае <u>если иное не указано в задании на оценку</u> .	
12.2.6.5	ФСО №9 п.17 *	Проведение оценки объекта оценки в предположении его использования не по текущему назначению <u>подлежит обязательному согласованию со сторонами договора</u> и включается в задание на оценку. При оценке объекта оценки в предположении изменения его текущего использования все затраты, необходимые для реализации альтернативного использования, подлежат обязательному учету.	
12.2.6.6	ФСО №9 п.18 *	При необходимости проведения при оценке для целей залога исследований, требующих специальных знаний, обязательно привлечение отраслевых экспертов, обладающих такими знаниями. <u>Оценщик обязан проинформировать заказчика</u> о невозможности проведения оценки без привлечения отраслевых экспертов. В этом случае необходимость привлечения таких отраслевых экспертов указывается <u>в задании на оценку</u> .	
12.2.6.0.1	ФСО №9 п.20	<i>При оценке объектов, предполагаемых к созданию или находящихся в процессе создания, при определении рыночной стоимости объектов в состоянии на дату оценки при отсутствии допущения об изменении использования объекта может <u>в соответствии с условиями договора</u> дополнительно определяться рыночная стоимость с учетом допущения о завершенности объекта на дату оценки.</i>	
12.2.6.0.2	135-ФЗ ст.12	<i>Разъяснение о сроке достоверности отчета для целей совершения сделки</i>	
12.3	ФСО №9 п.12 *	Допущения, используемые при проведении оценки, должны быть <u>согласованы всеми сторонами договора</u> .	
13	ФСОVI/2022 подп. 12 п. 7 *	анализ рынка объекта оценки, внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки;	
13.1	ФСО №7 п.11 *	Анализ рынка недвижимости выполняется в следующей последовательности: Объем исследований определяется <u>оценщиком исходя из принципа достаточности</u> .	
13.1.1	ФСО №7 п.11а *	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	
13.1.2	ФСО №7 п.10 *	Исследование рынка в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости	
13.1.2.1	ФСО №7 п.11б *	определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Если рынок неразвит и данных, позволяющих составить	

		представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта	
13.1.2.2	ФСО №7 п.11в *	анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен	
13.1.2.3	ФСО №7 п.11г *	анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов, например ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке, с приведением интервалов значений этих факторов	
13.1.3	ФСО №7 п.11д *	основные выводы относительно рынка 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	
14	ФСОVI/2022 подп. 13 п. 7 *	описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке, включая:	
14.1	135-ФЗ ст.11 ФСОVI/2022 подп. 13 п. 7 *	последовательность определения стоимости объекта оценки (см. раздел таблицы «ОСНОВНЫЕ ЭТАПЫ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ»)	
14.2.0	ФСО №7 п.12)	Анализ наиболее эффективного использования (НЭИ) лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости	
14.2.0.1	ФСО №7 п.13	<i>Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.</i>	
14.2.0.2	ФСО №7 п.14	<i>Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование, например ремонт (или реконструкцию) имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства.</i>	
14.2.1	ФСО №7	Порядок определения НЭИ (за исключением случаев, когда рассмотрение НЭИ не требуется согласно заданию на оценку)	
14.2.1.1	ФСО №7 п.16 *	Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов	
14.2.1.2	ФСО №7 п.16 *	Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Отказ от проведения возможен только при наличии его обоснования в отчете.	
14.2.1.3	ФСО №7 п.17 *	Анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости, например встроенных жилых и нежилых помещений, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта.	
14.2.1.4	ФСО №7 п.18 *	Анализ наиболее эффективного использования части реконструируемого или подлежащего реконструкции объекта недвижимости проводится с учетом наиболее эффективного использования всего реконструируемого объекта недвижимости	
14.2.1.0	ФСО №7 п.19	<i>Наиболее эффективное использование объекта недвижимости, оцениваемого в отдельности, может отличаться от его наиболее эффективного использования в составе оцениваемого комплекса объектов недвижимости</i>	
14.2.1.5	ФСО №7 п.20 *	Рыночная стоимость земельного участка, застроенного объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства для внесения этой стоимости в государственный кадастр недвижимости оценивается исходя из вида фактического использования оцениваемого объекта	
14.2.1.5.1	ФСО №7 п.20 *	При этом застроенный земельный участок оценивается как незастроенный, предназначенный для использования в соответствии с видом его фактического использования.	
14.2.1.6	ФСО №7 п.21 *	Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости для сдачи в аренду выполняется с учетом условий использования этого объекта, устанавливаемых договором аренды или проектом такого договора	
14.2.2	ФСО №7 п.15	<i>Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который</i>	

		<i>ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки.</i>	
	ФСО №7 п.15 *	При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.	
14.3	ФСОVI/2022 подп. 13 п. 7 *	описание применения подхода (подходов) к оценке, включая:	
14.3.1	ФСОVI/2022 подп. 13 п. 7 *	обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов; отказ от использования подхода к оценке следует прокомментировать (вместо комментария может быть приведено обоснование);	
14.3.1.1	ФСО №7 п.15 *	Использование результатов анализа НЭИ для выбора подходов и методов оценки объекта оценки (при определении рыночной стоимости)	
14.3.2	ФСОVI/2022 подп. 13 п. 7 *	процесс определения стоимости объекта оценки каждым из примененных методов оценки и соответствующие им расчеты;	
14.3.2.1	ФСО №7 п.15 *	Использование результатов анализа НЭИ для выбора сопоставимых объектов при применении каждого подхода (при определении рыночной стоимости)	
14.3.2.2	ФСО №7 п.25***	Оценщик вправе использовать иную методологию расчетов и самостоятельно определять метод (методы) оценки недвижимости в рамках каждого из выбранных подходов, основываясь на принципах существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности	
14.3.2.3	ФСО №7 п.25 *	При этом в отчете об оценке необходимо привести 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.	
14.3.3	135-ФЗ ст.11 *	Иные сведения, являющиеся, по мнению оценщика, существенно важными для полноты отражения примененного им метода расчета стоимости конкретного объекта оценки	
14.3.4	ФСО №7 п.29 ***	В рамках выбранного подхода (при недостаточности рыночных данных, необходимых для реализации какого-либо из подходов к оценке) на основе имеющихся данных рекомендуется указать ориентировочные значения (значение) оцениваемой величины, <i>которые не учитываются при итоговом согласовании, но могут быть использованы в качестве поверочных к итоговому результату оценки</i>	
14.4.0	ФСО V/2022 п.4	Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.	
14.4.1	ФСО V/2022 п.5 *	Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности:	
14.4.1.1	ФСО V/2022 подп. 1 п. 5 *	активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);	
14.4.1.2	ФСО V/2022 подп. 2 п. 5 *	доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);	
14.4.1.3	ФСО V/2022 подп. 3 п. 5 *	актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);	
14.4.1.4	ФСО V/2022 подп. 4 п. 5 *	степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).	
14.4.2.0	ФСО V/2022 п.6	<i>Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).</i>	
14.4.3	ФСО V/2022 п.7, ч.1	<i>Если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений. Цена предложения представляет собой мнение одной из сторон потенциальной сделки, заинтересованной в более высокой цене,</i>	

		<i>поэтому</i>		
		При проведении анализа цен предложений по аналогам оценщику следует учитывать:		
14.4.3.1	ФСО V/2022 подп. 1 п. 7 *	возможную разницу между ценой сделки и ценой предложения;		
14.4.3.2	ФСО V/2022 подп. 2 п. 7 *	период экспозиции аналога на рынке и изменение его цены за этот период (при наличии информации);		
14.4.3.3	ФСО V/2022 подп. 3 п. 7 *	соответствие цены аналога его характеристикам в сопоставлении с другими предложениями на рынке, избегая завышенных или заниженных цен предложения.		
14.4.4	ФСО V/2022 п.7, ч.2 *	Поскольку сведения о предложениях не остаются неизменными, оценщику необходимо их документировать, чтобы обеспечить подтверждение этих данных в будущем.		
14.4.5.0	ФСО V/2022 п.8	<i>Сравнение объекта оценки с аналогами может проводиться с использованием различных количественных параметров измерения объекта оценки, представляющих собой единицы сравнения. Например, единицами сравнения являются: цена (или арендная ставка) за единицу площади или иную единицу измерения при оценке объектов недвижимости;</i>		
14.4.6	ФСО V/2022 п.9 *	Основные этапы сравнительного подхода:		
14.4.6.1	ФСО V/2022 подп. 1 п. 9 *	определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки;		
14.4.6.2	ФСО V/2022 подп. 2 п. 9 *	выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них;		
14.4.6.3	ФСО V/2022 подп. 3 п. 9 *	сравнительный анализ количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и объекта оценки;		
14.4.6.4	ФСО V/2022 подп. 4 п. 9 *	внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами (при необходимости);		
14.4.6.5	ФСО V/2022 подп. 5 п. 9 *	согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки. Согласование проводится с учетом положений п.3 ФСО V/2022. <i>При этом оценщик может обоснованно выбрать в качестве результата сравнительного подхода показатель стоимости, полученный на основе одного аналога или одной единицы сравнения, либо отказаться от применения показателя, полученного на основе какого-либо аналога или единицы сравнения.</i>		
14.4.7	ФСО V/2022 п.10	В рамках сравнительного подхода при выборе аналогов следует:		
14.4.7.1	ФСО V/2022 подп. 1 п. 10 **	учитывать достаточность и достоверность информации по каждому аналогу;		
14.4.7.2	ФСО V/2022 подп. 2 п. 10 **	использовать при проведении анализа наиболее сопоставимые аналоги для того, чтобы вносить меньше корректировок;		
14.4.7.3	ФСО V/2022 подп. 3 п. 10 *	учитывать, что сделки, совершенные ближе к дате оценки, более репрезентативны, чем сделки, совершенные в более ранний срок, особенно на нестабильных рынках;		
14.4.7.4	ФСО V/2022 подп. 4 п. 10 *	рассматривать сделки, совершенные между независимыми сторонами;		
14.4.7.5	ФСО V/2022 подп. 5 п. 10 *	учитывать, что ценовая информация по фактическим сделкам является лучшим основанием для определения стоимости, чем предложения к совершению сделки, если условия сделки соответствуют предпосылкам рыночной стоимости.		

14.4.8	ФСО №7 п.22 *	При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:	
14.4.8.0	ФСО №7 п.22ж)	<i>помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования</i>	
14.4.8.1	ФСО №7 п.22а) *	сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;	
14.4.8.2	ФСО №7 п.22б) *	в качестве объектов-аналогов используются объекты, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;	
14.4.8.3	ФСО №7 п.22в) *	при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;	
14.4.8.4.0	ФСО №7 п.22д)	<i>в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественными методами оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетаниями.</i>	
14.4.8.4.1	ФСО №7 п.22д) *	при применении качественных методов оценка выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода	
14.4.8.4.2	ФСО №7 п.22д) *	при применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта	
14.4.8.4.3	ФСО №7 п.22д) *	при применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости	
14.4.8.5	ФСО №7 п.22г) *	для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;	
14.4.8.5	ФСО №7 п.22е) *	для сравнения объекта оценки с другими объектами, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:	
14.4.8.5.1	ФСО №7 п.22е) *	передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;	
14.4.8.5.2	ФСО №7 п.22е) *	условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);	
14.4.8.5.3	ФСО №7 п.22е) *	условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);	
14.4.8.5.4	ФСО №7 п.22е) *	условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);	
14.4.8.5.5	ФСО №7 п.22е) *	вид использования и (или) зонирование;	
14.4.8.5.6	ФСО №7 п.22е) *	местоположение объекта;	
14.4.8.5.7	ФСО №7 п.22е) *	физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;	
14.4.8.5.8	ФСО №7 п.22е) *	экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);	
14.4.8.5.9	ФСО №7 п.22е)	наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;	

	*		
14.4.8.5.10	ФСО №7 п.22е *	другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	
14.5.0	ФСО V/2022 п.11	<i>Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод</i>	
14.5.1	ФСО V/2022 п.12*	Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать:	
14.5.1.1	ФСО V/2022 подп. 1 п. 12 *	способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);	
14.5.1.2	ФСО V/2022 подп. 2 п. 12 *	степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).	
14.5.2	ФСО №7 п.23 *	При применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:	
14.5.2.0	ФСО №7 п.23а)	<i>доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;</i>	
14.5.2.0.1	ФСО №7 п.23з)	<i>оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.</i>	
14.5.2.1	ФСО №7 п.23ж) *	для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;	
14.5.3	ФСО V/2022 п.13	<i>В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).</i>	
14.5.3.0	ФСО №7 п.23б)	<i>в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;</i>	
14.5.3.1	ФСО V/2022 п.14 *	Определение стоимости объекта оценки при использовании метода прямой капитализации осуществляется путем деления дохода за один период (обычно год) на ставку капитализации.	
14.5.3.1.1	ФСО №7 п.23в) *	методом прямой капитализации: применяется для оценки объектов, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рыночного годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов, аналогичных оцениваемому объекту	
14.5.3.2	ФСО V/2022 п.15 *	В методе дисконтированных денежных потоков будущие денежные потоки по объекту оценки приводятся к текущей дате при помощи ставки дисконтирования, отражающей ожидаемую участниками рынка, или конкретными участниками сделки, или конкретным пользователем (в соответствии с определяемым видом стоимости) ставку доходности (норму прибыли) на инвестиции с сопоставимым риском.	
14.5.3.2.1	ФСО №7 п.23г) *	методом дисконтирования денежных потоков: применяется для оценки объектов, генерирующих или способных генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичные объекты	
14.5.3.2.2	ФСО №7 п.23д) *	методом капитализации по расчетным моделям: применяется для оценки объектов, генерирующих регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости объектов в будущем	

14.5.4	ФСО V/2022 п.16 *	Основные этапы доходного подхода:	
14.5.4.1	ФСО V/2022 подп. 1 п. 16 *	выбор вида денежного потока с учетом особенностей объекта оценки, например номинальный или реальный денежный поток, доналоговый или посленалоговый денежный поток, денежный поток с учетом (или без учета) заемных средств на собственный или инвестированный (общий) капитал;	
14.5.4.2	ФСО V/2022 подп. 2 п. 16 *	определение денежного потока.	
14.5.4.2.1	ФСО V/2022 подп. 2 п. 16 *	В методе прямой капитализации денежный поток определяется за один период.	
14.5.4.2.2	ФСО V/2022 подп. 2 п. 16 *	В методе дисконтирования денежных потоков осуществляется:	
14.5.4.2.3	ФСО V/2022 подп. 2 п. 16 *	определение срока прогнозирования денежного потока (продолжительности прогнозного периода);	
14.5.4.2.4	ФСО V/2022 подп. 2 п. 16 *	прогноз денежного потока в течение срока прогнозирования;	
14.5.4.2.5	ФСО V/2022 подп. 2 п. 16 *	определение необходимости применения постпрогнозной (терминальной, остаточной) стоимости для объекта оценки по окончании срока прогнозирования денежных потоков и расчет соответствующей постпрогнозной стоимости с учетом особенностей объекта оценки;	
14.5.4.3	ФСО V/2022 подп. 3 п. 16 *	определение ставки дисконтирования (ставки капитализации), соответствующей денежному потоку;	
14.5.4.4	ФСО V/2022 подп. 4 п. 16 *	приведение прогнозных денежных потоков, в том числе постпрогнозной стоимости (при наличии), к текущей стоимости по ставке дисконтирования или капитализация денежного потока по ставке капитализации.	
14.5.4.5	ФСО V/2022 п.17 *	На выбор вида денежного потока влияет специфика объекта оценки и сложившаяся практика участников рынка. При этом ставка дисконтирования (ставка капитализации) должна соответствовать виду денежного потока в части его инфляционной (номинальный или реальный денежный поток), налоговой (доналоговый или посленалоговый денежный поток), валютной и иных составляющих отражать связанный с денежным потоком риск.	
14.5.4.6	ФСО V/2022 п.18	При выборе прогнозного периода учитываются:	
14.5.4.6.1	ФСО V/2022 подп. 1 п. 18 *	оставшийся срок полезного использования объекта оценки;	
14.5.4.6.2	ФСО V/2022 подп. 2 п. 18 *	период, на который доступна информация для составления прогноза;	
14.5.4.6.3	ФСО V/2022 подп. 3 п. 18 *	период достижения стабильного темпа роста денежных потоков объекта оценки, после завершения которого возможно применить постпрогнозную стоимость. Для объектов оценки с сезонным или циклическим характером деятельности прогнозный период должен учитывать сезонность или включать полный цикл получения доходов соответственно.	
14.5.4.7	ФСО V/2022 п.19 **	При прогнозировании денежного потока следует осуществлять его сопоставление со следующими показателями: (Отказ возможен только при наличии обоснования в отчете)	
14.5.4.7.1	ФСО V/2022 подп. 1 п. 19 *	ретроспективные показатели операционной, инвестиционной и финансовой деятельности (использования) объекта оценки;	
14.5.4.7.2	ФСО V/2022	ретроспективные и прогнозные показатели отрасли и (или) сегмента рынка;	

	подп. 2 п. 19 *		
14.5.4.7.3	ФСО V/2022 подп. 3 п. 19 *	прогнозный темп экономического роста региона или страны, в которой действует (используется) объект оценки.	
14.5.4.8	ФСО V/2022 п.20, ч.1 *	Постпрогнозная стоимость определяется в случае, если объект оценки продолжит функционировать по окончании прогнозного периода. <i>Постпрогнозная стоимость представляет собой ожидаемую величину стоимости объекта оценки в конце прогнозного периода.</i>	
14.5.4.9	ФСО V/2022 п.20, ч.2 *	При расчете постпрогнозной стоимости следует учитывать:	
14.5.4.9.1	ФСО V/2022 подп. 1 п. 20 *	срок полезного использования объекта оценки - неограниченный или ограниченный (например, для объектов с истощимыми запасами или ресурсами);	
14.5.4.9.2	ФСО V/2022 подп. 2 п. 20 *	потенциал дальнейшего изменения (роста или снижения) денежных потоков за пределами прогнозного периода;	
14.5.4.9.3	ФСО V/2022 подп. 3 п. 20 *	заранее определенную сумму денежных средств, ожидаемую к получению после завершения прогнозного периода;	
14.5.4.9.4	ФСО V/2022 подп. 4 п. 20 *	циклический характер деятельности или использования объекта оценки.	
14.5.4.10.0	ФСО V/2022 п.21	<i>При расчете постпрогнозной стоимости могут применяться различные методы, в частности:</i>	
14.5.4.10.0.1	ФСО V/2022 подп. 1 п. 21	<i>модель Гордона, которая представляет собой модель постоянного роста, основанная на предположении, что стоимость объекта оценки будет изменяться (увеличиваться или уменьшаться) с постоянным темпом в течение бесконечного периода времени в будущем. Данный метод подходит для объектов оценки с неограниченным или крайне продолжительным сроком полезного использования;</i>	
14.5.4.10.0.2	ФСО V/2022 подп. 2 п. 21	<i>метод прямой капитализации. Данный метод подходит для оценки объектов с неограниченным или крайне продолжительным сроком полезного использования;</i>	
14.5.4.10.0.3	ФСО V/2022 подп. 3 п. 21	<i>методы сравнительного подхода. Данные методы подходят для объектов оценки как с неограниченным, так и с ограниченным сроком полезного использования;</i>	
14.5.4.10.0.4	ФСО V/2022 подп. 4 п. 21	<i>метод расчета стоимости при ликвидации. В случае если затраты превышают доход от утилизации или ликвидации, величина постпрогнозной стоимости может принимать отрицательные значения. Данный метод подходит для объектов оценки с ограниченным сроком полезного использования.</i>	
14.5.4.11	ФСО V/2022 абз. 1 п. 22 *	Ставка дисконтирования и ставка капитализации должны отражать риски получения прогнозируемого денежного потока с точки зрения участников рынка, конкретной сделки или пользователя (в соответствии с видом определяемой стоимости).	
14.5.4.12	ФСО V/2022 абз. 2 п. 22 **	<i>Существуют различные методы определения ставки дисконтирования (ставки капитализации) с учетом специфики объекта оценки.</i> При определении ставки дисконтирования (ставки капитализации) следует учитывать: (Отказ возможен только при наличии обоснования в отчете)	
14.5.4.12.1	ФСО V/2022 подп. 1 п. 22 *	вид стоимости и соответствующие ему стороны сделки;	
14.5.4.12.2	ФСО V/2022 подп. 2 п. 22 *	допущения оценки;	
14.5.4.12.3	ФСО V/2022 подп. 3 п. 22 *	вид денежного потока, в частности его инфляционную (номинальный или реальный денежный поток), налоговую (доналоговый или посленалоговый денежный поток), валютную и иные составляющие;	
14.5.4.12.4	ФСО V/2022 подп. 4 п. 22 *	факторы риска инвестирования в объект оценки, в частности связанные с его следующими особенностями:	

14.5.4.12.4.1	ФСО V/2022 подп. 4 п. 22 *	вид объекта оценки (недвижимость, движимое имущество, бизнес, обязательства и другие);	
14.5.4.12.4.2	ФСО V/2022 подп. 4 п. 22 *	сегмент рынка объекта оценки (географическое положение объекта оценки или рынка производимого с его использованием продукта);	
14.5.4.12.4.3	ФСО V/2022 подп. 4 п. 22 *	срок полезного использования объекта оценки;	
14.5.4.12.4.4	ФСО V/2022 подп. 4 п. 22 *	специфические риски объекта оценки.	
14.5.4.13	ФСО V/2022 п.23 *	В расчетах по доходному подходу необходимо не допускать двойного учета рисков, связанных с получением денежных потоков, и в будущих денежных потоках, и в ставке дисконтирования (капитализации) одновременно.	
14.5.4.12	ФСО №7 п.23е) *	структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода	
14.6.0	ФСО V/2022 п.24	Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения.	
14.6.1	ФСО V/2022 п.25	Рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать:	
14.6.1.1	ФСО V/2022 подп. 1 п. 25 *	возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, - значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;	
14.6.1.2	ФСО V/2022 подп. 2 п. 25 *	надежность других подходов к оценке объекта - наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан.	
14.6.2	ФСО V/2022 п.26 *	В рамках затратного подхода применяются следующие методы:	
14.6.2.1	ФСО V/2022 подп. 1 п. 26	<i>метод затрат воспроизводства или затрат замещения;</i>	
14.6.2.1.1	ФСО V/2022 п.27	<i>Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий.</i>	
14.6.2.1.2	ФСО V/2022 п.28 *	<i>Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта.</i>	
		Расчет на основе затрат воспроизводства целесообразно применять в следующих случаях:	
14.6.2.1.2.1	ФСО V/2022 подп. 1 п. 28 *	полезность рассматриваемого объекта может быть обеспечена только точной его копией;	
14.6.2.1.2.2	ФСО V/2022 подп. 2 п. 28 *	затраты на создание или приобретение современного аналога больше, чем затраты на создание точной копии рассматриваемого объекта.	
14.6.2.2	ФСО V/2022 п.29 *	Основные этапы методов затрат воспроизводства и затрат замещения:	

14.6.2.2.1	ФСО V/2022 подп. 1 п. 29 *	расчет всех затрат участников рынка на приобретение или создание точной копии объекта оценки (затраты на воспроизводство) или актива с аналогичной полезностью (затраты на замещение);	
14.6.2.2.1.1	ФСО V/2022 п.31 *	Элементы затрат воспроизводства и замещения могут различаться в зависимости от вида объекта оценки и допущений оценки и обычно включают прямые и косвенные затраты, возникающие в процессе воспроизводства или замещения объекта на дату оценки. При расчете затрат воспроизводства и затрат замещения могут учитываться затраты на привлечение финансирования на период строительства и прибыль предпринимателя.	
14.6.2.2.1.2	ФСО V/2022 п.32*	При определении затрат на воспроизводство или замещение необходимо рассмотреть возможность использования фактических затрат, произведенных при создании объекта оценки или аналогичного объекта, проанализировать и при необходимости применить корректировки:	
14.6.2.2.1.2.1	ФСО V/2022 подп. 1 п. 32 *	на изменение цен на элементы затрат в период между датой, когда были произведены соответствующие затраты, и датой оценки;	
14.6.2.2.1.2.2	ФСО V/2022 подп. 2 п. 32*	на нетипичные дополнительные затраты или экономию средств, которые отражены в фактических затратах, но не возникнут при создании точной копии объекта оценки или объекта с аналогичной полезностью;	
14.6.2.2.1.2.3	ФСО V/2022 подп. 3 п. 32 *	на соответствие фактически произведенных затрат рыночным данным.	
14.6.2.2.2	ФСО V/2022 подп. 2 п. 29 *	определение наличия и величины совокупного обесценения (износа) в связи с физическим износом, функциональным (моральным, технологическим) устареванием (износом) и экономическим (внешним) обесценением объекта оценки;	
14.6.2.2.2.1	ФСО V/2022 п. 33	<i>Различают следующие виды обесценения (износа, устаревания):</i>	
14.6.2.2.2.1.1	ФСО V/2022 подп. 1 п. 33	<i>физический износ, который представляет собой снижение стоимости объекта в результате ухудшения физического состояния и (или) утраты физических свойств из-за естественного физического старения и (или) в процессе использования (эксплуатации);</i>	
14.6.2.2.2.1.2	ФСО V/2022 подп. 2 п. 33	<i>функциональное устаревание (износ), которое представляет собой снижение стоимости объекта в связи с его несоответствием современным аналогам и (или) снижением технико-экономической эффективности его использования (эксплуатации): более низкая производительность, худшие параметры продукции и (или) технологического процесса, устаревание дизайна, более высокий уровень эксплуатационных расходов и другие факторы;</i>	
14.6.2.2.2.1.3	ФСО V/2022 подп. 3 п. 33	<i>экономическое (внешнее) обесценение, которое представляет собой снижение стоимости объекта, вызванное факторами, внешними по отношению к объекту, экономическими и (или) локальными факторами, в частности: избыток предложения подобных объектов на рынке, снижение спроса на производимую с использованием объекта продукцию, рост издержек производства, неблагоприятное влияние изменений факторов, характеризующих окружение объекта недвижимости. Действие данного вида обесценения может быть временным или постоянным.</i>	
14.6.2.2.3	ФСО V/2022 подп. 3 п. 29 *	вычет совокупного обесценения (износа) из общей суммы затрат воспроизводства или замещения для определения стоимости объекта оценки.	
14.6.2.3	ФСО V/2022 подп. 2 п. 26	<i>метод суммирования стоимости компонентов в составе объекта оценки.</i>	
14.6.2.3	ФСО V/2022 п.30	<i>Метод суммирования основан на суммировании стоимостей всех компонентов, входящих в состав объекта оценки, когда стоимость каждого компонента определяется различными подходами с учетом специфики компонента.</i>	
14.6.3	ФСО №7 п.24 *	При применении затратного подхода для оценки недвижимости оценщик учитывает следующие положения:	
14.6.3.0.1	ФСО №7 п.24а) (Оценка недвижимости)	<i>затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений;</i>	
14.6.3.0.2	ФСО №7 п.24в)	<i>затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения</i>	

		<i>сравнительного и доходного подходов к оценке,</i>	
14.6.3.0.3	ФСО №7 п.24в) (Оценка недвижимости)	<i>а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют);</i>	
14.6.3.1	ФСО №7 п.24б) *	затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;	
14.6.4	ФСО №7 п.24г) *	в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:	
14.6.4.1	ФСО №7 п.24г) *	Определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный	
14.6.4.1.1	ФСО №7 п.24д) *	для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования	
14.6.4.2	ФСО №7 п.24г),ж),е) *	Расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства. Затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ. Расчет затрат на создание проводится на основании:	
14.6.4.2.1	ФСО №7 п.24е) *	данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов; данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников; сметных расчетов; информации о рыночных ценах на строительные материалы; других данных;	
14.6.4.3	ФСО №7 п.24г) *	Определение прибыли предпринимателя	
14.6.4.3.1	ФСО №7 п.24з) *	для целей оценки рыночной стоимости: на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок	
14.6.4.4	ФСО №7 п.24г) *	Определение износа и устареваний	
14.6.4.4.1	ФСО №7 п.24и) *	Величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости объектов в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости	
14.6.4.5	ФСО №7 п.24г) *	Определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний	
14.6.4.6	ФСО №7 п.24г) *	Определение стоимости объекта как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства	
14.7	ФСОVI/2022 подп. 13 п. 7 *	согласование результатов при применении различных подходов и методов оценки;	
14.7.1	ФСО №7 п.27 *	В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом.	
14.7.2	ФСО №7 п.28 *	В процессе согласования промежуточных результатов оценки, полученных с применением разных подходов, следует проанализировать достоинства и недостатки этих подходов, объяснить расхождение промежуточных результатов и на основе проведенного анализа определить итоговый результат оценки недвижимости	

14.8.0	ФСО №7 п.29	При недостаточности рыночных данных, необходимых для реализации какого-либо из подходов к оценке недвижимости, в рамках выбранного подхода на основе имеющихся данных рекомендуется указать ориентировочные значения (значение) оцениваемой величины, которые не учитываются при итоговом согласовании, но могут быть использованы в качестве поправочных к итоговому результату оценки недвижимости.		
15	135-ФЗ ст.11, ФСОVI/2022 подп. 14 п. 7 *	итоговая величина стоимости объекта оценки, ограничения и пределы применения полученного результата.		
15.1	ФСО №7 п.30	После проведения процедуры согласования оценщик в отчете приводит:		
15.1.1	ФСО №7 п.30 *	указание итогового результата оценки стоимости недвижимости		
15.1.2	ФСО №7 п.30 *	суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное		
15.2	ФСОVI/2022 подп. 14 п. 7 *	Если в задании на оценку в соответствии с п.4 ФСО IV/2022, не указана форма представления итоговой стоимости, то результат оценки должен быть представлен в виде числа		
15.3	ФСОVI/2022 п.10 *	В случае если это предусмотрено заданием на оценку, в отчет об оценке должны быть включены расчетные величины и выводы по результатам дополнительных исследований, которые не являются результатами оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки.		
15.3.1.	ФСО №9 п.8 *	Отчет об оценке должен содержать следующие дополнительные результаты:		
15.3.1.1.	ФСО №9 п.8 *	стоимость (стоимости) объекта оценки в соответствии с видами стоимости, предусмотренными п.5 ФСО №9 (Оценка для целей залога);		
15.3.1.2.	ФСО №9 п.8 *	иные расчетные величины, выводы и рекомендации, подготовленные оценщиком <u>в соответствии с заданием на оценку.</u>		
15.3.2.	ФСО №9 п.8 *	Выводы о ликвидности объекта оценки в обязательном порядке указываются в отчете, но не рассматриваются как результат оценки.		
15.3.2.1	ФСО №9 п.9 *	В качестве характеристики ликвидности объекта оценки в отчете указывается типичный (расчетный) срок его рыночной экспозиции на открытом рынке, в течение которого он может быть реализован по рыночной стоимости. В случае оценки специализированного имущества как части комплекса имущества ликвидность такого имущества может быть определена как ликвидность комплекса имущества, составной частью которого оно является. Данное допущение указывается в задании на оценку и отчете об оценке.		
15.3.2.2	ФСО №9 п.9 *	При определении ликвидности объекта оценки оценщик должен обосновать сделанные выводы приведением результатов анализа существенных факторов, влияющих на ликвидность объекта.		
15.4.0	ФСОVI/2022 п.11	В отчет об оценке могут быть включены иные сведения, необходимые, по мнению оценщика, для полного и достаточного представления результата оценки. К таким сведениям может относиться в том числе описание факторов неопределенности, которые существенно влияют на результаты оценки, в частности связанных с ограничениями оценки, если они имели место в процессе оценки.		
Обращаем внимание:				
ТРЕБОВАНИЯ К ХРАНЕНИЮ И ПРЕДОСТАВЛЕНИЮ ТРЕТЬИМ ЛИЦАМ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ, А ТАКЖЕ КОПИЙ ДОКУМЕНТОВ И МАТЕРИАЛОВ, НА ОСНОВАНИИ КОТОРЫХ ПРОВОДИЛАСЬ ОЦЕНКА				
1	Оценщик обязан:			
1.1	135-ФЗ ст.15 *	Обеспечивать сохранность документов, получаемых от заказчика и третьих лиц в ходе проведения оценки		
1.2	135-ФЗ ст.15, ФСО VI/2022 п.12 *	Хранить копии подписанных им отчетов, а также копии документов и материалов, на основании которых проводилась оценка, на бумажных или электронных носителях либо в форме электронных документов в течение трех лет с даты составления отчета		
1.3	135-ФЗ ст.15 *	В случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, предоставлять копии хранящихся отчетов или		

		содержащуюся в них информацию правоохранительным, судебным, иным уполномоченным государственным органам по их требованию	
1.4	135-ФЗ ст.15 *	Представлять ежеквартально в порядке, установленном внутренними документами саморегулируемой организации оценщиков, информацию о подписанных им в указанный период отчетах с указанием даты составления отчета и его порядкового номера, объекта оценки, вида определенной стоимости	
2	Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор, обязано		
2.1	135-ФЗ ст.15.1 *	Обеспечивать сохранность документов, получаемых от заказчика и третьих лиц в ходе проведения оценки	
2.2	135-ФЗ ст.15.1 *	Предоставлять саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, для проведения контроля за осуществлением им оценочной деятельности доступ к отчетам, документам и материалам, на основании которых проводилась оценка, за исключением информации, которая составляет коммерческую тайну юридического лица или заказчика, либо иной информации, в отношении которой установлено требование об обеспечении ее конфиденциальности	
2.3	135-ФЗ ст.15.1 *	Предоставлять в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, копии хранящихся отчетов или содержащуюся в них информацию правоохранительным, судебным, иным уполномоченным государственным органам по их требованиям	
2.4	135-ФЗ ст.15.1 *	Хранить копию отчета или копии отчетов и копии документов, полученных от заказчика, третьих лиц и использованных при проведении оценки объекта оценки, на бумажных или электронных носителях либо в форме электронных документов в течение трех лет с даты составления отчета	

Приложение 2.3

**Плановая проверка члена Межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации - Некоммерческое партнерство
«Общество профессиональных экспертов и оценщиков»**

Лист соответствия отчета об оценке МАШИН и ОБОРУДОВАНИЯ

ФИО оценщика _____
Основание для проведения оценки (реквизиты
договора) _____
Наименование и номер
отчета _____
Дата оценки _____
Дата составления
отчета _____
Наименование объекта
оценки _____
Вид определяемой
стоимости _____

- * Понятие "**должен**" указывает на **безусловную обязанность** оценщика выполнить то или иное действие. Оценщик должен выполнять требование в каждом случае, когда имеет место такое указание в федеральных стандартах оценки;
- ** Понятие "**следует**" указывает на **предпочтительные действия** оценщика. В каждом случае оценщик рассматривает возможность и целесообразность выполнения требования и при наличии оснований вправе отказаться от его выполнения;
- *** Понятие "**может**" указывает на **действия, которые не являются обязательными**. В этой области реализуется профессиональное суждение оценщика использовать либо не использовать ту или иную возможность.

Таблица. Исполнение требований закона № 135-ФЗ, ФСО № I-VI, ФСО №10 и ФСО 9 (при необходимости)

№ п/п	Источник / степень обязательности выполнения	Требования и рекомендации	Выполнение: Да / Нет/ Не требуется (+ или №№ стр. отчета / - / 0)
ОСНОВНЫЕ ЭТАПЫ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ			
1	ФСО III/2022 п.	Процесс оценки включает следующие действия:	
1.1	ФСО III/2022 подп. 1 п. 1 *	согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее - договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных ФЗ-135;	
1.2	ФСО III/2022 подп. 2 п. 1*	сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;	
1.2.1	ФСО III/2022 п. 10 *	В процессе оценки оценщик собирает информацию, достаточную для определения стоимости объекта оценки, принимая во внимание ее достоверность, надежность и существенность для цели оценки. Признание информации достоверной, надежной, существенной и достаточной требует профессионального суждения оценщика, сформированного на основании анализа такой информации. При этом оценщик учитывает:	
1.2.1.1	ФСО III/2022 подп. 1 п. 10 *	допущения ²⁷ оценки;	
1.2.1.2	ФСО III/2022 подп. 2 п. 10 *	компетентность источника информации и независимость источника информации от объекта оценки и (или) от заказчика оценки.	
1.2.1.0	ФСО III/2022 п. 10	<i>Информация может быть получена от заказчика оценки, правообладателя объекта оценки, экспертов рынка и отрасли, а также из других источников.</i>	
1.2.0	ФСО III/2022 п. 11	<i>Способы получения информации могут включать составление запросов к информированным источникам, получение исходных документов и материалов, осмотр объекта оценки, интервью, поиск рыночной информации из различных источников. Для выполнения оценки оценщик может привлекать организации и квалифицированных отраслевых специалистов, обладающих знаниями и навыками, не относящимися к компетенции оценщика.</i>	
1.2.2	ФСО III/2022 п. 12 *	В процессе оценки оценщик использует информацию, доступную участникам рынка на дату оценки.	
1.2.2.1	ФСО III/2022 подп. 1 п. 12 ***	<i>Информация, которая стала доступна после даты оценки, может быть использована только в следующих случаях: если такая информация отражает состояние рынка и объекта оценки на дату оценки, соответствует ожиданиям участников рынка на дату оценки (например, статистическая информация, финансовые результаты деятельности компании и другая информация, относящаяся к состоянию объекта оценки и (или) рынка в период до даты оценки или на дату оценки); если использование такой информации допускается в особом порядке в рамках соответствующих специальных стандартов оценки при определении стоимости отдельных видов объектов оценки.</i>	

²⁷ Допущение представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке. /ФСО I/2022 п.10

1.2.3	ФСО III/2022 п. 13 *	Заказчик оценки, правообладатель объекта оценки или иное уполномоченное ими лицо должны подтвердить, что предоставленная ими информация соответствует известным им фактам.		
1.2.3.1	ФСО III/2022 п. 13 *	Объем данных, требующих такого подтверждения, и форма подтверждения определяются оценщиком с учетом особенности содержания информации, ее существенности, если особые требования не указаны в задании на оценку.		
1.2.3.2	ФСО III/2022 подп. 1 п. 13 *	Информация должна быть подтверждена одним из следующих способов: путем заверения заказчиком копий документов и материалов;		
1.2.3.3	ФСО III/2022 подп. 2 п. 13 *	путем подписания заказчиком письма-представления, содержащего существенную информацию и (или) перечень документов и материалов, с подтверждением того, что информация соответствует известным заказчику фактам, планы и прогнозы отражают ожидания заказчика.		
1.2.4	ФСО III/2022 п. 9	Оценка не может проводиться, если с учетом ограничений оценки оценщик не может сформировать достаточные исходные данные и допущения в соответствии с целью оценки или если объем исследований недостаточен для получения достоверного результата оценки.		
1.3	ФСО III/2022 подп. 3 п. 1*	применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;		
1.3.1	ФСО V/2022 п. 1*	При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки.		
1.3.1.0	ФСО V/2022 п. 1 ***	<i>Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки.</i>		
1.3.2	ФСО V/2022 п. 2 *	В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки.		
1.3.2.0	ФСО V/2022 п. 2 ***	<i>Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.</i>		
1.4	ФСО III/2022 подп. 4 п. 1 *	согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости),		
1.4.1	ФСО V/2022 п.3 *	При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов.		
1.4.1.1	ФСО V/2022 п.3 *	В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов, указанных в пункте 2 настоящего федерального стандарта оценки.		
1.4.1.2	ФСО V/2022 п.3 *	Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. <i>В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.</i>		
1.5	ФСО III/2022 подп. 4 п. 1 *	определение итоговой стоимости объекта оценки;		
1.5.0.	ФСО I/2022 п.14	<i>результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального</i>		

		<i>суждения оценщика для конкретной цели²⁸ оценки с учетом допущений и ограничений²⁹ оценки.</i>		
1.6	ФСО III/2022 подп. 5 п. 1 *	составление отчета об оценке объекта оценки (далее отчет об оценке)		
1.6.0.1	ФСО I/2022 п. 15	<i>Пользователями результата оценки, отчета об оценке могут являться заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки.</i>		
1.6.0.2	135-ФЗ ст.11	<i>Для проведения оценки отдельных видов объектов оценки законодательством Российской Федерации могут быть предусмотрены специальные формы отчетов.</i>		
1.6.0.3	135-ФЗ ст.11	<i>В случаях, предусмотренных ФЗ-135, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, отчет подлежит опубликованию в порядке, установленном уполномоченным федеральным органом, осуществляющим функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности.</i>		
1.7	ФСО III/2022 п.3 *	В процессе оценки необходимо соблюдать требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, а также следовать положениям методических рекомендаций по оценке, одобренных советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.		
2.0	ФСО III/2022 п.2	Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита.		
ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ ТРЕБОВАНИЯ К ДОГОВОРУ НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ				
1	135-ФЗ ст.10 *	Договор на проведение оценки заключается в простой письменной форме		
1.1	ФСО IV/2022 п.2 *	в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку		
2	135-ФЗ ст.10	Договор на проведение оценки должен содержать:		
2.1	135-ФЗ ст.10 *	Цель оценки		
2.1.0	ФСО №9 п.4	<i>При заключении договора на проведение оценки для целей залога заказчик может проинформировать оценщика о существующем или потенциальном залогодержателе.</i>		
2.1.1	ФСО №9 п.4 *	При наличии у залогодержателя общедоступных специальных требований, предъявляемых к оценке в целях залога, не противоречащих законодательству Российской Федерации и требованиям федеральных стандартов оценки, оценщик должен проинформировать заказчика о наличии таких специальных требований. Оценщик учитывает данные специальные требования залогодержателя, если это оговаривается в задании на оценку.		
2.2	135-ФЗ ст.10 *	Описание объекта или объектов оценки, позволяющее провести их идентификацию		
2.3	135-ФЗ ст.10 *	Вид определяемой стоимости объекта оценки		
2.4	135-ФЗ ст.10 *	Размер денежного вознаграждения за проведение оценки		
2.5	135-ФЗ ст.10 *	Дату определения стоимости объекта оценки		
2.6	135-ФЗ ст.10 *	Сведения об обязательном страховании ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности в соответствии с ФЗ-135		
2.7	135-ФЗ ст.10 *	Наименование саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик и место нахождения этой организации		

²⁸ Цель оценки представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки. / ФСО I/2022 п.9.

²⁹ В процессе оценки могут быть выявлены ограничения в отношении источников информации и объема исследования, например, в связи с невозможностью проведения осмотра объекта оценки. Ограничения могут оказывать существенное влияние на результат оценки. / ФСО III/2022 п.7.

2.8	135-ФЗ ст.10 *	Указание на стандарты оценочной деятельности, которые будут применяться при проведении оценки		
2.9	135-ФЗ ст.10 *	Указание на размер, порядок и основания наступления дополнительной ответственности по отношению к ответственности, установленной гражданским законодательством и статьей 24.6 ФЗ-135, оценщика или юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор		
2.10	135-ФЗ ст.10 *	Сведения о договоре страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение требований договора на проведение оценки и договора страхования ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований настоящего Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности		
2.11	135-ФЗ ст.10 *	Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 ФЗ-135:		
2.11.1	135-ФЗ ст.16 *	- Оценка объекта оценки не может проводиться оценщиком, если он является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, либо состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.		
2.11.2	135-ФЗ ст.16 *	- Проведение оценки объекта оценки не допускается, если:		
2.11.2.1	135-ФЗ ст.16 *	- в отношении объекта оценки оценщик имеет вещные или обязательственные права вне договора;		
2.11.2.2	135-ФЗ ст.16 *	- оценщик является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика либо такое юридическое лицо является кредитором или страховщиком оценщика.		
2.11.3	135-ФЗ ст.16 *	- Не допускается вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки		
2.11.4	135-ФЗ ст.16 *	- Размер оплаты оценщику (<i>и/или</i>) размер денежного вознаграждения (<i>по договору</i>) за проведение оценки объекта оценки не может зависеть от итоговой величины стоимости объекта оценки.		
2.11.5	135-ФЗ ст.16 *	- Юридическое лицо не вправе заключать договор на проведение оценки с заказчиком в случаях, если оно имеет имущественный интерес в объекте оценки и (или) является аффилированным лицом заказчика, а также в иных случаях, установленных законодательством Российской Федерации.		
3	135-ФЗ ст.10*	Для договора Заказчика с юридическим лицом: сведения об оценщике/оценщиках, которые будут проводить оценку, в том числе фамилия, имя, отчество оценщика или оценщиков		
4	135-ФЗ ст.10 *	Для объектов оценки, принадлежащих РФ, субъектам РФ или муниципальным образованиям – Заказчик – лицо, уполномоченное собственником на совершение сделок с объектами		
Рекомендации				

1.0	135-ФЗ ст.8.1	Указывать в Договоре обязательность проводимой оценки ³⁰ (при проведении таковой), в т.ч.		
1.1.0	135-ФЗ ст.8.1	- для уведомления Заказчика оценки о его обязанности включать информацию об отчете об оценке объекта оценки в Единый федеральный реестр сведений о фактах деятельности юридических лиц в течение десяти рабочих дней по истечении шести месяцев с даты составления отчета об оценке объекта оценки. Положения применяются к оценке объекта оценки, отчет о которой был принят заказчиком оценки после 1 апреля 2016 года.		
ТРЕБОВАНИЯ К СОДЕРЖАНИЮ ЗАДАНИЯ НА ОЦЕНКУ				
1	ФСО IV/2022 п.1	Задание на оценку		
1.1	ФСО IV/2022 п.1 *	является неотъемлемой частью договора на проведение оценки		
1.2	ФСО IV/2022 п.1 *	или представлено в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных ФЗ-135		
1.3	ФСО IV/2022 п.2 *	Задание на оценку согласовывается заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания в составе договора на оценку		
1.4.0	ФСО IV/2022 п.2	Уточнение задания на оценку может продолжаться в течение процесса оценки до составления отчета об оценке		
2	ФСО IV/2022 п.3*	Задание на оценку должно содержать следующую информацию:		
2.1	ФСО IV/2022 подп. 1 п. 3 *	Объект оценки, в т.ч.:		
2.1.0	ФСО	Идентификация объекта оценки проводится на основе присущих ему количественных и качественных		

³⁰ 135-ФЗ ст.8: Проведение оценки объектов оценки является **обязательным**:

- в случае вовлечения в сделку объектов оценки, принадлежащих полностью или частично Российской Федерации, субъектам Российской Федерации либо муниципальным образованиям, в том числе:
 - при определении стоимости объектов оценки, принадлежащих Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям, в целях их приватизации, передачи в доверительное управление либо передачи в аренду;
 - при использовании объектов оценки, принадлежащих Российской Федерации, субъектам Российской Федерации либо муниципальным образованиям, в качестве предмета залога;
 - при продаже или ином отчуждении объектов оценки, принадлежащих Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям;
 - при переуступке долговых обязательств, связанных с объектами оценки, принадлежащими Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям;
 - при передаче объектов оценки, принадлежащих Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям, в качестве вклада в уставные капиталы, фонды юридических лиц,
- а также при возникновении спора о стоимости объекта оценки, в том числе:
 - при национализации имущества;
 - при ипотечном кредитовании физических лиц и юридических лиц в случаях возникновения споров о величине стоимости предмета ипотеки;
 - при составлении брачных контрактов и разделе имущества разводящихся супругов по требованию одной из сторон или обеих сторон в случае возникновения спора о стоимости этого имущества;
 - при изъятии имущества для государственных или муниципальных нужд;
 - при проведении оценки объектов оценки в целях контроля за правильностью уплаты налогов в случае возникновения спора об исчислении налогооблагаемой базы.

	IV/2022 подп. 1 п. 3 *	характеристик. Требования к идентификации объекта оценки по отдельным видам объектов оценки устанавливаются соответствующими специальными федеральными стандартами оценки		
2.1.1	ФСО №10 п.6 *	Задание на оценку объекта оценки должно содержать следующую дополнительную к указанной в общих стандартах оценки ФСО I - ФСО VI информацию об объекте оценки: состав оцениваемой группы машин и оборудования с указанием сведений по каждой машине и единице оборудования, достаточных для их идентификации;		
2.1.2		информацию по учету нематериальных активов, необходимых для эксплуатации машин и оборудования (при наличии таких активов).		
2.2	ФСО IV/2022 подп. 1 п. 3 *	Права на объект оценки		
2.2.1	ФСО IV/2022 подп. 1 п. 3 *	описание прав на объект оценки, учитываемых при определении стоимости, и связанных с ними ограничений и обременений		
2.2.2	ФСО №10 п.9 *	В отсутствие документально подтвержденных обременений в отношении объекта оценки оценка объекта		
2.2.3		проводится исходя из предположения об отсутствии таких обременений, если в задании на оценку не указано иное.		
2.3	ФСО IV/2022 подп. 2 п. 3 *	Цель оценки		
2.3.1	ФСО I/2022 подп. 2 п. 3 *	которая должна быть установлена однозначно для определения предпосылок стоимости,		
2.3.1.1	ФСО IV/2022 подп. 2 п. 3 *	в частности цель оценки должна сопровождаться указанием ссылок на конкретные положения нормативных правовых актов Российской Федерации, в связи с которыми возникла необходимость проведения оценки (если применимо)		
2.4	ФСО IV/2022 подп. 3 п. 3 *	Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Федеральным законом		
2.5	ФСО IV/2022 подп. 4 п. 3*	Вид стоимости ³¹ и предпосылки ³² стоимости, если это необходимо в соответствии с пп.17 и 22 ФСО II/2022 «Виды стоимости»		

³¹ Вид стоимости определяется исходя из цели оценки, а также из предпосылок стоимости, представляющих собой исходные условия определения стоимости, формируемые целью оценки. / ФСО II/2022 п.1.

³² Предпосылки стоимости оказывают влияние на выбор вида стоимости, допущений, исходной информации, подходов и методов оценки и, следовательно, на результат оценки. / ФСО II/2022 п.2.

2.5.0	ФСО II/2022 п.10	<i>Предпосылки стоимости, типичные для каждого из видов стоимости, содержатся в определении данного вида стоимости и раскрыты ФСО II/2022</i>		
2.5.1.	ФСО II/2022 п.12	В соответствии с федеральными стандартами оценки определяются следующие виды стоимости:		
2.5.1.1.0	ФЗ-135 ст.3 ч.2, ФСО II/2022 подп. 1 п. 12, ФСО II/2022 п.13	<i>Рыночная стоимость</i> объекта оценки [1] (далее - рыночная стоимость) наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:		
2.5.0.1.1.1	ФСО II/2022 подп. 1 п. 13	одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;		
2.5.0.1.1.2	ФСО II/2022 подп. 2 п. 13	стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;		
2.5.0.1.1.3	ФСО II/2022 подп. 3 п. 13	объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;		
2.5.0.1.1.4	ФСО II/2022 подп. 4 п. 13	цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;		
2.5.0.1.1.5	ФСО II/2022 подп. 5 п. 13	платеж за объект оценки выражен в денежной форме.		
2.5.1.1.2	ФСО II/2022 п. 14 *	<i>Рыночная стоимость основана на предпосылках о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка.</i>		
		При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка.		
		<i>К таким условиям могут относиться, например, синергии с другими активами, мотивация конкретного стратегического или портфельного инвестора, льготные налоговые или кредитные условия.</i>		
2.5.1.1.3	ФСО II /2022 п. 19 *	<i>Если в соответствии с законодательством требуется определить рыночную стоимость объекта, при этом одна или обе стороны сделки вынуждены ее совершить, то стоимость объекта определяется исходя из рыночных предпосылок.</i>		
		При определении рыночной стоимости объекта <u>не</u> учитывается фактор вынужденности продажи.		
2.5.1.1.4.0	ФСО II /2022 п. 17	<i>С учетом цели оценки может потребоваться определение рыночной стоимости в предпосылке о текущем использовании, в предпосылке о ликвидации объекта оценки.</i>		
2.5.1.1.5	ФСО №9 п.5 *	При определении стоимости в целях залога определяется рыночная стоимость		
2.5.1.2	ФСО II/2022 подп. 2 п.	<i>Равновесная стоимость представляет собой денежную сумму, за которую предположительно состоялся бы обмен объекта между конкретными, хорошо осведомленными и готовыми к сделке сторонами на дату оценки, отражающая интересы этих сторон. Равновесная стоимость, в отличие от рыночной, отражает условия совершения сделки для каждой из сторон, включая преимущества и недостатки,</i>		

	12, ФСО II/2022 п. 15 *	<i>которые каждая из сторон получит в результате сделки.</i>		
		Поэтому при определении равновесной стоимости необходимо учитывать предполагаемое сторонами сделки использование объекта и иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретных сторон сделки.		
2.5.1.3	ФЗ-135 ст.3, ФСО II/2022 подп. 3 п. 12, ФСО II/2022 п.16	<i>Инвестиционная стоимость [2] - стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. Инвестиционная стоимость не предполагает совершения сделки с объектом оценки и отражает выгоды от владения объектом.</i>		
2.5.1.3.1	ФЗ-135 ст.3, ФСО II/2022 подп. 3 п. 12, ФСО II/2022 п.16 *	При определении инвестиционной стоимости необходимо учитывать предполагаемое текущим или потенциальным владельцем использование объекта, синергии и предполагаемый полезный эффект от использования объекта оценки, ожидаемую доходность, иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретного владельца.		
2.5.1.3.0	ФСО №9 п.5	<i>Инвестиционная стоимость для целей залога является дополнительной <u>при наличии в задании на оценку</u></i>		
2.5.1.4	ФСО II/2022 подп. 4 п. 12; ФСО II/2022 п.22 *	иные виды стоимости, предусмотренные ФЗ-135. Если законодательством, нормативными правовыми актами или иными документами, в соответствии с которыми действует заказчик оценки, предусмотрена оценка стоимости, вид которой не определен или отсутствует в п.12 ФСО II/2022, должны быть установлены предпосылки, подходящие цели оценки и соответствующие положениям ФСО II/2022. В этом случае в задании на оценку и отчете об оценке должны быть указаны предпосылки, основания для их установления и выбранный вид стоимости. При этом необходимо учитывать положения ст.7 ФЗ-135 о предположении об установлении рыночной стоимости объекта оценки.		
2.5.1.5.0	ФЗ-135 ст.3 ч.4 ФСО II/2022 п.20	<i>Для целей оценки, требующих установления цены сделки в предпосылке вынужденной продажи, может быть определена <u>ликвидационная стоимость</u> согласно ч.4 ст.3 ФЗ-135, под которой понимается расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.</i>		
2.5.1.5	ФЗ-135 ст.3 ч.4 ФСО II/2022 п.20 *	При определении стоимости в предпосылке о вынужденной продаже необходимо установить конкретные чрезвычайные обстоятельства, вынуждающие продавца продавать объект способом, не соответствующим рыночным, и определить последствия влияния этих обстоятельств на стоимость.		
2.5.1.5.0	ФСО №9 п.5	<i>Ликвидационная стоимость для целей залога является дополнительной <u>при наличии в задании на оценку</u></i>		
2.5.1.5.1	ФСО №9 п.19 *	При определении ликвидационной стоимости в качестве фактора вынужденной продажи объекта оценки и при выборе срока экспозиции следует рассматривать условия реализации объекта оценки, соответствующие процедурам обращения взыскания на предмет залога, установленным действующим на дату оценки законодательством или предусмотренным договором. На основе имеющейся информации об объекте оценки могут быть выбраны иные факторы вынужденной продажи и предполагаемые допущения в сроке экспозиции объекта на открытом рынке. Такие факторы и допущения подлежат обоснованию и в обязательном порядке указываются в отчете об оценке.		
2.5.2.	ФСО II /2022 п.3*	Предпосылки стоимости включают следующее:		
2.5.2.1	ФСО II	предполагается сделка с объектом оценки или использование объекта оценки без совершения сделки с ним;		

	/2022 подп. 1 п. 3 *			
2.5.2.2	ФСО II /2022 подп. 2 п. 3 *	участники сделки или пользователи объекта являются конкретными (идентифицированными) лицами либо неопределенными лицами (гипотетические участники) ³³ ;		
2.5.2.3	ФСО II /2022 подп. 3 п. 3, ФСО IV/2022 подп. 5 п. 3 *	дата оценки;		
2.5.2.4	ФСО II /2022 подп. 4 п. 3 *	предполагаемым использованием объекта может быть наиболее эффективное использование, текущее использование, иное конкретное использование (в частности, ликвидация);		
2.5.2.5	ФСО II /2022 подп. 5 п. 3 *	характер сделки, под которым подразумевается добровольная сделка в типичных условиях или сделка в условиях вынужденной продажи.		
2.5.2.6	ФСО II /2022 п.21 *	Предпосылки о способах использования, отличных от наиболее эффективного, о вынужденной продаже должны быть указаны в задании на оценку и отчете об оценке объекта оценки и соответствовать цели оценки.		
2.6	ФСО III/2022 п.8, ч.1 *	Ограничения, а также связанные с ними допущения должны быть согласованы оценщиком и заказчиком		
2.6.1	ФСО IV/2022 подп. 6 п. 3 *	Специальные допущения, иные существенные допущения в соответствии с разделом II ФСО III/2022 «Процесс оценки», если они известны на момент составления задания на оценку		
2.6.2	ФСО IV/2022 подп. 7 п. 3 *	Ограничения оценки в соответствии с разделом III ФСО III/2022 «Процесс оценки», если они известны на момент составления задания на оценку		
2.6.3	ФСО IV/2022 подп. 8 п. 3 *	Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки (далее - отчет об оценке), за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации		
2.7	ФСО IV/2022 подп. 9 п. 3 *	Указание на форму составления отчета об оценке (в соответствии с ч.2 ст.11 ФЗ-135)		
2.8	ФСО IV/2022 подп. 10 п. 3*	Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки для отражения в задании на оценку		

³³ Предпосылки о предполагаемой сделке с неопределенными лицами (гипотетическими участниками) являются рыночными предпосылками. Предпосылки о конкретных участниках сделки, конкретных пользователях объекта являются нерыночными предпосылками. / ФСО II /2022 п.4.

2.8.1	ФСО №10 п.8 *	Задание на оценку устанавливает степень детализации работ по осмотру (полный, частичный с указанием критериев, без проведения осмотра) и период проведения осмотра. В случае непроведения осмотра оценщик указывает в отчете об оценке причины, по которым объект оценки не осмотрен, а также допущения, связанные с непроведением осмотра.		
2.8.2	ФСО № 9 п.10 *	Задание на оценку должно содержать следующую, дополнительную информацию:		
2.8.2.1.		особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют;		
2.8.2.2		порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации;		
2.8.2.3		необходимость привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки). Если на этапе подготовки задания на оценку любой из сторон договора определена (выявлена) необходимость привлечения отраслевых экспертов, то такое условие должно быть включено в задание на оценку.		
2.8.2.4		ФСО VI/2022 п.10 *	В случае если это предусмотрено заданием на оценку, в отчет об оценке должны быть включены расчетные величины и выводы по результатам дополнительных исследований, которые не являются результатами оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки.	
2.8.3.	ФСО №10 п.7 *	Задание на оценку объекта оценки может содержать следующую дополнительную к указанной в общих стандартах оценки ФСО I - ФСО VI информацию в части допущений, на которых должна основываться оценка:		
2.8.3.1		допущение, связанное с ограничением объема работ по осмотру оцениваемых машин и единиц оборудования;		
2.8.3.2		допущение, связанное с ограничением объема работ по анализу рынка;		
2.8.3.3		допущение об оценке машин и оборудования как единого целого при условии продолжения их использования в составе действующего имущественного комплекса;		
2.8.3.4		допущение об оценке машин и оборудования как единого целого при условии прекращения их использования в составе действующего имущественного комплекса;		
2.8.3.5		допущение об оценке машин и оборудования при условии перемещения с их текущего местоположения как отдельных объектов;		
2.8.3.6		в случае наличия интегрированного машин и оборудования с другими объектами, в частности, недвижимости, - допущение об оценке машин и оборудования в составе таких объектов или отдельно от них.		
2.8.4.	ФСО №10 п.2 *	Если объектом оценки в задании на оценку не являются непосредственно машины и оборудование, но машины и оборудование являются частью объекта оценки, то действие ФСО №10 распространяется на процедуру оценки таких машин и оборудования только тогда, когда <u>в задании на оценку</u> предусматривается использование ФСО №10 с указанием перечня машин и оборудования, на который распространяются данные требования.		
2.8.5.	ФСО №10 п.4*	Если эксплуатация машин и оборудования невозможна без использования нематериальных активов (программных средств, специализированных баз данных, лицензий, технической документации и так далее), то в зависимости от <u>заданий на оценку</u> стоимость нематериальных активов следует учитывать отдельно или в составе стоимости машин и оборудования.		
2.9.0	ФСО IV/2022 п.4	Задание на оценку может включать следующую информацию:		
2.9.0.1	ФСО VI/2022 п.9, ч.2	Детализация раскрытия информации в отчете, состав и объем приводимых в нем документов и материалов ... могут устанавливаться заданием на оценку		
2.9.0.1.1	ФСО	состав и объем документов и материалов, представляемых заказчиком оценки		

	IV/2022 подп. 1 п. 4	
2.9.0.1.2	ФСО IV/2022 подп. 2 п. 4	необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов
2.9.0.1.3	ФСО IV/2022 подп. 3 п. 4	сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки)
2.9.0.1.4	ФСО IV/2022 подп. 4 п. 4	формы представления итоговой стоимости (например, в виде интервала значений, в валюте, в которой должна быть представлена стоимость в соответствии с п.14 ФСО I/2022 «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки»
2.9.0.1.5	ФСО IV/2022 подп. 5 п. 4	специфические требования к отчету об оценке (например, в отношении формы и объема раскрытия в отчете информации), не противоречащие ФСО VI/2022 «Отчет об оценке»
2.9.0.1.6	ФСО IV/2022 подп. 6 п. 4	указание на необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки
2.9.0.2	ФСО № 9 п. 11 *	Заказчиком либо залогодержателем (если он является стороной по договору) по согласованию с оценщиком могут быть указаны иные дополнительные расчетные величины, в том числе:
2.9.1.0.1		прогноз изменения стоимости объекта оценки в будущем;
2.9.1.0.2		размер затрат, необходимых при обращении взыскания на объект оценки.
2.9.1		При этом указанные расчетные величины и выводы по результатам дополнительных исследований включаются в отчет, но не являются результатом оценки.
ТРЕБОВАНИЯ К ОФОРМЛЕНИЮ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ		
1.	ФСО VI п.2 *	При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов (требований):
1.1	ФСО VI подп. 1 п. 2 *	в отчете об оценке должна быть изложена вся существенная ³⁴ информация, использованная оценщиком при определении стоимости объекта оценки;
1.2	ФСО VI подп. 2 п. 2 *	существенная информация, приведенная в отчете об оценке, должна быть подтверждена путем раскрытия ее источников;
1.2.0	ФСО VI/2022 п.9	Детализация раскрытия информации в отчете, состав и объем приводимых в нем документов и материалов зависят от целей оценки, специфики объекта оценки и проведенного исследования, а также могут устанавливаться заданием на оценку.

³⁴ Существенность представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности.

В процессе оценки уровень существенности может быть определен в том числе для:

информации, включая исходные данные (характеристики объекта оценки и его аналогов, рыночные показатели);

проведенных расчетов, в частности, в случаях расхождений результатов оценки, полученных в рамках применения различных подходов и методов оценки;

допущений и ограничений оценки.

Существенность зависит в том числе от цели оценки. / ФСО I/2022 п.16

1.2.1	ФСО VI п.8 *	<p>Подтверждение полученной из внешних источников информации, указанной в подпункте 2 пункта 2 настоящего федерального стандарта оценки, должно быть выполнено следующим образом:</p> <ul style="list-style-type: none"> - в виде ссылок на источники информации, позволяющих идентифицировать источник информации и определить дату ее появления (публикации) или подготовки. В частности, в отчет об оценке включаются прямые ссылки на страницы сайтов информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", на которых размещена информация, а также реквизиты используемых документов и материалов (например, источник, название издания, название статьи, сведения об авторе и дата или период опубликования); - в виде материалов и копий документов, информационных источников, которые с высокой вероятностью недоступны или могут быть в будущем недоступны, в частности, по причине изменения этой информации или адреса страницы в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", отсутствия информации в открытом доступе (например, информация, предоставленная заказчиком оценки) либо доступ к которым происходит на платной основе; такое раскрытие информации делается с учетом ограничений, связанных с конфиденциальностью информации. <p>К раскрытию источников информации применимы положения пп.9 и 10 ФСО VI/2022.</p>		
1.3	ФСО VI подп. 3 п. 2 *	отчет должен содержать достаточное количество сведений, позволяющее квалифицированному специалисту, не участвовавшему в процессе оценки объекта оценки, понять логику и объем проведенного оценщиком исследования, убедиться в его соответствии заданию на оценку и достаточности для цели оценки.		
1.4	135-ФЗ ст.11 *	Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение.		
2	135-ФЗ ст.11, ФСО VI п.3	Отчет об оценке составляется на бумажном носителе и (или) в форме электронного документа в соответствии с ч.2 ст.11 ФЗ-135		
2.1	135-ФЗ ст.11, ФСО VI п.4	Отчет на бумажном носителе должен быть: (в соответствии с ч.7 ст.11 ФЗ-135)		
2.1.1	135-ФЗ ст.11, ФСО VI п.4*	пронумерован постранично, прошит (за исключением случаев составления отчета в форме электронного документа),		
2.1.2	135-ФЗ ст.11, ФСО VI п.4 *	подписан оценщиком или оценщиками, которые провели оценку,		
2.1.3	135-ФЗ ст.11, ФСО VI п.4*	скреплен личной печатью оценщика или оценщиков,		
2.1.4	135-ФЗ ст.11, ФСО VI п.4*	<u>либо</u> печатью юридического лица, с которым оценщик или оценщики заключили трудовой договор		
2.2	135-ФЗ ст.11, ФСО VI п.5 *	Отчет, составленный в форме электронного документа, должен быть:		
2.2.1	135-ФЗ ст.11, ФСО VI п.5 *	подписан усиленной квалифицированной электронной подписью в соответствии с законодательством Российской Федерации оценщика или оценщиков, которые провели оценку,		
2.2.2	ФСО VI п.5 *	<u>а также</u> подписью руководителя юридического лица, с которым оценщик или оценщики заключили трудовой договор, или уполномоченным им лицом.		
3.3	ФСО VI/2022 п.6 *	<i>Отчет об оценке может состоять из нескольких частей, в одной или в разной форме - как на бумажном носителе, так и в форме электронного документа (характерно, например, для приложений).</i>		

		В таком случае оценщик должен обеспечить идентификацию отчета об оценке как совокупности всех частей, оформленных в соответствии с требованиями, установленными в пп. 4 и 5 ФСО VI/2022.		
4	ФСО VI/2022 п.6 *	Приложения к отчету об оценке являются его неотъемлемой частью.		
ТРЕБОВАНИЯ К СОДЕРЖАНИЮ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ (независимо от вида определенной стоимости)				
	ФСО VI/2022 п.7*	В соответствии со ст.11 ФЗ-135 и ФСО VI/2022 в отчете об оценке должны содержаться следующие сведения:		
1	135-ФЗ ст.11, ФСО VI/2022 подп. 1 п. 7 *	дата составления отчета;		
2	135-ФЗ ст.11, ФСО VI/2022 подп. 1 п. 7 *	порядковый номер отчета;		
3	135-ФЗ ст.11, ФСО VI/2022 подп. 2 п. 7*	основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки;		
4	ФСО VI/2022 подп. 3 п. 7	информация, содержащаяся в задании на оценку, в т.ч.:		
4.1	135-ФЗ ст.11 *	дата проведения оценки объекта оценки / дата определения стоимости объекта оценки;		
4.2	135-ФЗ ст.11 *	Задачи проведения оценки		
4.3	135-ФЗ ст.11*	Цель/цели оценки объекта оценки, в т.ч.		
4.3.0.1	<i>ФСО №9 п.1 *</i>	<i>для залога объекта оценки: - как являющегося предметом залога, - как планируемого к передаче в качестве обеспечения в виде залога по предполагаемым денежным обязательствам и по существующим денежным обязательствам</i>		
4.3.0.2	<i>ФСО №9 п.2 *</i>	<i>для ипотечного кредитования</i>		
5	135-ФЗ ст.11, ФСО VI/2022 подп. 4 п. 7	сведения об оценщике (оценщиках), проводившем (проводивших) оценку, в том числе:		
5.1	135-ФЗ ст.11, ФСО VI/2022 подп. 4 п. 7*	фамилия, имя, отчество (при наличии), номер контактного телефона, почтовый адрес, адрес электронной почты оценщика		
5.2	ФСО VI/2022 подп. 4 п. 7*	сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков (регистрационный номер в саморегулируемой организации оценщиков, а также наименование и адрес саморегулируемой организации оценщиков)		
6	ФСО VI/2022 подп. 5 п. 7 *	сведения о заказчике оценки:		
6.1	ФСО VI/2022	фамилия, имя, отчество (при наличии) физического лица, если заказчиком является физическое лицо;		

	* подп. 5 п. 7	реквизиты юридического лица, которые включают в себя полное и (или) сокращенное наименование, основной государственный регистрационный номер или иной регистрационный номер юридического лица, место нахождения, если заказчиком является юридическое лицо;		
7	ФСО VI/2022 подп. 6 п. 7 *	сведения о юридическом лице, с которым оценщик (оценщики) заключил (заключили) трудовой договор (реквизиты юридического лица, которые включают в себя полное и (или) сокращенное наименование, основной государственный регистрационный номер или иной регистрационный номер юридического лица, место нахождения);		
8	135-ФЗ ст.11, ФСО VI/2022 подп. 7 п. 7 *	сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями ст.16 ФЗ-135;		
9	ФСО VI/2022 подп. 8 п. 7 *	информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки объекта оценки		
10	ФСО VI/2022 подп. 9 п. 7 *	указание на:		
10.1	135-ФЗ ст.11, ФСО VI/2022 подп. 9 п. 7 *	используемые стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки,		
10.2	ФСО VI/2022 подп. 9 п. 7 *	методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России,		
10.3	ФСО VI/2022 подп. 9 п. 7 *	или обоснование неиспользования указанных методических рекомендаций;		
11	135-ФЗ ст.11, ФСО VI/2022 подп. 10 п. 7 *	точное описание объекта оценки, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу:		
11.0	ФСО №10 п.5	<i>... к объектам оценки относятся отдельные машины и единицы оборудования, являющиеся изделиями машиностроительного производства или аналогичными им, группы (множества, совокупности) машин и оборудования, части машин и оборудования вместе или по отдельности (далее - машины и оборудование). ... объектами оценки могут выступать подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты.</i>		
11.1	135-ФЗ ст.11, ФСО VI/2022 подп. 10 п. 7 *	реквизиты юридического лица		
11.1.1	ФСО VI/2022 подп. 10 п. 7 *	полное и (или) сокращенное наименование, основной государственный регистрационный номер или иной регистрационный номер юридического лица, место нахождения		
11.2	135-ФЗ ст.11, ФСО VI/2022 подп. 10 п. 7	балансовая стоимость данного объекта оценки (при наличии)		

	*			
11.3	ФСОVI/2022 подп. 10 п. 7 *	количественные характеристики объекта оценки		
11.4	ФСОVI/2022 подп. 10 п. 7 *	качественные характеристики объекта оценки		
11.4.1	ФСО №9 п.6 *	Проведение анализа возможности независимого функционирования и реализации имущества отдельно от иных активов, входящих в состав комплекса имущества при оценке имущества, связанного общим функциональным назначением (далее - комплекс имущества).		
11.5	135-ФЗ ст.11 ФСОVI/2022 подп. 10, 15 п. 7*	перечень <u>документов</u> , используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки		
11.6	135-ФЗ ст.11 *	перечень использованных при проведении оценки объекта оценки <u>данных</u> с указанием источников их получения		
12	135-ФЗ ст.11, ФСОVI/2022 подп. 11 п. 7*	принятые при проведении оценки объекта оценки допущения и ограничения оценки в соответствии с пунктами 6 и 8 ФСО III/2022 «Процесс оценки»		
12.1	ФСО III/2022 п.8 *	Ограничения, а также связанные с ними допущения должны быть раскрыты в отчете об оценке		
12.2	ФСОVI/2022 подп. 11 п. 7 *	в том числе не отраженные в задании на оценку;		
12.2.1	135-ФЗ ст.14 *	В случае если отказ в предоставлении указанной оценщиком в запросе информации существенным образом влияет на достоверность оценки объекта оценки, оценщик указывает это в отчете		
12.2.2	ФСО №10 п.8 *	В случае непроведения осмотра оценщик указывает в отчете об оценке		
12.2.3		причины, по которым объект оценки не осмотрен,		
12.2.4		а также допущения, связанные с непроведением осмотра.		
12.2.5	ФСО №9 п.7 *	Стоимость объекта оценки при оценке имущества, являющегося частью комплекса имущества, определяется как часть в стоимости комплекса имущества, приходящаяся на оцениваемое имущество при реализации всего комплекса имущества, исходя из допущения, что реализация данного имущества будет проводиться в составе комплекса имущества. Данное допущение указывается в задании на оценку. Стоимость специализированного имущества, под которым для целей настоящего Федерального стандарта оценки понимается имущество, которое не может быть продано отдельно от всего комплекса имущества, частью которого оно является, в силу уникальности, обусловленной специализированным характером, назначением, конструкцией, конфигурацией, составом, размером, местоположением или другими свойствами (далее - специализированное имущество), определяется как часть в стоимости комплекса имущества.		
12.2.6	ФСО №9 п.13 *	Допущения, применяемые в оценке в отношении перспектив развития объекта оценки, должны быть обоснованы рыночными данными и тенденциями:		

12.2.6.1	ФСО №9 п.13 *	Использование прогнозных данных заказчика или собственника объекта оценки без проверки их осуществимости и соответствия независимым от заказчика рыночным данным не допускается.		
12.2.6.2	ФСО №9 п.14 *	При построении прогнозов на основе нескольких сценариев или аналитических данных целесообразно воздерживаться от использования наиболее оптимистичных прогнозов, приводящих к максимизации стоимости объекта оценки.		
12.2.6.3	ФСО №9 п.15 *	Все преимущества, существующие у собственника в отношении объекта оценки и условий владения и пользования объектом оценки, отличающиеся от рыночных условий, не могут учитываться при оценке для целей залога, если они не сохранятся бесспорно при переходе права собственности на объект оценки иному лицу.		
12.2.6.4	ФСО №9 п.16 *	Все обременения и обязательства, информация о которых имеется в свободном доступе и (или) представлена оценщику сторонами договора, оказывающие влияние на стоимость объекта оценки, должны учитываться при проведении оценки. Требования к учету влияния данных факторов на стоимость объекта оценки указываются в задании на оценку. В случае выявления обременений до момента подписания договора оценщик обязан проинформировать об этом стороны заключаемого договора, которые указываются в задании на оценку. В случае выявления обременений в процессе оценки оценщик обязан указать факт наличия обременений в отчете и учесть их в расчетах, в случае если иное не указано в задании на оценку.		
12.2.6.5	ФСО №9 п.17 *	Проведение оценки объекта оценки в предположении его использования не по текущему назначению подлежит обязательному согласованию со сторонами договора и включается в задание на оценку. При оценке объекта оценки в предположении изменения его текущего использования все затраты, необходимые для реализации альтернативного использования, подлежат обязательному учету.		
12.2.6.6	ФСО №9 п.18 *	При необходимости проведения при оценке для целей залога исследований, требующих специальных знаний, обязательно привлечение отраслевых экспертов, обладающих такими знаниями. Оценщик обязан проинформировать заказчика о невозможности проведения оценки без привлечения отраслевых экспертов. В этом случае необходимость привлечения таких отраслевых экспертов указывается в задании на оценку.		
12.2.6.0.1	ФСО №9 п.20	При оценке объектов, предполагаемых к созданию или находящихся в процессе создания, при определении рыночной стоимости объектов в состоянии на дату оценки при отсутствии допущения об изменении использования объекта может в соответствии с условиями договора дополнительно определяться рыночная стоимость с учетом допущения о завершенности объекта на дату оценки.		
12.2.6.0.2	135-ФЗ ст.12	Разъяснение о сроке достоверности отчета для целей совершения сделки		
12.3	ФСО №9 п.12 *	Допущения, используемые при проведении оценки, должны быть согласованы всеми сторонами договора.		
13	ФСОVI/2022 подп. 12 п. 7 *	анализ рынка объекта оценки, внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки;		
13.1	ФСО №10 п.11 *	Для оценки стоимости машин и оборудования оценщик исследует рынок в тех его сегментах, в которых может быть реализована наиболее значимая по стоимости часть оцениваемых машин и единиц оборудования.		
13.1.1		Если для объекта оценки эти виды рынка существуют, исследуются сегменты		
13.1.1.1		как первичного,		
13.1.1.2		так и вторичного рынка		
14	ФСОVI/2022 подп. 13 п. 7 *	описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке, включая:		

14.1	135-ФЗ ст.11 ФСОVI/2022 подп. 13 п. 7	последовательность определения стоимости объекта оценки (см. раздел таблицы «ОСНОВНЫЕ ЭТАПЫ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ»)		
14.2	ФСОVI/2022 подп. 13 п. 7 *	описание применения подхода (подходов) к оценке, включая:		
14.3	ФСОVI/2022 подп. 13 п. 7 *	обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов; отказ от использования подхода к оценке следует прокомментировать (<i>вместо комментария может быть приведено обоснование</i>);		
14.3.1	ФСО №10 п.12 *	<i>При оценке машин и оборудования с применением затратного и сравнительного подходов допускается использование ценовой информации о событиях, произошедших с объектами-аналогами после даты оценки, например, путем обратной ценовой индексации.</i>		
13.3.1.1		При этом оценщик должен		
14.3.1.1.1		проанализировать динамику цен от даты оценки до даты наступления соответствующего события и		
14.3.1.1.2		внести соответствующие корректировки.		
14.3.1.2		Использование такой ценовой информации допустимо, если		
14.3.1.2.1		оценщиком проведен и раскрыт в отчете анализ полученных расчетных значений на соответствие рыночным показателям, сложившимся на дату оценки,		
14.3.1.2.2		а также оговорены допущения, связанные с применением указанной информации.		
14.3.2	ФСОVI/2022 подп. 13 п. 7 *	процесс определения стоимости объекта оценки каждым из примененных методов оценки и соответствующие им расчеты;		
14.3.2.0	ФСО №10 п.11	<i>Для объекта оценки, представляющего собой множество машин и оборудования, могут быть использованы методы как индивидуальной, так и массовой оценки.</i>		
14.3.2.0		<i>Для целей ФСО №10 под массовой оценкой машин и оборудования понимается оценка стоимости множества машин и оборудования путем их группировки по схожим характеристикам и применения в рамках сформированных групп общих математических моделей.</i>		
14.3.3	135-ФЗ ст.11 *	Иные сведения, являющиеся, по мнению оценщика, существенно важными для полноты отражения примененного им метода расчета стоимости конкретного объекта оценки		
14.4.0	ФСО V/2022 п.4	<i>Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.</i>		
14.4.1	ФСО V/2022 п.5 *	Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности:		
14.4.1.1	ФСО V/2022 подп. 1 п. 5 *	активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);		
14.4.1.2	ФСО V/2022 подп. 2 п. 5 *	доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);		
14.4.1.3	ФСО V/2022 подп. 3 п. 5 *	актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);		
14.4.1.4	ФСО V/2022 подп. 4 п. 5 *	степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).		

14.4.2.0	ФСО V/2022 п.6	Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).		
14.4.3	ФСО V/2022 п.7, ч.1 *	Если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений. Цена предложения представляет собой мнение одной из сторон потенциальной сделки, заинтересованной в более высокой цене, поэтому при проведении анализа цен предложений по аналогам оценщику следует учитывать:		
14.4.3.1	ФСО V/2022 подп. 1 п. 7 *	возможную разницу между ценой сделки и ценой предложения;		
14.4.3.2	ФСО V/2022 подп. 2 п. 7 *	период экспозиции аналога на рынке и изменение его цены за этот период (при наличии информации);		
14.4.3.3	ФСО V/2022 подп. 3 п. 7 *	соответствие цены аналога его характеристикам в сопоставлении с другими предложениями на рынке, избегая завышенных или заниженных цен предложения.		
14.4.4	ФСО V/2022 п.7, ч.2 *	Поскольку сведения о предложениях не остаются неизменными, оценщику необходимо их документировать, чтобы обеспечить подтверждение этих данных в будущем.		
14.4.5.0	ФСО V/2022 п.8	Сравнение объекта оценки с аналогами может проводиться с использованием различных количественных параметров измерения объекта оценки, представляющих собой единицы сравнения. Например, единицами сравнения являются: цена на единицу производительности или мощности, массы, габаритных размеров при оценке машин и оборудования.		
14.4.6	ФСО V/2022 п.9	Основные этапы сравнительного подхода:		
14.4.6.1	ФСО V/2022 подп. 1 п. 9 *	определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки;		
14.4.6.2	ФСО V/2022 подп. 2 п. 9 *	выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них;		
14.4.6.3	ФСО V/2022 подп. 3 п. 9 *	сравнительный анализ количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и объекта оценки;		
14.4.6.4	ФСО V/2022 подп. 4 п. 9 *	внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами (при необходимости);		
14.4.6.5	ФСО V/2022 подп. 5 п. 9 *	согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки. Согласование проводится с учетом положений п.3 ФСО V/2022. При этом оценщик может обоснованно выбрать в качестве результата сравнительного подхода показатель стоимости, полученный на основе одного аналога или одной единицы сравнения, либо отказаться от применения показателя, полученного на основе какого-либо аналога или единицы сравнения.		
14.4.7	ФСО V/2022 п.10	В рамках сравнительного подхода при выборе аналогов следует:		
14.4.7.1	ФСО V/2022 подп. 1 п. 10 *	учитывать достаточность и достоверность информации по каждому аналогу;		
14.4.7.2	ФСО V/2022 подп. 2 п. 10 *	использовать при проведении анализа наиболее сопоставимые аналоги для того, чтобы вносить меньше корректировок;		
14.4.7.3	ФСО V/2022	учитывать, что сделки, совершенные ближе к дате оценки, более репрезентативны, чем сделки, совершенные в		

	подп. 3 п. 10 *	более ранний срок, особенно на нестабильных рынках;		
14.4.7.4	ФСО V/2022 подп. 4 п. 10 *	рассматривать сделки, совершенные между независимыми сторонами;		
14.4.7.5	ФСО V/2022 подп. 5 п. 10 *	учитывать, что ценовая информация по фактическим сделкам является лучшим основанием для определения стоимости, чем предложения к совершению сделки, если условия сделки соответствуют предпосылкам рыночной стоимости.		
14.4.8.1	ФСО №10 п.13 *	Вывод о достаточности применения только сравнительного подхода может быть сделан при наличии развитого и активного рынка объектов-аналогов, позволяющего получить необходимый для оценки объем данных о ценах и характеристиках объектов-аналогов		
14.4.8.2		Основанием для отказа от использования является недостаток рыночной информации, необходимой для сравнительного подхода		
14.5.0	ФСО V/2022 п.11	Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод		
14.5.1	ФСО V/2022 п.12 *	Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать:		
14.5.1.1	ФСО V/2022 подп. 1 п. 12 *	способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);		
14.5.1.2	ФСО V/2022 подп. 2 п. 12 *	степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).		
14.5.2	ФСО №10 п.15	<i>Доходный подход при оценке машин и оборудования может использоваться там, где распределенные во времени выгоды от его использования могут быть оценены в денежном выражении:</i>		
14.5.2.1		<i>либо непосредственно,</i>		
14.5.2.2		<i>либо как соответствующая часть выгод, генерируемых более непосредственно,</i>		
14.5.2.3		<i>либо как соответствующая часть выгод, генерируемых более широким комплексом объектов, включающим оцениваемый объект и производящим продукт (товар, работу или услугу)</i>		
14.5.3	ФСО V/2022 п.13	<i>В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).</i>		
14.5.3.1	ФСО V/2022 п.14 *	Определение стоимости объекта оценки при использовании метода прямой капитализации осуществляется путем деления дохода за один период (обычно год) на ставку капитализации.		
14.5.3.2	ФСО V/2022 п.15 *	В методе дисконтированных денежных потоков будущие денежные потоки по объекту оценки приводятся к текущей дате при помощи ставки дисконтирования, отражающей ожидаемую участниками рынка, или конкретными участниками сделки, или конкретным пользователем (в соответствии с определяемым видом стоимости) ставку доходности (норму прибыли) на инвестиции с сопоставимым риском.		
14.5.4	ФСО V/2022 п.16	Основные этапы доходного подхода:		
14.5.4.1	ФСО V/2022 подп. 1 п. 16 *	выбор вида денежного потока с учетом особенностей объекта оценки, например номинальный или реальный денежный поток, доналоговый или посленалоговый денежный поток, денежный поток с учетом (или без учета) заемных средств на собственный или инвестированный (общий) капитал;		

14.5.4.2	ФСО V/2022 подп. 2 п. 16 *	определение денежного потока.		
14.5.4.2.1	ФСО V/2022 подп. 2 п. 16 *	В методе прямой капитализации денежный поток определяется за один период.		
14.5.4.2.2	ФСО V/2022 подп. 2 п. 16 *	В методе дисконтирования денежных потоков осуществляется:		
14.5.4.2.3	ФСО V/2022 подп. 2 п. 16 *	определение срока прогнозирования денежного потока (продолжительности прогнозного периода);		
14.5.4.2.4	ФСО V/2022 подп. 2 п. 16 *	прогноз денежного потока в течение срока прогнозирования;		
14.5.4.2.5	ФСО V/2022 подп. 2 п. 16 *	определение необходимости применения постпрогнозной (терминальной, остаточной) стоимости для объекта оценки по окончании срока прогнозирования денежных потоков и расчет соответствующей постпрогнозной стоимости с учетом особенностей объекта оценки;		
14.5.4.3	ФСО V/2022 подп. 3 п. 16 *	определение ставки дисконтирования (ставки капитализации), соответствующей денежному потоку;		
14.5.4.4	ФСО V/2022 подп. 4 п. 16*	приведение прогнозных денежных потоков, в том числе постпрогнозной стоимости (при наличии), к текущей стоимости по ставке дисконтирования или капитализация денежного потока по ставке капитализации.		
14.5.4.5	ФСО V/2022 п.17 *	На выбор вида денежного потока влияет специфика объекта оценки и сложившаяся практика участников рынка. При этом ставка дисконтирования (ставка капитализации) должна соответствовать виду денежного потока в части его инфляционной (номинальный или реальный денежный поток), налоговой (доналоговый или посленалоговый денежный поток), валютной и иных составляющих отражать связанный с денежным потоком риск.		
14.5.4.6	ФСО V/2022 п.18 *	При выборе прогнозного периода учитываются:		
14.5.4.6.1	ФСО V/2022 подп. 1 п. 18 *	оставшийся срок полезного использования объекта оценки;		
14.5.4.6.2	ФСО V/2022 подп. 2 п. 18 *	период, на который доступна информация для составления прогноза;		
14.5.4.6.3	ФСО V/2022 подп. 3 п. 18 *	период достижения стабильного темпа роста денежных потоков объекта оценки, после завершения которого возможно применить постпрогнозную стоимость. Для объектов оценки с сезонным или циклическим характером деятельности прогнозный период должен учитывать сезонность или включать полный цикл получения доходов соответственно.		
14.5.4.7	ФСО V/2022 п.19 *	При прогнозировании денежного потока следует осуществлять его сопоставление со следующими показателями:		

14.5.4.7.1	ФСО V/2022 подп. 1 п. 19 *	ретроспективные показатели операционной, инвестиционной и финансовой деятельности (использования) объекта оценки;		
14.5.4.7.2	ФСО V/2022 подп. 2 п. 19 *	ретроспективные и прогнозные показатели отрасли и (или) сегмента рынка;		
14.5.4.7.3	ФСО V/2022 подп. 3 п. 19 *	прогнозный темп экономического роста региона или страны, в которой действует (используется) объект оценки.		
14.5.4.8	ФСО V/2022 п.20, ч.1 *	Постпрогнозная стоимость определяется в случае, если объект оценки продолжит функционировать по окончании прогнозного периода.		
		<i>Постпрогнозная стоимость представляет собой ожидаемую величину стоимости объекта оценки в конце прогнозного периода.</i>		
14.5.4.9	ФСО V/2022 п.20, ч.2 *	При расчете постпрогнозной стоимости следует учитывать:		
14.5.4.9.1	ФСО V/2022 подп. 1 п. 20*	срок полезного использования объекта оценки - неограниченный или ограниченный (например, для объектов с истощимыми запасами или ресурсами);		
14.5.4.9.2	ФСО V/2022 подп. 2 п. 20 *	потенциал дальнейшего изменения (роста или снижения) денежных потоков за пределами прогнозного периода;		
14.5.4.9.3	ФСО V/2022 подп. 3 п. 20 *	заранее определенную сумму денежных средств, ожидаемую к получению после завершения прогнозного периода;		
14.5.4.9.4	ФСО V/2022 подп. 4 п. 20 *	циклический характер деятельности или использования объекта оценки.		
14.5.4.10.0	ФСО V/2022 п.21	<i>При расчете постпрогнозной стоимости могут применяться различные методы, в частности:</i>		
14.5.4.10.0.1	ФСО V/2022 подп. 1 п. 21	<i>модель Гордона, которая представляет собой модель постоянного роста, основанная на предположении, что стоимость объекта оценки будет изменяться (увеличиваться или уменьшаться) с постоянным темпом в течение бесконечного периода времени в будущем. Данный метод подходит для объектов оценки с неограниченным или крайне продолжительным сроком полезного использования;</i>		
14.5.4.10.0.2	ФСО V/2022 подп. 2 п. 21	<i>метод прямой капитализации. Данный метод подходит для оценки объектов с неограниченным или крайне продолжительным сроком полезного использования;</i>		
14.5.4.10.0.3	ФСО V/2022 подп. 3 п. 21	<i>методы сравнительного подхода. Данные методы подходят для объектов оценки как с неограниченным, так и с ограниченным сроком полезного использования;</i>		
14.5.4.10.0.4	ФСО V/2022 подп. 4 п. 21	<i>метод расчета стоимости при ликвидации. В случае если затраты превышают доход от утилизации или ликвидации, величина постпрогнозной стоимости может принимать отрицательные значения. Данный метод подходит для объектов оценки с ограниченным сроком полезного использования.</i>		
14.5.4.11	ФСО V/2022 абз. 1 п. 22 *	Ставка дисконтирования и ставка капитализации должны отражать риски получения прогнозируемого денежного потока с точки зрения участников рынка, конкретной сделки или пользователя (в соответствии с видом определяемой стоимости).	должен	
14.5.4.12	ФСО V/2022	<i>Существуют различные методы определения ставки дисконтирования (ставки капитализации) с учетом специфики объекта оценки.</i>		

	абз. 2 п. 22 *	При определении ставки дисконтирования (ставки капитализации) следует учитывать:		
14.5.4.12.1	ФСО V/2022 подп. 1 п. 22 *	вид стоимости и соответствующие ему стороны сделки;		
14.5.4.12.2	ФСО V/2022 подп. 2 п. 22 *	допущения оценки;		
14.5.4.12.3	ФСО V/2022 подп. 3 п. 22 *	вид денежного потока, в частности его инфляционную (номинальный или реальный денежный поток), налоговую (доналоговый или посленалоговый денежный поток), валютную и иные составляющие;		
14.5.4.12.4	ФСО V/2022 *подп. 4 п. 22	факторы риска инвестирования в объект оценки, в частности связанные с его следующими особенностями:		
14.5.4.12.4.1	ФСО V/2022 подп. 4 п. 22 *	вид объекта оценки (недвижимость, движимое имущество, бизнес, обязательства и другие);		
14.5.4.12.4.2	ФСО V/2022 подп. 4 п. 22 *	сегмент рынка объекта оценки (географическое положение объекта оценки или рынка производимого с его использованием продукта);		
14.5.4.12.4.3	ФСО V/2022 подп. 4 п. 22 *	срок полезного использования объекта оценки;		
14.5.4.12.4.4	ФСО V/2022 подп. 4 п. 22*	специфические риски объекта оценки.		
14.5.4.13	ФСО V/2022 п.23 *	В расчетах по доходному подходу необходимо не допускать двойного учета рисков, связанных с получением денежных потоков, и в будущих денежных потоках, и в ставке дисконтирования (капитализации) одновременно.		
14.6.0	ФСО V/2022 п.24	Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения.		
14.6.1	ФСО V/2022 п.25 *	Рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать:		
14.6.1.1	ФСО V/2022 подп. 1 п. 25 *	возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, - значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;		
14.6.1.2	ФСО V/2022 подп. 2 п. 25 *	надежность других подходов к оценке объекта - наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан.		
14.6.1.3	ФСО №10	Затратный подход целесообразно применять при оценке специализированных машин и оборудования ³⁵		

³⁵ Специализированные машины и оборудование - совокупность технологически связанных объектов, не представленная на рынке в виде самостоятельного объекта и имеющая существенную стоимость только в составе бизнеса./ ФСО №10 п.14а (Оценка стоимости машин и оборудования).

	п.14а *			
14.6.2	ФСО V/2022 п.26	В рамках затратного подхода применяются следующие методы:		
14.6.2.1	ФСО V/2022 подп. 1 п. 26 *	метод затрат воспроизводства или затрат замещения;		
14.6.2.1.1	ФСО V/2022 п.27	Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий.		
14.6.2.1.1.1	ФСО №10 п.14б *	Затраты на замещение машин и оборудования (без учета износа и устареваний) определяются на основе сравнения с затратами на создание или производство либо приобретение объекта, имеющего <u>аналогичные полезные свойства</u>		
14.6.2.1.1.2	ФСО №10 п.14г *	Объектом, имеющим <u>аналогичные полезные свойства</u> , для целей оценки машин и оборудования признается объект, у которого имеется сходство с объектом оценки по:		
		функциональному назначению,		
		принципу действия, конструктивной схеме		
14.6.2.1.2	ФСО V/2022 п.28 *	Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта. Расчет на основе затрат воспроизводства целесообразно применять в следующих случаях:		
14.6.2.1.2.1	ФСО V/2022 подп. 1 п. 28 *	полезность рассматриваемого объекта может быть обеспечена только точной его копией;		
14.6.2.1.2.2	ФСО V/2022 подп. 2 п. 28 *	затраты на создание или приобретение современного аналога больше, чем затраты на создание точной копии рассматриваемого объекта.		
14.6.2.1.3	ФСО №10 п.14б*	Затраты на воспроизводство машин и оборудования (без учета износа и устареваний) определяются на основе сравнения с затратами на создание или производство либо приобретение <u>точной копии</u> объекта оценки.		
14.6.2.1.4	ФСО №10 п.14в *	<u>Точной копией</u> объекта оценки для целей оценки машин и оборудования признается объект, у которого совпадают с объектом оценки, как минимум, следующие признаки:		
		наименование,		
		обозначение модели (модификации), основные технические характеристики		
14.6.2.2	ФСО V/2022 п.29 *	Основные этапы методов затрат воспроизводства и затрат замещения:		
14.6.2.2.1	ФСО V/2022 подп. 1 п. 29 *	расчет всех затрат участников рынка на приобретение или создание точной копии объекта оценки (затраты на воспроизводство) или актива с аналогичной полезностью (затраты на замещение);		
14.6.2.2.1.1	ФСО V/2022 п.31 *	Элементы затрат воспроизводства и замещения могут различаться в зависимости от вида объекта оценки и допущений оценки и обычно включают прямые и косвенные затраты, возникающие в процессе воспроизводства или замещения объекта на дату оценки. При расчете затрат воспроизводства и затрат замещения могут учитываться затраты на привлечение финансирования на период строительства и прибыль		

		предпринимателя.		
14.6.2.2.1.2	ФСО V/2022 п.32 *	При определении затрат на воспроизводство или замещение необходимо рассмотреть возможность использования фактических затрат, произведенных при создании объекта оценки или аналогичного объекта, проанализировать и при необходимости применить корректировки:		
14.6.2.2.1.2.1	ФСО V/2022 подп. 1 п. 32 *	на изменение цен на элементы затрат в период между датой, когда были произведены соответствующие затраты, и датой оценки;		
14.6.2.2.1.2.2	ФСО V/2022 подп. 2 п. 32 *	на нетипичные дополнительные затраты или экономию средств, которые отражены в фактических затратах, но не возникнут при создании точной копии объекта оценки или объекта с аналогичной полезностью;		
14.6.2.2.1.2.3	ФСО V/2022 подп. 3 п. 32 *	на соответствие фактически произведенных затрат рыночным данным.		
14.6.2.2.2	ФСО V/2022 подп. 2 п. 29 *	определение наличия и величины совокупного обесценения (износа) в связи с физическим износом, функциональным (моральным, технологическим) устареванием (износом) и экономическим (внешним) обесценением объекта оценки;		
14.6.2.2.2.1	ФСО V/2022 п. 33	<i>Различают следующие виды обесценения (износа, устаревания):</i>		
14.6.2.2.2.1.1	ФСО V/2022 подп. 1 п. 33	<i>физический износ, который представляет собой снижение стоимости объекта в результате ухудшения физического состояния и (или) утраты физических свойств из-за естественного физического старения и (или) в процессе использования (эксплуатации);</i>		
14.6.2.2.2.1.2	ФСО V/2022 подп. 2 п. 33	<i>функциональное устаревание (износ), которое представляет собой снижение стоимости объекта в связи с его несоответствием современным аналогам и (или) снижением технико-экономической эффективности его использования (эксплуатации): более низкая производительность, худшие параметры продукции и (или) технологического процесса, устаревание дизайна, более высокий уровень эксплуатационных расходов и другие факторы;</i>		
14.6.2.2.2.1.3	ФСО V/2022 подп. 3 п. 33	<i>экономическое (внешнее) обесценение, которое представляет собой снижение стоимости объекта, вызванное факторами, внешними по отношению к объекту, экономическими и (или) локальными факторами, в частности: избыток предложения подобных объектов на рынке, снижение спроса на производимую с использованием объекта продукцию, рост издержек производства, неблагоприятное влияние изменений факторов, характеризующих окружение объекта недвижимости. Действие данного вида обесценения может быть временным или постоянным.</i>		
14.6.2.2.2.2	ФСО №10 п.14д *	При применении затратного подхода рассчитывается накопленный совокупный износ оцениваемой машины или единицы оборудования, интегрирующий физический износ,		
		функциональное и экономическое устаревания,		
		при этом учитываются особенности обесценения		
14.6.2.2.2.3		- при разных условиях эксплуатации,		
		- а также с учетом принятых допущений, на которых основывается оценка,		
		- максимально ориентируясь на рыночные данные.		
14.6.2.2.3	ФСО V/2022 подп. 3 п. 29 *	вычет совокупного обесценения (износа) из общей суммы затрат воспроизводства или замещения для определения стоимости объекта оценки.		
14.6.2.3	ФСО V/2022	<i>метод суммирования стоимости компонентов в составе объекта оценки.</i>		

	<i>подп. 2 п. 26</i>			
14.6.2.3	<i>ФСО V/2022 п.30</i>	<i>Метод суммирования основан на суммировании стоимостей всех компонентов, входящих в состав объекта оценки, когда стоимость каждого компонента определяется различными подходами с учетом специфики компонента.</i>		
14.7	<i>ФСОVI/2022 подп. 13 п. 7 *</i>	согласование результатов при применении различных подходов и методов оценки;		
15	<i>135-ФЗ ст.11, ФСОVI/2022 подп. 14 п. 7 *</i>	итоговая величина стоимости объекта оценки, ограничения и пределы применения полученного результата.		
15.1	<i>ФСО №10 п.11 *</i>	Для <u>объекта оценки</u> , представляющего собой множество машин и оборудования... В качестве итогового результата рассматривается стоимость объекта оценки как <u>единого целого</u> .		
15.2	<i>ФСОVI/2022 подп. 14 п. 7 *</i>	Если в задании на оценку в соответствии с п.4 ФСО IV/2022, не указана форма представления итоговой стоимости, то результат оценки должен быть представлен в виде числа		
15.3	<i>ФСОVI/2022 п.10 *</i>	В случае если это предусмотрено заданием на оценку, в отчет об оценке должны быть включены расчетные величины и выводы по результатам дополнительных исследований, которые не являются результатами оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки.		
15.3.1.	<i>ФСО №9 п.8 *</i>	Отчет об оценке должен содержать следующие дополнительные результаты:		
15.3.1.1.	<i>ФСО №9 п.8 *</i>	стоимость (стоимости) объекта оценки в соответствии с видами стоимости, предусмотренными п.5 ФСО №9 (Оценка для целей залога);		
15.3.1.2.	<i>ФСО №9 п.8 *</i>	иные расчетные величины, выводы и рекомендации, подготовленные оценщиком <u>в соответствии с заданием на оценку</u> .		
15.3.2.	<i>ФСО №9 п.8 *</i>	Выводы о ликвидности объекта оценки в обязательном порядке указываются в отчете, но не рассматриваются как результат оценки.		
15.3.2.1	<i>ФСО №9 п.9 *</i>	В качестве характеристики ликвидности объекта оценки в отчете указывается типичный (расчетный) срок его рыночной экспозиции на открытом рынке, в течение которого он может быть реализован по рыночной стоимости. В случае оценки специализированного имущества как части комплекса имущества ликвидность такого имущества может быть определена как ликвидность комплекса имущества, составной частью которого оно является. <u>Данное допущение указывается в задании на оценку и отчете об оценке.</u>		
15.3.2.2	<i>ФСО №9 п.9 *</i>	При определении ликвидности объекта оценки оценщик должен обосновать сделанные выводы приведением результатов анализа существенных факторов, влияющих на ликвидность объекта.		
15.4.0	<i>ФСОVI/2022 п.11</i>	<i>В отчет об оценке могут быть включены иные сведения, необходимые, по мнению оценщика, для полного и достаточного представления результата оценки. К таким сведениям может относиться в том числе описание факторов неопределенности, которые существенно влияют на результаты оценки, в частности связанных с ограничениями оценки, если они имели место в процессе оценки.</i>		
Обращаем внимание:				
ТРЕБОВАНИЯ К ХРАНЕНИЮ И ПРЕДОСТАВЛЕНИЮ ТРЕТЬИМ ЛИЦАМ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ, А ТАКЖЕ КОПИЙ ДОКУМЕНТОВ И МАТЕРИАЛОВ, НА ОСНОВАНИИ КОТОРЫХ ПРОВОДИЛАСЬ ОЦЕНКА				

1	Оценщик обязан:		
1.1	135-ФЗ ст.15 *	Обеспечивать сохранность документов, получаемых от заказчика и третьих лиц в ходе проведения оценки	
1.2	135-ФЗ ст.15, ФСО VI/2022 п.12 *	Хранить копии подписанных им отчетов, а также копии документов и материалов, на основании которых проводилась оценка, на бумажных или электронных носителях либо в форме электронных документов в течение трех лет с даты составления отчета	
1.3	135-ФЗ ст.15*	В случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, предоставлять копии хранящихся отчетов или содержащуюся в них информацию правоохранительным, судебным, иным уполномоченным государственным органам по их требованию	
1.4	135-ФЗ ст.15 *	Представлять ежеквартально в порядке, установленном внутренними документами саморегулируемой организации оценщиков, информацию о подписанных им в указанный период отчетах с указанием даты составления отчета и его порядкового номера, объекта оценки, вида определенной стоимости	
2	Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор, обязано:		
2.1	135-ФЗ ст.15.1 *	Обеспечивать сохранность документов, получаемых от заказчика и третьих лиц в ходе проведения оценки	
2.2	135-ФЗ ст.15.1 *	Предоставлять саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, для проведения контроля за осуществлением им оценочной деятельности доступ к отчетам, документам и материалам, на основании которых проводилась оценка, за исключением информации, которая составляет коммерческую тайну юридического лица или заказчика, либо иной информации, в отношении которой установлено требование об обеспечении ее конфиденциальности	
2.3	135-ФЗ ст.15.1 *	Предоставлять в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, копии хранящихся отчетов или содержащуюся в них информацию правоохранительным, судебным, иным уполномоченным государственным органам по их требованиям	
2.4	135-ФЗ ст.15.1 *	Хранить копию отчета или копии отчетов и копии документов, полученных от заказчика, третьих лиц и использованных при проведении оценки объекта оценки, на бумажных или электронных носителях либо в форме электронных документов в течение трех лет с даты составления отчета	

Приложение 2.4

**Плановая проверка члена Межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации - Некоммерческое партнерство
«Общество профессиональных экспертов и оценщиков»**

Лист соответствия отчета об оценке БИЗНЕСА

ФИО оценщика _____
Основание для проведения оценки (реквизиты
договора) _____
Наименование и номер
отчета _____
Дата оценки _____
Дата составления
отчета _____
Наименование объекта
оценки _____
Вид определяемой
стоимости _____

- * Понятие "**должен**" указывает на **безусловную обязанность** оценщика выполнить то или иное действие. Оценщик должен выполнять требование в каждом случае, когда имеет место такое указание в федеральных стандартах оценки;
- ** Понятие "**следует**" указывает на **предпочтительные действия** оценщика. В каждом случае оценщик рассматривает возможность и целесообразность выполнения требования и при наличии оснований вправе отказаться от его выполнения;
- *** Понятие "**может**" указывает на **действия, которые не являются обязательными**. В этой области реализуется профессиональное суждение оценщика использовать либо не использовать ту или иную возможность.

Таблица. Исполнение требований закона № 135-ФЗ, ФСО № I-VI, ФСО №8 и ФСО 9 (при необходимости)

п/п	Источник / степень обязательности выполнения	Требования и рекомендации	Выполнение: Да / Нет/ Не требуется (+ или №№ стр. отчета / - / 0)
ОСНОВНЫЕ ЭТАПЫ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ			
1	ФСО III/2022 п.1	Процесс оценки включает следующие действия:	
1.1	ФСО III/2022 подп. 1 п. 1 *	согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее - договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных ФЗ-135;	
1.2	ФСО III/2022 подп. 2 п. 1 *	сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;	
1.2.1	ФСО III/2022 п. 10 *	В процессе оценки оценщик собирает информацию, достаточную для определения стоимости объекта оценки, принимая во внимание ее достоверность, надежность и существенность для цели оценки. Признание информации достоверной, надежной, существенной и достаточной требует профессионального суждения оценщика, сформированного на основании анализа такой информации. При этом оценщик учитывает:	
1.2.1.1	ФСО III/2022 подп. 1 п. 10 *	допущения ³⁶ оценки;	
1.2.1.2	ФСО III/2022 подп. 2 п. 10 *	компетентность источника информации и независимость источника информации от объекта оценки и (или) от заказчика оценки.	
1.2.1.0	ФСО III/2022 п. 10	<i>Информация может быть получена от заказчика оценки, правообладателя объекта оценки, экспертов рынка и отрасли, а также из других источников.</i>	
1.2.0	ФСО III/2022 п. 11	<i>Способы получения информации могут включать составление запросов к информированным источникам, получение исходных документов и материалов, осмотр объекта оценки, интервью, поиск рыночной информации из различных источников. Для выполнения оценки оценщик может привлекать организации и квалифицированных отраслевых специалистов, обладающих знаниями и навыками, не относящимися к компетенции оценщика.</i>	
1.2.2	ФСО III/2022 п. 12 *	В процессе оценки оценщик использует информацию, доступную участникам рынка на дату оценки.	
1.2.2.1	ФСО III/2022	<i>Информация, которая стала доступна после даты оценки, может быть использована только в следующих</i>	

³⁶ Допущение представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке. /ФСО I/2022 п.10

	<i>подп. 1 п. 12 ***</i>	случаях: если такая информация отражает состояние рынка и объекта оценки на дату оценки, соответствует ожиданиям участников рынка на дату оценки (например, статистическая информация, финансовые результаты деятельности компании и другая информация, относящаяся к состоянию объекта оценки и (или) рынка в период до даты оценки или на дату оценки); если использование такой информации допускается в особом порядке в рамках соответствующих специальных стандартов оценки при определении стоимости отдельных видов объектов оценки.		
1.2.3	ФСО III/2022 п. 13	Заказчик оценки, правообладатель объекта оценки или иное уполномоченное ими лицо должны подтвердить, что предоставленная ими информация соответствует известным им фактам.		
1.2.3.1	ФСО III/2022 п. 13 *	Объем данных, требующих такого подтверждения, и форма подтверждения определяются оценщиком с учетом особенности содержания информации, ее существенности, если особые требования не указаны в задании на оценку.		
1.2.3.2	ФСО III/2022 подп. 1 п. 13 *	Информация должна быть подтверждена одним из следующих способов: путем заверения заказчиком копий документов и материалов;		
1.2.3.3	ФСО III/2022 подп. 2 п. 13 *	путем подписания заказчиком письма-представления, содержащего существенную информацию и (или) перечень документов и материалов, с подтверждением того, что информация соответствует известным заказчику фактам, планы и прогнозы отражают ожидания заказчика.		
1.2.4	ФСО III/2022 п. 9	Оценка не может проводиться, если с учетом ограничений оценки оценщик не может сформировать достаточные исходные данные и допущения в соответствии с целью оценки или если объем исследований недостаточен для получения достоверного результата оценки.		
1.3	ФСО III/2022 подп. 3 п. 1 *	применение подходов ³⁷ к оценке, включая выбор методов ³⁸ оценки и осуществление необходимых расчетов;		
1.3.1	ФСО V/2022 п. 1 *	При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки.		
1.3.1.0	ФСО V/2022 п. 1	<i>Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки.</i>		
1.3.2	ФСО V/2022 п. 2 *	В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки.		
1.3.2.0	ФСО V/2022 п. 2 ***	<i>Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.</i>		
1.4	ФСО III/2022 подп. 4 п. 1 *	согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости),		
1.4.1	ФСО V/2022 п.3 *	При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов.		

³⁷ Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии. / ФСО I/2022 п.11 (Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки).

³⁸ Метод оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существующей для данного метода информации определить стоимость объекта оценки. / ФСО I/2022 п.12.

1.4.1.1	ФСО V/2022 п.3 *	В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов, указанных в пункте 2 настоящего федерального стандарта оценки.		
1.4.1.2	ФСО V/2022 п.3 **	Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. <i>В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.</i>		
1.5	ФСО III/2022 подп. 4 п. 1 *	определение итоговой стоимости объекта оценки;		
1.5.0.	ФСО I/2022 п.14	<i>результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели³⁹ оценки с учетом допущений и ограничений⁴⁰ оценки.</i>		
1.6	ФСО III/2022 подп. 5 п. 1 *	составление отчета об оценке объекта оценки (далее отчет об оценке)		
1.6.0.1	ФСО I/2022 п. 15	<i>Пользователями результата оценки, отчета об оценке могут являться заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки.</i>		
1.6.0.2	135-ФЗ ст.11	<i>Для проведения оценки отдельных видов объектов оценки законодательством Российской Федерации могут быть предусмотрены специальные формы отчетов.</i>		
1.6.0.3	135-ФЗ ст.11	<i>В случаях, предусмотренных ФЗ-135, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, отчет подлежит опубликованию в порядке, установленном уполномоченным федеральным органом, осуществляющим функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности.</i>		
1.7	ФСО III/2022 п.3 *	В процессе оценки необходимо соблюдать требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, а также следовать положениям методических рекомендаций по оценке, одобренных советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.		
2.0	ФСО III/2022 п.2	<i>Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита.</i>		
ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ ТРЕБОВАНИЯ К ДОГОВОРУ НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ				
1	135-ФЗ ст.10 *	Договор на проведение оценки заключается в простой письменной форме		
1.1	ФСО IV/2022 п.2 *	в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку		
2	135-ФЗ ст.10	Договор на проведение оценки должен содержать:		

³⁹ Цель оценки представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки. / ФСО I/2022 п.9.

⁴⁰ В процессе оценки могут быть выявлены ограничения в отношении источников информации и объема исследования, например, в связи с невозможностью проведения осмотра объекта оценки. Ограничения могут оказывать существенное влияние на результат оценки. / ФСО III/2022 п.7.

2.1	135-ФЗ ст.10 *	Цель оценки		
2.1.0	<i>ФСО №9 п.4 (Оценка для целей залога)</i>	<i>При заключении договора на проведение оценки для целей залога заказчик может проинформировать оценщика о существующем или потенциальном залогодержателе.</i>		
2.1.1	<i>ФСО №9 п.4 (Оценка для целей залога) *</i>	При наличии у залогодержателя общедоступных специальных требований, предъявляемых к оценке в целях залога, не противоречащих законодательству Российской Федерации и требованиям федеральных стандартов оценки, оценщик должен проинформировать заказчика о наличии таких специальных требований. Оценщик учитывает данные специальные требования залогодержателя, <u>если это оговаривается в задании на оценку.</u>		
2.2	135-ФЗ ст.10 *	Описание объекта или объектов оценки, позволяющее провести их идентификацию		
2.3	135-ФЗ ст.10 *	Вид определяемой стоимости объекта оценки		
2.4	135-ФЗ ст.10 *	Размер денежного вознаграждения за проведение оценки		
2.5	135-ФЗ ст.10 *	Дату определения стоимости объекта оценки		
2.6	135-ФЗ ст.10 *	Сведения об обязательном страховании ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности в соответствии с ФЗ-135		
2.7	135-ФЗ ст.10 *	Наименование саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик и место нахождения этой организации		
2.8	135-ФЗ ст.10 *	Указание на стандарты оценочной деятельности, которые будут применяться при проведении оценки		
2.9	135-ФЗ ст.10 *	Указание на размер, порядок и основания наступления дополнительной ответственности по отношению к ответственности, установленной гражданским законодательством и статьей 24.6 ФЗ-135, оценщика или юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор		
2.10	135-ФЗ ст.10 *	Сведения о договоре страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение требований договора на проведение оценки и договора страхования ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований настоящего Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности		
2.11	135-ФЗ ст.10 *	Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 ФЗ-135:		
2.11.1	135-ФЗ ст.16 *	- Оценка объекта оценки не может проводиться оценщиком, если он является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, либо состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.		
2.11.2	135-ФЗ ст.16 *	- Проведение оценки объекта оценки не допускается, если:		
2.11.2.1	135-ФЗ ст.16 *	- в отношении объекта оценки оценщик имеет вещные или обязательственные права вне договора;		
2.11.2.2	135-ФЗ ст.16 *	- оценщик является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика либо такое юридическое лицо является кредитором или страховщиком оценщика.		
2.11.3	135-ФЗ ст.16	- Не допускается вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и		

		юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, <u>в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки</u>	
2.11.4	135-ФЗ ст.16*	- Размер оплаты оценщику (<i>и/или</i>) размер денежного вознаграждения (<i>по договору</i>) за проведение оценки объекта оценки не может зависеть от итоговой величины стоимости объекта оценки.	
2.11.5	135-ФЗ ст.16 *	- Юридическое лицо не вправе заключать договор на проведение оценки с заказчиком в случаях, если оно имеет имущественный интерес в объекте оценки и (или) является аффилированным лицом заказчика, а также в иных случаях, установленных законодательством Российской Федерации.	
3	135-ФЗ ст.10 *	Для договора Заказчика с юридическим лицом: сведения об оценщике/оценщиках, которые будут проводить оценку, в том числе фамилия, имя, отчество оценщика или оценщиков	
4	135-ФЗ ст.10*	Для объектов оценки, принадлежащих РФ, субъектам РФ или муниципальным образованиям – Заказчик – лицо, уполномоченное собственником на совершение сделок с объектами	
		Рекомендации	
1.0	135-ФЗ ст.8.1	Указывать в Договоре обязательность проводимой оценки ⁴¹ (при проведении таковой), в т.ч.	
1.1.0	135-ФЗ ст.8.1	- для уведомления Заказчика оценки о его обязанности включать информацию об отчете об оценке объекта оценки в Единый федеральный реестр сведений о фактах деятельности юридических лиц в течение десяти рабочих дней по истечении шести месяцев с даты составления отчета об оценке объекта оценки. Положения применяются к оценке объекта оценки, отчет о которой был принят заказчиком оценки после 1 апреля 2016 года.	
ТРЕБОВАНИЯ К СОДЕРЖАНИЮ ЗАДАНИЯ НА ОЦЕНКУ			
1	ФСО IV/2022 п.1	Задание на оценку	
1.1	ФСО IV/2022 п.1, ФСО №8 п.5 *	Задание на оценку должно содержать следующую дополнительную дополнительную к указанной в федеральном стандарте оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", утвержденном приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (далее - ФСО I), федеральном стандарте оценки "Виды стоимости (ФСО II)", утвержденном приказом Минэкономразвития	

⁴¹ 135-ФЗ ст.8: Проведение оценки объектов оценки является **обязательным**:

- в случае вовлечения в сделку объектов оценки, принадлежащих полностью или частично Российской Федерации, субъектам Российской Федерации либо муниципальным образованиям, в том числе:
 - при определении стоимости объектов оценки, принадлежащих Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям, в целях их приватизации, передачи в доверительное управление либо передачи в аренду;
 - при использовании объектов оценки, принадлежащих Российской Федерации, субъектам Российской Федерации либо муниципальным образованиям, в качестве предмета залога;
 - при продаже или ином отчуждении объектов оценки, принадлежащих Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям;
 - при переуступке долговых обязательств, связанных с объектами оценки, принадлежащими Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям;
 - при передаче объектов оценки, принадлежащих Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям, в качестве вклада в уставные капиталы, фонды юридических лиц,
- а также при возникновении спора о стоимости объекта оценки, в том числе:
 - при национализации имущества;
 - при ипотечном кредитовании физических лиц и юридических лиц в случаях возникновения споров о величине стоимости предмета ипотеки;
 - при составлении брачных контрактов и разделе имущества разводящихся супругов по требованию одной из сторон или обеих сторон в случае возникновения спора о стоимости этого имущества;
 - при изъятии имущества для государственных или муниципальных нужд;
 - при проведении оценки объектов оценки в целях контроля за правильностью уплаты налогов в случае возникновения спора об исчислении налогооблагаемой базы.

		России от 14 апреля 2022 г. N 200 (далее - ФСО II), федеральном стандарте оценки "Процесс оценки (ФСО III)", утвержденном приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (далее - ФСО III), федеральном стандарте оценки "Задание на оценку (ФСО IV)", утвержденном приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (далее - ФСО IV), федеральном стандарте оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", утвержденном приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (далее - ФСО V), федеральном стандарте оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)", утвержденном приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (далее - ФСО VI), информацию:		
1.2	ФСО IV/2022 п.1 *	или представлено в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных ФЗ-135		
1.3	ФСО IV/2022 п.2 *	Задание на оценку согласовывается заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания в составе договора на оценку		
1.4.0	ФСО IV/2022 п.2	<i>Уточнение задания на оценку может продолжаться в течение процесса оценки до составления отчета об оценке</i>		
2	ФСО IV/2022 п.3 *	Задание на оценку должно содержать следующую информацию:		
2.1	ФСО IV/2022 подп. 1 п. 3 *	Объект оценки, в т.ч.:		
2.1.0	ФСО IV/2022 подп. 1 п. 3 *	Идентификация объекта оценки проводится на основе присущих ему количественных и качественных характеристик. Требования к идентификации объекта оценки по отдельным видам объектов оценки устанавливаются соответствующими специальными федеральными стандартами оценки		
2.1.1	ФСО №8 п.5а *	Данные об объекте оценки:		
2.1.1.1		при оценке акций - количество, категория (тип), номер и дата государственной регистрации выпуска акций;		
2.1.1.2		при оценке доли в уставном (складочном) капитале организации - размер оцениваемой доли;		
2.1.1.3		при оценке пая в паевом фонде производственного кооператива - размер оцениваемого пая, количество паев;		
2.1.1.4	ФСО №8 п.5а,б *	при оценке имущественного комплекса организации - описание его состава, при этом состав имущественного комплекса должен быть точно идентифицирован		
2.2	ФСО IV/2022 подп. 1 п. 3 *	Права на объект оценки		
2.2.1	ФСО IV/2022 подп. 1 п. 3 *	описание прав на объект оценки, учитываемых при определении стоимости, и связанных с ними ограничений и обременений		
2.2.2	ФСО №8 п.5б	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)		
2.3	ФСО IV/2022 подп. 2 п. 3 *	Цель оценки ⁴²		
2.3.1	ФСО I/2022 подп. 2 п. 3 *	которая должна быть установлена однозначно для определения предпосылок стоимости,		
2.3.1.1	ФСО IV/2022	в частности цель оценки должна сопровождаться указанием ссылок на конкретные положения нормативных		

⁴² Цель оценки представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки. / ФСО I/2022 п.9.

	подп. 2 п. 3 *	правовых актов Российской Федерации, в связи с которыми возникла необходимость проведения оценки (если применимо)		
2.4	ФСО IV/2022 подп. 3 п. 3 *	Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Федеральным законом		
2.5	ФСО IV/2022 подп. 4 п. 3 *	Вид стоимости ⁴³ и предпосылки ⁴⁴ стоимости, если это необходимо в соответствии с пп.17 и 22 ФСО II/2022 «Виды стоимости»		
2.5.0	ФСО II/2022 п.10	<i>Предпосылки стоимости, типичные для каждого из видов стоимости, содержатся в определении данного вида стоимости и раскрыты ФСО II/2022</i>		
2.5.1.	ФСО II/2022 п.12	<i>В соответствии с федеральными стандартами оценки определяются следующие виды стоимости:</i>		
2.5.1.1.0	ФЗ-135 ст.3 ч.2, ФСО II/2022 подп. 1 п. 12, ФСО II/2022 п.13	<i>Рыночная стоимость объекта оценки [1] (далее - рыночная стоимость) наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:</i>		
2.5.0.1.1.1	ФСО II/2022 подп. 1 п. 13	<i>одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;</i>		
2.5.0.1.1.2	ФСО II/2022 подп. 2 п. 13	<i>стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;</i>		
2.5.0.1.1.3	ФСО II/2022 подп. 3 п. 13	<i>объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;</i>		
2.5.0.1.1.4	ФСО II/2022 подп. 4 п. 13	<i>цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;</i>		
2.5.0.1.1.5	ФСО II/2022 подп. 5 п. 13	<i>платеж за объект оценки выражен в денежной форме.</i>		
2.5.1.1.2	ФСО II/2022 п. 14 *	<i>Рыночная стоимость основана на предпосылках о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка.</i>		
		<i>При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка.</i>		
		<i>К таким условиям могут относиться, например, синергии с другими активами, мотивация конкретного стратегического или портфельного инвестора, льготные налоговые или кредитные условия.</i>		
2.5.1.1.3	ФСО II /2022 п. 19 *	<i>Если в соответствии с законодательством требуется определить рыночную стоимость объекта, при этом одна или обе стороны сделки вынуждены ее совершить, то стоимость объекта определяется исходя из рыночных предпосылок.</i>		
		<i>При определении рыночной стоимости объекта не учитывается фактор вынужденности продажи.</i>		
2.5.1.1.4.0	ФСО II /2022 п. 17	<i>С учетом цели оценки может потребоваться определение рыночной стоимости в предпосылке о текущем использовании, в предпосылке о ликвидации объекта оценки.</i>		

⁴³ Вид стоимости определяется исходя из цели оценки, а также из предпосылок стоимости, представляющих собой исходные условия определения стоимости, формируемые целью оценки. / ФСО II/2022 п.1.

⁴⁴ Предпосылки стоимости оказывают влияние на выбор вида стоимости, допущений, исходной информации, подходов и методов оценки и, следовательно, на результат оценки. / ФСО II/2022 п.2.

2.5.1.1.5	ФСО №9 п.5 (Оценка для целей залога) *	При определении стоимости в целях залога определяется рыночная стоимость		
2.5.1.2	ФСО П/2022 подп. 2 п. 12, ФСО П/2022 п. 15 *	<i>Равновесная стоимость представляет собой денежную сумму, за которую предположительно состоялся бы обмен объекта между конкретными, хорошо осведомленными и готовыми к сделке сторонами на дату оценки, отражающая интересы этих сторон. Равновесная стоимость, в отличие от рыночной, отражает условия совершения сделки для каждой из сторон, включая преимущества и недостатки, которые каждая из сторон получит в результате сделки.</i>		
		Поэтому при определении равновесной стоимости необходимо учитывать предполагаемое сторонами сделки использование объекта и иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретных сторон сделки.		
2.5.1.3	<i>ФЗ-135 ст.3 ч.5, ФСО П/2022 подп. 3 п. 12, ФСО П/2022 п.16</i>	<i>Инвестиционная стоимость [2] - стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. Инвестиционная стоимость не предполагает совершения сделки с объектом оценки и отражает выгоды от владения объектом.</i>		
2.5.1.3.1	<i>ФЗ-135 ст.3 ч.5, ФСО П/2022 подп. 3 п. 12, ФСО П/2022 п.16 *</i>	При определении инвестиционной стоимости необходимо учитывать предполагаемое текущим или потенциальным владельцем использование объекта, синергии и предполагаемый полезный эффект от использования объекта оценки, ожидаемую доходность, иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретного владельца.		
2.5.1.3.0	ФСО №9 п.5 (Оценка для целей залога)	<i>Инвестиционная стоимость для целей залога является дополнительной <u>при наличии в задании на оценку</u></i>		
2.5.1.4	ФСО П/2022 подп. 4 п. 12; ФСО П/2022 п.22 *	иные виды стоимости, предусмотренные ФЗ-135. Если законодательством, нормативными правовыми актами или иными документами, в соответствии с которыми действует заказчик оценки, предусмотрена оценка стоимости, вид которой не определен или отсутствует в п.12 ФСО П/2022, должны быть установлены предпосылки, подходящие цели оценки и соответствующие положениям ФСО П/2022. В этом случае в задании на оценку и отчете об оценке должны быть указаны предпосылки, основания для их установления и выбранный вид стоимости. При этом необходимо учитывать положения ст.7 ФЗ-135 о предположении об установлении рыночной стоимости объекта оценки.		
2.5.1.5	ФЗ-135 ст.3 ч.4 ФСО П/2022 п.20 ***	<i>Для целей оценки, требующих установления цены сделки в предпосылке вынужденной продажи, может быть определена <u>ликвидационная</u> стоимость согласно ч.4 ст.3 ФЗ-135, под которой понимается расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.</i>		
2.5.1.5	ФЗ-135 ст.3 ч.4 ФСО П/2022 п.20 *	При определении стоимости в предпосылке о вынужденной продаже необходимо установить конкретные чрезвычайные обстоятельства, вынуждающие продавца продавать объект способом, не соответствующим рыночным, и определить последствия влияния этих обстоятельств на стоимость.		
2.5.1.5.0	ФСО №9 п.5 (Оценка для целей залога)	<i>Ликвидационная стоимость для целей залога является дополнительной <u>при наличии в задании на оценку</u></i>		
2.5.1.5.1	ФСО №9 п.19	При определении ликвидационной стоимости в качестве фактора вынужденной продажи объекта оценки и при		

	(Оценка для целей залога) *	выборе срока экспозиции следует рассматривать условия реализации объекта оценки, соответствующие процедурам обращения взыскания на предмет залога, установленным действующим на дату оценки законодательством или предусмотренным договором. На основе имеющейся информации об объекте оценки могут быть выбраны иные факторы вынужденной продажи и предполагаемые допущения в сроке экспозиции объекта на открытом рынке. Такие факторы и допущения подлежат обоснованию и в обязательном порядке указываются в отчете об оценке.	
2.5.2.	ФСО II /2022 п.3	Предпосылки стоимости включают следующее:	
2.5.2.1	ФСО II /2022 подп. 1 п. 3 *	предполагается сделка с объектом оценки или использование объекта оценки без совершения сделки с ним;	
2.5.2.2	ФСО II /2022 подп. 2 п. 3 *	участники сделки или пользователи объекта являются конкретными (идентифицированными) лицами либо неопределенными лицами (гипотетические участники);	
2.5.2.3	ФСО II /2022 подп. 3 п. 3, ФСО IV/2022 подп. 5 п. 3 *	дата оценки;	
2.5.2.4	ФСО II /2022 подп. 4 п. 3 *	предполагаемым использованием объекта может быть наиболее эффективное использование, текущее использование, иное конкретное использование (в частности, ликвидация);	
2.5.2.5	ФСО II /2022 подп. 5 п. 3 *	характер сделки, под которым подразумевается добровольная сделка в типичных условиях или сделка в условиях вынужденной продажи.	
2.5.2.6	ФСО II /2022 п.21 *	Предпосылки о способах использования, отличных от наиболее эффективного, о вынужденной продаже должны быть указаны в задании на оценку и отчете об оценке объекта оценки и соответствовать цели оценки.	
2.5.3	ФСО №8 п.5б *	Оценка имущественного комплекса или его части осуществляется исходя из предпосылки сохранения деятельности организации	
2.6	ФСО III/2022 п.8, ч.1*	Ограничения, а также связанные с ними допущения должны быть согласованы оценщиком и заказчиком	
2.6.1	ФСО IV/2022 подп. 6 п. 3 *	Специальные допущения, иные существенные допущения в соответствии с разделом II ФСО III/2022 «Процесс оценки», если они известны на момент составления задания на оценку	
2.6.2	ФСО IV/2022 подп. 7 п. 3 *	Ограничения оценки в соответствии с разделом III ФСО III/2022 «Процесс оценки», если они известны на момент составления задания на оценку	
2.6.3	ФСО IV/2022 подп. 8 п. 3 *	Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки (далее - отчет об оценке), за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации	
2.7	ФСО IV/2022 подп. 9 п. 3 *	Указание на форму составления отчета об оценке (в соответствии с ч.2 ст.11 ФЗ-135)	
2.8	ФСО IV/2022 подп. 10 п. 3 *	Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки для отражения в задании на оценку	
2.8.2		Задание на оценку должно содержать следующую, дополнительную информацию:	
2.8.2.1.		особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют;	
2.8.2.2	ФСО № 9 п.10 *	порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации;	
2.8.2.3		необходимость привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки). Если на этапе подготовки задания на оценку любой из сторон договора определена (выявлена) необходимость привлечения	

		отраслевых экспертов, то такое условие должно быть включено в задание на оценку.	
2.8.2.4	ФСО VI/2022 п.10 *	В случае если это предусмотрено заданием на оценку, в отчет об оценке должны быть включены расчетные величины и выводы по результатам дополнительных исследований, которые не являются результатами оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки.	
2.9.0	ФСО IV/2022 п.4	Задание на оценку может включать следующую информацию:	
2.9.0.1	ФСО VI/2022 п.9, ч.2	Детализация раскрытия информации в отчете, состав и объем приводимых в нем документов и материалов ... могут устанавливаться заданием на оценку	
2.9.0.1.1	ФСО IV/2022 подп. 1 п. 4	состав и объем документов и материалов, представляемых заказчиком оценки	
2.9.0.1.2	ФСО IV/2022 подп. 2 п. 4	необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов	
2.9.0.1.3	ФСО IV/2022 подп. 3 п. 4	сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки)	
2.9.0.1.4	ФСО IV/2022 подп. 4 п. 4	формы представления итоговой стоимости (например, в виде интервала значений, в валюте, в которой должна быть представлена стоимость в соответствии с п.14 ФСО I/2022 «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки»	
2.9.0.1.5	ФСО IV/2022 подп. 5 п. 4	специфические требования к отчету об оценке (например, в отношении формы и объема раскрытия в отчете информации), не противоречащие ФСО VI/2022 «Отчет об оценке»	
2.9.0.1.6	ФСО IV/2022 подп. 6 п. 4	указание на необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки	
2.9.0.2	ФСО № 9 п. 11 *	Заказчиком либо залогодержателем (если он является стороной по договору) по согласованию с оценщиком могут быть указаны иные дополнительные расчетные величины, в том числе:	
2.9.1.0.1		прогноз изменения стоимости объекта оценки в будущем;	
2.9.1.0.2		размер затрат, необходимых при обращении взыскания на объект оценки.	
2.9.1		При этом указанные расчетные величины и выводы по результатам дополнительных исследований включаются в отчет, но не являются результатом оценки.	
ТРЕБОВАНИЯ К ОФОРМЛЕНИЮ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ			
1.	ФСО VI п.2 *	При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов (требований):	
1.1	ФСО VI подп. 1 п. 2 *	в отчете об оценке должна быть изложена вся существенная ⁴⁵ информация, использованная оценщиком при определении стоимости объекта оценки;	
1.2	ФСО VI подп. 2 п. 2 *	существенная информация, приведенная в отчете об оценке, должна быть подтверждена путем раскрытия ее источников;	
1.2.0	ФСО VI/2022 п.9	Детализация раскрытия информации в отчете, состав и объем приводимых в нем документов и материалов зависят от целей оценки,	

⁴⁵ Существенность представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности.

В процессе оценки уровень существенности может быть определен в том числе для:

информации, включая исходные данные (характеристики объекта оценки и его аналогов, рыночные показатели);

проведенных расчетов, в частности, в случаях расхождений результатов оценки, полученных в рамках применения различных подходов и методов оценки;

допущений и ограничений оценки.

Существенность зависит в том числе от цели оценки. / ФСО I/2022 п.16

		<i>специфики объекта оценки и проведенного исследования, а также могут устанавливаться заданием на оценку.</i>	
1.2.1	ФСО VI п.8 *	<p>Подтверждение полученной из внешних источников информации, указанной в подпункте 2 пункта 2 настоящего федерального стандарта оценки, должно быть выполнено следующим образом:</p> <ul style="list-style-type: none"> - в виде ссылок на источники информации, позволяющих идентифицировать источник информации и определить дату ее появления (публикации) или подготовки. В частности, в отчет об оценке включаются прямые ссылки на страницы сайтов информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", на которых размещена информация, а также реквизиты используемых документов и материалов (например, источник, название издания, название статьи, сведения об авторе и дата или период опубликования); - в виде материалов и копий документов, информационных источников, которые с высокой вероятностью недоступны или могут быть в будущем недоступны, в частности, по причине изменения этой информации или адреса страницы в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", отсутствия информации в открытом доступе (например, информация, предоставленная заказчиком оценки) либо доступ к которым происходит на платной основе; такое раскрытие информации делается с учетом ограничений, связанных с конфиденциальностью информации. <p>К раскрытию источников информации применимы положения пп.9 и 10 ФСО VI/2022.</p>	
1.3	ФСО VI подп. 3 п. 2 *	отчет должен содержать достаточное количество сведений, позволяющее квалифицированному специалисту, не участвовавшему в процессе оценки объекта оценки, понять логику и объем проведенного оценщиком исследования, убедиться в его соответствии заданию на оценку и достаточности для цели оценки.	
1.4	135-ФЗ ст.11 *	Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение.	
2	135-ФЗ ст.11, ФСО VI п.3 *	Отчет об оценке составляется на бумажном носителе и (или) в форме электронного документа в соответствии с ч.2 ст.11 ФЗ-135	
2.1	135-ФЗ ст.11, ФСО VI п.4 *	Отчет на бумажном носителе должен быть: (в соответствии с ч.7 ст.11 ФЗ-135)	
2.1.1	135-ФЗ ст.11, ФСО VI п.4 *	пронумерован постранично, прошит (за исключением случаев составления отчета в форме электронного документа),	
2.1.2	135-ФЗ ст.11, ФСО VI п.4 *	подписан оценщиком или оценщиками, которые провели оценку,	
2.1.3	135-ФЗ ст.11, ФСО VI п.4 *	скреплен личной печатью оценщика или оценщиков,	
2.1.4	135-ФЗ ст.11, ФСО VI п.4 *	<u>либо</u> печатью юридического лица, с которым оценщик или оценщики заключили трудовой договор	
2.2	135-ФЗ ст.1 1, ФСО VI п.5*	Отчет, составленный в форме электронного документа, должен быть:	
2.2.1	135-ФЗ ст.11, ФСО VI п.5 *	подписан усиленной квалифицированной электронной подписью в соответствии с законодательством Российской Федерации оценщика или оценщиков, которые провели оценку,	
2.2.2	ФСО VI п.5 *	<u>а также</u> подписью руководителя юридического лица, с которым оценщик или оценщики заключили трудовой договор, или уполномоченным им лицом.	
3.3	ФСО VI/2022 п.6 *	<i>Отчет об оценке может состоять из нескольких частей, в одной или в разной форме - как на бумажном носителе, так и в форме электронного документа (характерно, например, для приложений).</i>	

		В таком случае оценщик должен обеспечить идентификацию отчета об оценке как совокупности всех частей, оформленных в соответствии с требованиями, установленными в пп. 4 и 5 ФСО VI/2022.		
4	ФСО VI/2022 п.6 *	Приложения к отчету об оценке являются его неотъемлемой частью.		
ТРЕБОВАНИЯ К СОДЕРЖАНИЮ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ (независимо от вида определенной стоимости)				
	ФСО VI/2022 п.7 *	В соответствии со ст.11 ФЗ-135 и ФСО VI/2022 в отчете об оценке должны содержаться следующие сведения:		
1	135-ФЗ ст.11, ФСО VI/2022 подп. 1 п. 7 *	дата составления отчета;		
2	135-ФЗ ст.11, ФСО VI/2022 подп. 1 п. 7 *	порядковый номер отчета;		
3	135-ФЗ ст.11, ФСО VI/2022 подп. 2 п. 7 *	Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки;		
4	ФСО VI/2022 подп. 3 п. 7*	информация, содержащаяся в задании на оценку, в т.ч.:		
4.1	135-ФЗ ст.11*	дата проведения оценки объекта оценки / дата определения стоимости объекта оценки;		
4.2	135-ФЗ ст.11*	Задачи проведения оценки		
4.3	135-ФЗ ст.11 *	Цель/цели оценки объекта оценки, в т.ч.		
4.3.0.1	<i>ФСО №9 п.1</i>	<i>для залога объекта оценки: - как являющегося предметом залога, - как планируемого к передаче в качестве обеспечения в виде залога по предполагаемым денежным обязательствам и по существующим денежным обязательствам</i>		
4.3.0.2	<i>ФСО №9 п.2</i>	<i>для ипотечного кредитования</i>		
5	135-ФЗ ст.11, ФСО VI/2022* подп. 4 п. 7	сведения об оценщике (оценщиках), проводившем (проводивших) оценку, в том числе		
5.1	135-ФЗ ст.11, ФСО VI/2022 подп. 4 п. 7 *	фамилия, имя, отчество (при наличии), номер контактного телефона, почтовый адрес, адрес электронной почты оценщика		
5.2	ФСО VI/2022 подп. 4 п. 7 *	сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков (регистрационный номер в саморегулируемой организации оценщиков, а также наименование и адрес саморегулируемой организации оценщиков)		
6	ФСО VI/2022 подп. 5 п. 7 *	сведения о заказчике оценки:		
6.1	ФСО VI/2022 подп. 5 п. 7 *	фамилия, имя, отчество (при наличии) физического лица, если заказчиком является физическое лицо; реквизиты юридического лица, которые включают в себя полное и (или) сокращенное наименование, основной государственный регистрационный номер или иной регистрационный номер юридического лица, место нахождения, если заказчиком является юридическое лицо;		

7	ФСО VI/2022 подп. 6 п. 7 *	сведения о юридическом лице, с которым оценщик (оценщики) заключил (заключили) трудовой договор (реквизиты юридического лица, которые включают в себя полное и (или) сокращенное наименование, основной государственный регистрационный номер или иной регистрационный номер юридического лица, место нахождения);		
8	135-ФЗ ст.11, ФСО VI/2022 подп. 7 п. 7 *	сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями ст.16 ФЗ-135;		
9	ФСО VI/2022 подп. 8 п. 7 *	информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки объекта оценки		
10	ФСО VI/2022 подп. 9 п. 7 *	указание на:		
10.1	135-ФЗ ст.11, ФСО VI/2022 подп. 9 п. 7 *	используемые стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки,		
10.2	ФСО VI/2022 подп. 9 п. 7 *	методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России,		
10.3	ФСО VI/2022 подп. 9 п. 7 *	или обоснование неиспользования указанных методических рекомендаций;		
11	135-ФЗ ст.11, ФСО VI/2022 подп. 10 п. 7 *	точное описание объекта оценки, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу:		
11.0	ФСО №8 п.4	<i>... объектами оценки могут выступать акции, паи в паевых фондах производственных кооперативов, доли в уставном (складочном) капитале. Имущественный комплекс организации или его часть как обособленное имущество действующего бизнеса может являться объектом оценки в соответствии с требованиями настоящего ФСО №8 (Оценка бизнеса)</i>		
11.1	135-ФЗ ст.11, ФСО VI/2022 подп. 10 п. 7 *	реквизиты юридического лица		
11.1.1	ФСО VI/2022 подп. 10 п. 7 *	полное и (или) сокращенное наименование, основной государственный регистрационный номер или иной регистрационный номер юридического лица, место нахождения		
11.2	135-ФЗ ст.11, ФСО VI/2022 подп. 10 п. 7 *	балансовая стоимость данного объекта оценки (при наличии)		
11.3	ФСО VI/2022 подп. 10 п. 7 *	количественные характеристики объекта оценки		
11.4	ФСО VI/2022 подп. 10 п. 7 *	качественные характеристики объекта оценки		
11.4.1	ФСО №8 п.7 *	Оценщик анализирует и представляет в отчете об оценке информацию, характеризующую деятельность организации, ведущей бизнес, в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки, в том числе:		

11.4.1.1	ФСО №8 п.7а *	информацию о создании и развитии бизнеса, условиях функционирования организации, ведущей бизнес;		
11.4.1.2	ФСО №8 п.7б *	информацию о выпускаемой продукции (товарах) и (или) выполняемых работах, оказываемых услугах, информацию о результатах производственно-хозяйственной деятельности за репрезентативный период (под репрезентативным периодом понимается период, на основе анализа которого возможно сделать вывод о наиболее вероятном характере будущих показателей деятельности организации);		
11.4.1.3	ФСО №8 п.7в *	финансовую информацию, включая годовую и промежуточную (в случае необходимости) финансовую (бухгалтерскую) отчетность организации, ведущей бизнес, информации о результатах финансово-хозяйственной деятельности за репрезентативный период;		
11.4.1.4	ФСО №8 п.7г *	прогнозные данные, включая бюджеты, бизнес-планы и иные внутренние документы организации, ведущей бизнес, устанавливающие прогнозные величины основных показателей, влияющих на стоимость объекта оценки		
11.4.2	ФСО №8 п.8 *	Оценщик анализирует и представляет в отчете об оценке информацию об объекте оценки, в том числе:		
11.4.2.1	ФСО №8 п.8а *	информацию о структуре уставного (складочного) капитала, паевого фонда организации, ведущей бизнес, в частности, при оценке стоимости акций - номинальную стоимость и количество размещенных и голосующих обыкновенных акций, номинальную стоимость и количество голосующих и неголосующих привилегированных акций, при оценке долей в уставном (складочном) капитале - размер уставного капитала, количество и номинальную стоимость долей, при оценке паев в паевых фондах производственных кооперативов - размер паевого фонда, количество паев;		
11.4.2.2	ФСО №8 п.8б *	информацию о структуре распределения уставного (складочного) капитала, паевого фонда организации, ведущей бизнес, на дату оценки между акционерами, владеющими более 5 процентов акций, членами кооператива или участниками общества с ограниченной ответственностью, товарищами хозяйственного товарищества, участниками хозяйственного партнерства;		
11.4.2.3	ФСО №8 п.8в *	информацию 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;		
11.4.2.4	ФСО №8 п.8г *	информацию 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 организации;		
11.4.2.5	ФСО №8 п.8д *	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.		
11.4.7	ФСО №9 п.6 *	Проведение анализа возможности независимого функционирования и реализации имущества отдельно от иных активов, входящих в состав комплекса имущества при оценке имущества, связанного общим функциональным назначением (далее - комплекс имущества).		
11.5	135-ФЗ ст.11 ФСОVI/2022 подп. 10, 15 п. 7 *	перечень <u>документов</u> , используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки		

11.6	135-ФЗ ст.11 *	перечень использованных при проведении оценки объекта оценки <u>данных</u> с указанием источников их получения	
12	135-ФЗ ст.11, ФСОVI/2022 подп. 11 п. 7 *	принятые при проведении оценки объекта оценки допущения и ограничения оценки в соответствии с пунктами 6 и 8 ФСО III/2022 «Процесс оценки»	
12.1	ФСО III/2022 п.8 *	Ограничения, а также связанные с ними допущения должны быть раскрыты в отчете об оценке	
12.2	ФСОVI/2022 подп. 11 п. 7 *	в том числе не отраженные в задании на оценку;	
12.2.1	135-ФЗ ст.14 *	В случае если отказ в предоставлении указанной оценщиком в запросе информации существенным образом влияет на достоверность оценки объекта оценки, оценщик указывает это в отчете	
12.2.2	ФСО №8 п.3 *	При определении стоимости бизнеса определяется наиболее вероятная расчетная величина, являющаяся денежным выражением экономических выгод от предпринимательской деятельности организации.	
12.2.5	ФСО №9 п.7 *	Стоимость объекта оценки при оценке имущества, являющегося частью комплекса имущества, определяется как часть в стоимости комплекса имущества, приходящаяся на оцениваемое имущество при реализации всего комплекса имущества, исходя из допущения, что реализация данного имущества будет проводиться в составе комплекса имущества. <u>Данное допущение указывается в задании на оценку.</u> Стоимость специализированного имущества, под которым для целей настоящего Федерального стандарта оценки понимается имущество, которое не может быть продано отдельно от всего комплекса имущества, частью которого оно является, в силу уникальности, обусловленной специализированным характером, назначением, конструкцией, конфигурацией, составом, размером, местоположением или другими свойствами (далее - специализированное имущество), определяется как часть в стоимости комплекса имущества.	
12.2.6	ФСО №9 п.13 *	Допущения, применяемые в оценке в отношении перспектив развития объекта оценки, должны быть обоснованы рыночными данными и тенденциями:	
12.2.6.1	ФСО №9 п.13 *	Использование прогнозных данных заказчика или собственника объекта оценки без проверки их осуществимости и соответствия независимым от заказчика рыночным данным не допускается.	
12.2.6.2	ФСО №9 п.14 *	При построении прогнозов на основе нескольких сценариев или аналитических данных целесообразно воздерживаться от использования наиболее оптимистичных прогнозов, приводящих к максимизации стоимости объекта оценки.	
12.2.6.3	ФСО №9 п.15	Все преимущества, существующие у собственника в отношении объекта оценки и условий владения и пользования объектом оценки, отличающиеся от рыночных условий, не могут учитываться при оценке для целей залога, если они не сохраняются бесспорно при переходе права собственности на объект оценки иному лицу.	
12.2.6.4	ФСО №9 п.16 *	Все обременения и обязательства, информация о которых имеется в свободном доступе и (или) представлена оценщику сторонами договора, оказывающие влияние на стоимость объекта оценки, должны учитываться при проведении оценки. Требования к учету влияния данных факторов на стоимость объекта оценки указываются в <u>задании на оценку.</u> В случае выявления обременений <u>до момента подписания договора</u> оценщик обязан проинформировать об этом <u>стороны заключаемого договора</u> , которые указываются в <u>задании на оценку.</u> В случае выявления обременений в процессе оценки оценщик обязан указать факт наличия обременений в отчете и учесть их в расчетах, в случае <u>если иное не указано в задании на оценку.</u>	
12.2.6.5	ФСО №9 п.17 *	Проведение оценки объекта оценки в предположении его использования не по текущему назначению <u>подлежит обязательному согласованию со сторонами договора и включается в задание на оценку.</u> При оценке объекта	

		оценки в предположении изменения его текущего использования все затраты, необходимые для реализации альтернативного использования, подлежат обязательному учету.	
12.2.6.6	ФСО №9 п.18 *	При необходимости проведения при оценке для целей залога исследований, требующих специальных знаний, обязательно привлечение отраслевых экспертов, обладающих такими знаниями. <u>Оценщик обязан проинформировать заказчика</u> о невозможности проведения оценки без привлечения отраслевых экспертов. В этом случае необходимость привлечения таких отраслевых экспертов указывается в задании на оценку.	
12.2.6.0.1	ФСО №9 п.20	При оценке объектов, предполагаемых к созданию или находящихся в процессе создания, при определении рыночной стоимости объектов в состоянии на дату оценки при отсутствии допущения об изменении использования объекта может в соответствии с условиями договора дополнительно определяться рыночная стоимость с учетом допущения о завершенности объекта на дату оценки.	
12.2.6.0.2	135-ФЗ ст.12	Разъяснение о сроке достоверности отчета для целей совершения сделки	
12.3	ФСО №9 п.12 *	Допущения, используемые при проведении оценки, должны быть согласованы всеми сторонами договора.	
13	ФСОVI/2022 подп. 12 п. 7 *	анализ рынка объекта оценки, внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки;	
13.1	ФСО №8 п.6 *	Оценщик анализирует и представляет в отчете об оценке информацию о состоянии и перспективах развития отрасли, в которой функционирует организация, ведущая бизнес, в том числе:	
13.1.1		информацию о положении организации, ведущей бизнес, в отрасли,	
13.1.1.1		другие рыночные данные, используемые в последующих расчетах для установления стоимости объекта оценки	
14	ФСОVI/2022 подп. 13 п. 7 *	описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке, включая:	
14.1	135-ФЗ ст.11 ФСОVI/2022 подп. 13 п. 7 *	последовательность определения стоимости объекта оценки (см. раздел таблицы «ОСНОВНЫЕ ЭТАПЫ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ»)	
14.2	ФСОVI/2022 подп. 13 п. 7 *	описание применения подхода (подходов) к оценке, включая:	
14.3	ФСОVI/2022 подп. 13 п. 7 *	обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов; отказ от использования подхода к оценке следует прокомментировать (вместо комментария может быть приведено обоснование);	
14.3.2	ФСОVI/2022 подп. 13 п. 7 *	процесс определения стоимости объекта оценки каждым из примененных методов оценки и соответствующие им расчеты;	
14.3.3	ФСО №8 п.12*	При определении стоимости объекта оценки в рамках применения каждого из использованных методов проведения оценки объекта оценки оценщик должен установить и обосновать необходимость внесения использованных в расчетах корректировок и их величину.	
14.3.4	135-ФЗ ст.11 *	Иные сведения, являющиеся, по мнению оценщика, существенно важными для полноты отражения примененного им метода расчета стоимости конкретного объекта оценки	
14.4.0	ФСО V/2022 п.4	Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.	
14.4.1	ФСО V/2022 п.5 *	Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности:	
14.4.1.1	ФСО V/2022	активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами	

	подп. 1 п. 5 *	осуществляется на рынке);		
14.4.1.2	ФСО V/2022 подп. 2 п. 5 *	доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);		
14.4.1.3	ФСО V/2022 подп. 3 п. 5 *	актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);		
14.4.1.4	ФСО V/2022 подп. 4 п. 5 *	степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).		
14.4.2.0	ФСО V/2022 п.6	<i>Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).</i>		
14.4.3	ФСО V/2022 п.7, ч.1 *	<i>Если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений. Цена предложения представляет собой мнение одной из сторон потенциальной сделки, заинтересованной в более высокой цене, поэтому</i>		
		при проведении анализа цен предложений по аналогам оценщику следует учитывать:		
14.4.3.1	ФСО V/2022 подп. 1 п. 7 *	возможную разницу между ценой сделки и ценой предложения;		
14.4.3.2	ФСО V/2022 подп. 2 п. 7 *	период экспозиции аналога на рынке и изменение его цены за этот период (при наличии информации);		
14.4.3.3	ФСО V/2022 подп. 3 п. 7 *	соответствие цены аналога его характеристикам в сопоставлении с другими предложениями на рынке, избегая завышенных или заниженных цен предложения.		
14.4.4	ФСО V/2022 п.7, ч.2 *	Поскольку сведения о предложениях не остаются неизменными, оценщику необходимо их документировать, чтобы обеспечить подтверждение этих данных в будущем.		
14.4.5	ФСО №8 п.10 *	В рамках сравнительного подхода оценщик определяет стоимость акций, паев, долей в уставном (складочном) капитале, имущественного комплекса на основе информации о ценах сделок с акциями, паями, долями в уставном (складочном) капитале, имущественными комплексами организаций-аналогов с учетом сравнения финансовых и производственных показателей деятельности организаций-аналогов и соответствующих показателей организации, ведущей бизнес, а также на основе ценовой информации о предыдущих сделках с акциями, паями, долями в уставном (складочном) капитале, имущественным комплексом организации, ведущей бизнес.		
14.4.5.0	ФСО V/2022 п.8	<i>Сравнение объекта оценки с аналогами может проводиться с использованием различных количественных параметров измерения объекта оценки, представляющих собой единицы сравнения. Например, единицами сравнения являются: мультипликаторы (коэффициенты, отражающие соотношение между ценой и показателями деятельности организации) при оценке бизнеса</i>		
14.4.5.0.1	ФСО №8 п.10.1	<i>Организацией-аналогом признается: а) организация, осуществляющая деятельность в той же отрасли, что и организация, ведущая бизнес; б) организация, сходная с организацией, бизнес которой оценивается, с точки зрения количественных и качественных характеристик, влияющих на стоимость объекта оценки.</i>		
14.4.6	ФСО V/2022 п.9*	Основные этапы сравнительного подхода:		
14.4.6.1	ФСО V/2022 подп. 1 п. 9 *	определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки;		

14.4.6.2	ФСО V/2022 подп. 2 п. 9 *	выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них;		
14.4.6.3	ФСО V/2022 подп. 3 п. 9 *	сравнительный анализ количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и объекта оценки;		
14.4.6.4	ФСО V/2022 подп. 4 п. 9 *	внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами (при необходимости);		
14.4.6.5	ФСО V/2022 подп. 5 п. 9 *	согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки. Согласование проводится с учетом положений п.3 ФСО V/2022. <i>При этом оценщик может обоснованно выбрать в качестве результата сравнительного подхода показатель стоимости, полученный на основе одного аналога или одной единицы сравнения, либо отказаться от применения показателя, полученного на основе какого-либо аналога или единицы сравнения.</i>		
14.4.7	ФСО V/2022 п.10	В рамках сравнительного подхода при выборе аналогов следует:		
14.4.7.1	ФСО V/2022 подп. 1 п. 10 *	учитывать достаточность и достоверность информации по каждому аналогу;		
14.4.7.2	ФСО V/2022 подп. 2 п. 10 *	использовать при проведении анализа наиболее сопоставимые аналоги для того, чтобы вносить меньше корректировок;		
14.4.7.3	ФСО V/2022 подп. 3 п. 10 *	учитывать, что сделки, совершенные ближе к дате оценки, более репрезентативны, чем сделки, совершенные в более ранний срок, особенно на нестабильных рынках;		
14.4.7.4	ФСО V/2022 подп. 4 п. 10 *	рассматривать сделки, совершенные между независимыми сторонами;		
14.4.7.5	ФСО V/2022 подп. 5 п. 10 *	учитывать, что ценовая информация по фактическим сделкам является лучшим основанием для определения стоимости, чем предложения к совершению сделки, если условия сделки соответствуют предпосылкам рыночной стоимости.		
14.4.8	ФСО №8 п.10.2 *	При определении стоимости объекта оценки с использованием методов проведения оценки объекта оценки сравнительного подхода оценщику следует произвести поэтапный анализ и расчеты согласно методологии оценки, в частности:		
14.4.8.1	ФСО №8 п.10.2 а) *	рассмотреть положение организации, ведущей бизнес, в отрасли и составить список организаций-аналогов;		
14.4.8.2	ФСО №8 п.10.2 б) *	выбрать мультипликаторы (коэффициенты, отражающие соотношение между ценой и показателями деятельности организации), которые будут использованы для расчета стоимости объекта оценки. Выбор мультипликаторов должен быть обоснован;		
14.4.8.3	ФСО №8 п.10.2 в) *	провести расчет базы (100 процентов собственного капитала или 100 процентов инвестированного капитала) для определения мультипликаторов по организациям-аналогам с учетом необходимых корректировок;		
14.4.8.4	ФСО №8 п.10.2 г) *	рассчитать значения мультипликаторов на основе информации по организациям-аналогам. Если расчет производится на основе информации по двум и более организациям-аналогам, оценщик должен провести обоснованное согласование полученных результатов расчета;		
14.4.8.5	ФСО №8 п.10.2 д) *	провести расчет стоимости собственного или инвестированного капитала организации, ведущей бизнес, путем умножения мультипликатора на соответствующий финансовый или производственный показатель организации, ведущей бизнес. Если расчет производится с использованием более чем одного мультипликатора, оценщик должен провести обоснованное согласование полученных результатов расчета;		
14.4.8.6	ФСО №8	в случае наличия информации о ценах сделок с акциями, паями, долями в уставном (складочном) капитале		

	п.10.2 е) *	организации, ведущей бизнес, оценщик может произвести расчет на основе указанной информации без учета мультипликаторов.	
14.4.8.6.0	ФСО №8 п.10.2 е)	При оценке акций в рамках сравнительного подхода помимо информации о ценах сделок может быть использована информация о котировках акций организации, ведущей бизнес, и организаций-аналогов.	
14.4.9.0	ФСО №8 п.10.3 *	Оценщик при применении сравнительного подхода также может применять математические и иные методы моделирования стоимости.	
14.4.9.1		Выбор моделей для определения стоимости осуществляется оценщиком и должен быть обоснован.	
14.5.0	ФСО V/2022 п.11	Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод	
14.5.1	ФСО V/2022 п.12 *	Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать:	
14.5.1.1	ФСО V/2022 подп. 1 п. 12 *	способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);	
14.5.1.2	ФСО V/2022 подп. 2 п. 12 *	степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).	
14.5.2	ФСО №8 п.9 ч.1 *	В рамках доходного подхода оценщик определяет стоимость объекта оценки на основе ожидаемых будущих денежных потоков или иных прогнозных финансовых показателей деятельности организации, ведущей бизнес (в частности, прибыли).	
14.5.2.0	ФСО V/2022 п.13	В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).	
14.5.2.1	ФСО V/2022 п.14 *	Определение стоимости объекта оценки при использовании метода прямой капитализации осуществляется путем деления дохода за один период (обычно год) на ставку капитализации.	
14.5.2.2	ФСО V/2022 п.15 *	В методе дисконтированных денежных потоков будущие денежные потоки по объекту оценки приводятся к текущей дате при помощи ставки дисконтирования, отражающей ожидаемую участниками рынка, или конкретными участниками сделки, или конкретным пользователем (в соответствии с определяемым видом стоимости) ставку доходности (норму прибыли) на инвестиции с сопоставимым риском.	
14.5.3	ФСО №8 п.9 ч.2 *	При определении стоимости объекта оценки с использованием методов проведения оценки объектов оценки доходного подхода оценщику следует произвести поэтапный анализ и расчеты согласно методологии оценки, в частности ФСО №8 п.9 а)-ж) (см. ниже)	
14.5.4	ФСО V/2022 п.16	Основные этапы доходного подхода:	
14.5.4.1	ФСО №8 п.9 а) *	выбрать 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. Расчет может осуществляться через прогнозируемые денежные потоки или иные показатели деятельности, ожидающиеся в расчете на вложения собственников (собственный капитал). Расчет может осуществляться через прогнозируемые денежные потоки или иные показатели деятельности в расчете на вложения всех инвесторов, связанных на дату проведения оценки с организацией, ведущей бизнес (инвестированный капитал), стоимость собственного капитала определяется далее путем вычитания из полученной стоимости величины обязательств такой организации (не учтенных ранее при формировании денежных потоков или иных прогнозных финансовых показателей деятельности организации, ведущей бизнес);	
14.5.4.2	ФСО V/2022 подп. 1 п. 16	выбор вида денежного потока с учетом особенностей объекта оценки, например номинальный или реальный денежный поток, доналоговый или посленалоговый денежный поток, денежный поток с учетом (или без учета)	

		заемных средств на собственный или инвестированный (общий) капитал;	
14.5.4.3	ФСО V/2022 подп. 2 п. 16 *	определение денежного потока.	
14.5.4.3.1	ФСО V/2022 подп. 2 п. 16 *	В методе прямой капитализации денежный поток определяется за один период.	
14.5.4.3.2	ФСО V/2022 подп. 2 п. 16 *	В методе дисконтирования денежных потоков осуществляется:	
14.5.4.3.2.1	ФСО V/2022 подп. 2 п. 16 *	определение срока прогнозирования денежного потока (продолжительности прогнозного периода);	
14.5.4.3.2.2	ФСО V/2022 подп. 2 п. 16 *	прогноз денежного потока в течение срока прогнозирования;	
14.5.4.3.2.3	ФСО V/2022 подп. 2 п. 16 *	определение необходимости применения постпрогнозной (терминальной, остаточной) стоимости для объекта оценки по окончании срока прогнозирования денежных потоков и расчет соответствующей постпрогнозной стоимости с учетом особенностей объекта оценки;	
14.5.4.4	ФСО V/2022 подп. 3 п. 16 *	определение ставки дисконтирования (ставки капитализации), соответствующей денежному потоку;	
14.5.4.5	ФСО V/2022 подп. 4 п. 16 *	приведение прогнозных денежных потоков, в том числе постпрогнозной стоимости (при наличии), к текущей стоимости по ставке дисконтирования или капитализации денежного потока по ставке капитализации.	
14.5.4.5.1	ФСО V/2022 п.17 *	На выбор вида денежного потока влияет специфика объекта оценки и сложившаяся практика участников рынка. При этом ставка дисконтирования (ставка капитализации) должна соответствовать виду денежного потока в части его инфляционной (номинальный или реальный денежный поток), налоговой (доналоговый или посленалоговый денежный поток), валютной и иных составляющих отражать связанный с денежным потоком риск.	
14.5.4.6	ФСО №8 п.9 б) *	определить продолжительность периода, на который будет построен прогноз денежных потоков или иных финансовых показателей деятельности организации, ведущей бизнес (прогнозный период). <i>Продолжительность прогнозного периода зависит от ожидаемого времени достижения организацией, ведущей бизнес, стабилизации результатов деятельности или ее прекращения.</i> В отчете об оценке должно содержаться обоснование продолжительности периода прогнозирования;	
14.5.4.6	ФСО V/2022 п.18 *	При выборе прогнозного периода учитываются:	
14.5.4.6.1	ФСО V/2022 подп. 1 п. 18 *	оставшийся срок полезного использования объекта оценки;	
14.5.4.6.2	ФСО V/2022 подп. 2 п. 18 *	период, на который доступна информация для составления прогноза;	
14.5.4.6.3	ФСО V/2022 подп. 3 п. 18 *	период достижения стабильного темпа роста денежных потоков объекта оценки, после завершения которого возможно применить постпрогнозную стоимость. Для объектов оценки с сезонным или циклическим характером деятельности прогнозный период должен учитывать сезонность или включать полный цикл получения доходов соответственно.	
14.5.4.7	ФСО №8 п.9 в) *	на основе анализа информации о деятельности организации, ведущей бизнес, которая велась ранее в течение репрезентативного периода, рассмотреть макроэкономические и отраслевые тенденции и провести прогнозирование денежных потоков или иных прогнозных финансовых показателей деятельности такой организации, используемых в расчете согласно выбранному методу проведения оценки объекта оценки;	

14.5.4.7	ФСО V/2022 п.19 *	При прогнозировании денежного потока следует осуществлять его сопоставление со следующими показателями:		
14.5.4.7.1	ФСО V/2022 подп. 1 п. 19 *	ретроспективные показатели операционной, инвестиционной и финансовой деятельности (использования) объекта оценки;		
14.5.4.7.2	ФСО V/2022 подп. 2 п. 19 *	ретроспективные и прогнозные показатели отрасли и (или) сегмента рынка;		
14.5.4.7.3	ФСО V/2022 подп. 3 п. 19 *	прогнозный темп экономического роста региона или страны, в которой действует (используется) объект оценки.		
14.5.4.8	ФСО №8 п.9 д) *	если был выбран один из методов проведения оценки объекта оценки, при которых используется дисконтирование, определить постпрогнозную (терминальную) стоимость.		
14.5.4.8.0		<i>Постпрогнозная (терминальная) стоимость - это ожидаемая величина стоимости на дату окончания прогнозного периода</i>		
14.5.4.8	ФСО V/2022 п.20, ч.1 *	Постпрогнозная стоимость определяется в случае, если объект оценки продолжит функционировать по окончании прогнозного периода.		
		<i>Постпрогнозная стоимость представляет собой ожидаемую величину стоимости объекта оценки в конце прогнозного периода.</i>		
14.5.4.9	ФСО V/2022 п.20, ч.2 *	При расчете постпрогнозной стоимости следует учитывать:		
14.5.4.9.1	ФСО V/2022 подп. 1 п. 20*	срок полезного использования объекта оценки - неограниченный или ограниченный (например, для объектов с истощимыми запасами или ресурсами);		
14.5.4.9.2	ФСО V/2022 подп. 2 п. 20 *	потенциал дальнейшего изменения (роста или снижения) денежных потоков за пределами прогнозного периода;		
14.5.4.9.3	ФСО V/2022 подп. 3 п. 20 *	заранее определенную сумму денежных средств, ожидаемую к получению после завершения прогнозного периода;		
14.5.4.9.4	ФСО V/2022 подп. 4 п. 20 *	циклический характер деятельности или использования объекта оценки.		
14.5.4.10.0	ФСО V/2022 п.21	<i>При расчете постпрогнозной стоимости могут применяться различные методы, в частности:</i>		
14.5.4.10.0.1	ФСО V/2022 подп. 1 п. 21	<i>модель Гордона, которая представляет собой модель постоянного роста, основанная на предположении, что стоимость объекта оценки будет изменяться (увеличиваться или уменьшаться) с постоянным темпом в течение бесконечного периода времени в будущем. Данный метод подходит для объектов оценки с неограниченным или крайне продолжительным сроком полезного использования;</i>		
14.5.4.10.0.2	ФСО V/2022 подп. 2 п. 21	<i>метод прямой капитализации. Данный метод подходит для оценки объектов с неограниченным или крайне продолжительным сроком полезного использования;</i>		
14.5.4.10.0.3	ФСО V/2022 подп. 3 п. 21	<i>методы сравнительного подхода. Данные методы подходят для объектов оценки как с неограниченным, так и с ограниченным сроком полезного использования;</i>		
14.5.4.10.0.4	ФСО V/2022 подп. 4 п. 21	<i>метод расчета стоимости при ликвидации. В случае если затраты превышают доход от утилизации или ликвидации, величина постпрогнозной стоимости может принимать отрицательные значения. Данный метод подходит для объектов оценки с ограниченным сроком полезного использования.</i>		
14.5.4.11.1	ФСО №8 п.9 г) *	определить ставку дисконтирования и (или) ставку капитализации, соответствующую выбранному методу проведения оценки объекта оценки		
14.5.4.11.2		Расчет ставки капитализации, ставки дисконтирования должен соответствовать выбранному методу проведения оценки объекта оценки и виду денежного потока (или иного потока доходов, использованного в расчетах), а также учитывать особенности построения денежного потока в части его инфляционной (номинальный или		

		реальный денежный поток) и налоговой (доналоговый или посленалоговый денежный поток) составляющих	
14.5.4.11	ФСО V/2022 абз. 1 п. 22 *	Ставка дисконтирования и ставка капитализации должны отражать риски получения прогнозируемого денежного потока с точки зрения участников рынка, конкретной сделки или пользователя (в соответствии с видом определяемой стоимости).	
14.5.4.12	ФСО V/2022 абз. 2 п. 22 *	<i>Существуют различные методы определения ставки дисконтирования (ставки капитализации) с учетом специфики объекта оценки.</i>	
		При определении ставки дисконтирования (ставки капитализации) следует учитывать:	
14.5.4.12.1	ФСО V/2022 подп. 1 п. 22 *	вид стоимости и соответствующие ему стороны сделки;	
14.5.4.12.2	ФСО V/2022 подп. 2 п. 22 *	допущения оценки;	
14.5.4.12.3	ФСО V/2022 подп. 3 п. 22 *	вид денежного потока, в частности его инфляционную (номинальный или реальный денежный поток), налоговую (доналоговый или посленалоговый денежный поток), валютную и иные составляющие;	
14.5.4.12.4	ФСО V/2022 подп. 4 п. 22 *	факторы риска инвестирования в объект оценки, в частности связанные с его следующими особенностями:	
14.5.4.12.4.1	ФСО V/2022 подп. 4 п. 22 *	вид объекта оценки (недвижимость, движимое имущество, бизнес, обязательства и другие);	
14.5.4.12.4.2	ФСО V/2022 подп. 4 п. 22 *	сегмент рынка объекта оценки (географическое положение объекта оценки или рынка производимого с его использованием продукта);	
14.5.4.12.4.3	ФСО V/2022 подп. 4 п. 22 *	срок полезного использования объекта оценки;	
14.5.4.12.4.4	ФСО V/2022 подп. 4 п. 22 *	специфические риски объекта оценки.	
14.5.4.13	ФСО №8 п.9 е) *	провести расчет стоимости собственного или инвестированного капитала организации, ведущей бизнес, с учетом рыночной стоимости неоперационных активов и обязательств, не использованных ранее при формировании денежных потоков, или иных финансовых показателей деятельности организации, ведущей бизнес, выбранных в рамках применения доходного подхода;	
14.5.4.14	ФСО №8 п.9 ж) *	провести расчет стоимости объекта оценки.	
14.5.4.15	ФСО V/2022 п.23 *	В расчетах по доходному подходу необходимо не допускать двойного учета рисков, связанных с получением денежных потоков, и в будущих денежных потоках, и в ставке дисконтирования (капитализации) одновременно.	
14.6.0	ФСО V/2022 п.24	<i>Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения.</i>	
14.6.1	ФСО V/2022 п.25 *	Рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать:	
14.6.1.1	ФСО V/2022 подп. 1 п. 25 *	возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, - значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;	
14.6.1.2	ФСО V/2022 подп. 2 п. 25 *	надежность других подходов к оценке объекта - наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан.	

14.6.1.3	ФСО №8 п.11 *	В рамках затратного подхода оценщик определяет стоимость объекта оценки на основе стоимости принадлежащих организации, ведущей бизнес, активов и принятых обязательств.		
14.6.1.3.0		Применение затратного подхода носит ограниченный характер, и данный подход, как правило, применяется, когда прибыль и (или) денежный поток не могут быть достоверно определены, но при этом доступна достоверная информация об активах и обязательствах организации, ведущей бизнес.		
14.6.1.4	ФСО №8 п.11.1 *	При использовании затратного подхода конкретный метод проведения оценки объекта оценки применяется с учетом ожиданий относительно перспектив деятельности организации (как действующая или как ликвидируемая).		
14.6.1.4.1	ФСО №8 п.11.2 *	В случае наличия предпосылки ликвидации организации, ведущей бизнес, стоимость объекта оценки определяется как чистая выручка, получаемая после реализации активов такой организации с учетом погашения имеющейся задолженности и затрат, связанных с реализацией активов и прекращением деятельности организации, ведущей бизнес.		
14.6.2	ФСО V/2022 п.26 *	В рамках затратного подхода применяются следующие методы:		
14.6.2.1	ФСО V/2022 подп. 1 п. 26	<i>метод затрат воспроизводства или затрат замещения;</i>		
14.6.2.1.1	ФСО V/2022 п.27	<i>Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий.</i>		
14.6.2.1.2	ФСО V/2022 п.28 *	<i>Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта.</i>		
		Расчет на основе затрат воспроизводства целесообразно применять в следующих случаях:		
14.6.2.1.2.1	ФСО V/2022 подп. 1 п. 28 *	полезность рассматриваемого объекта может быть обеспечена только точной его копией;		
14.6.2.1.2.2	ФСО V/2022 подп. 2 п. 28 *	затраты на создание или приобретение современного аналога больше, чем затраты на создание точной копии рассматриваемого объекта.		
14.6.2.2	ФСО V/2022 п.29*	Основные этапы методов затрат воспроизводства и затрат замещения:		
14.6.2.2.1	ФСО V/2022 подп. 1 п. 29 *	расчет всех затрат участников рынка на приобретение или создание точной копии объекта оценки (затраты на воспроизводство) или актива с аналогичной полезностью (затраты на замещение);		
14.6.2.2.1.1	ФСО V/2022 п.31 *	Элементы затрат воспроизводства и замещения могут различаться в зависимости от вида объекта оценки и допущений оценки и обычно включают прямые и косвенные затраты, возникающие в процессе воспроизводства или замещения объекта на дату оценки. При расчете затрат воспроизводства и затрат замещения могут учитываться затраты на привлечение финансирования на период строительства и прибыль предпринимателя.		
14.6.2.2.1.2	ФСО V/2022 п.32*	При определении затрат на воспроизводство или замещение необходимо рассмотреть возможность использования фактических затрат, произведенных при создании объекта оценки или аналогичного объекта, проанализировать и при необходимости применить корректировки:		
14.6.2.2.1.2.1	ФСО V/2022 подп. 1 п. 32 *	на изменение цен на элементы затрат в период между датой, когда были произведены соответствующие затраты, и датой оценки;		
14.6.2.2.1.2.2	ФСО V/2022 подп. 2 п. 32 *	на нетипичные дополнительные затраты или экономию средств, которые отражены в фактических затратах, но не возникнут при создании точной копии объекта оценки или объекта с аналогичной полезностью;		

14.6.2.2.1.2.3	ФСО V/2022 подп. 3 п. 32 *	на соответствие фактически произведенных затрат рыночным данным.		
14.6.2.2.2	ФСО V/2022 подп. 2 п. 29 *	определение наличия и величины совокупного обесценения (износа) в связи с физическим износом, функциональным (моральным, технологическим) устареванием (износом) и экономическим (внешним) обесценением объекта оценки;		
14.6.2.2.2.1	ФСО V/2022 п. 33	<i>Различают следующие виды обесценения (износа, устаревания):</i>		
14.6.2.2.2.1.1	ФСО V/2022 подп. 1 п. 33	<i>физический износ, который представляет собой снижение стоимости объекта в результате ухудшения физического состояния и (или) утраты физических свойств из-за естественного физического старения и (или) в процессе использования (эксплуатации);</i>		
14.6.2.2.2.1.2	ФСО V/2022 подп. 2 п. 33	<i>функциональное устаревание (износ), которое представляет собой снижение стоимости объекта в связи с его несоответствием современным аналогам и (или) снижением технико-экономической эффективности его использования (эксплуатации): более низкая производительность, худшие параметры продукции и (или) технологического процесса, устаревание дизайна, более высокий уровень эксплуатационных расходов и другие факторы;</i>		
14.6.2.2.2.1.3	ФСО V/2022 подп. 3 п. 33	<i>экономическое (внешнее) обесценение, которое представляет собой снижение стоимости объекта, вызванное факторами, внешними по отношению к объекту, экономическими и (или) локальными факторами, в частности: избыток предложения подобных объектов на рынке, снижение спроса на производимую с использованием объекта продукцию, рост издержек производства, неблагоприятное влияние изменений факторов, характеризующих окружение объекта недвижимости. Действие данного вида обесценения может быть временным или постоянным.</i>		
14.6.2.2.3	ФСО V/2022 подп. 3 п. 29 *	вычет совокупного обесценения (износа) из общей суммы затрат воспроизводства или замещения для определения стоимости объекта оценки.		
14.6.2.3	ФСО V/2022 подп. 2 п. 26	<i>метод суммирования стоимости компонентов в составе объекта оценки.</i>		
14.6.2.3	ФСО V/2022 п.30	<i>Метод суммирования основан на суммировании стоимостей всех компонентов, входящих в состав объекта оценки, когда стоимость каждого компонента определяется различными подходами с учетом специфики компонента.</i>		
14.6.2.3.1	ФСО №8 п.11.3 *	При определении стоимости объекта оценки с использованием методов проведения оценки объекта оценки затратного подхода оценщику следует произвести поэтапный анализ и расчеты согласно методологии оценки, в том числе:		
14.6.2.3.1.1	ФСО №8 п.11.3а *	изучить и представить в отчете состав активов и обязательств организации, ведущей бизнес;		
14.6.2.3.1.2	ФСО №8 п.11.3б *	выявить специализированные и неспециализированные активы организации, ведущей бизнес. Оценщику необходимо проанализировать специализированные активы на предмет наличия у них признаков экономического устаревания;		
14.6.2.3.1.3	ФСО №8 п.11.3в *	рассчитать стоимость активов и обязательств, а также, в случае необходимости, дополнительные корректировки в соответствии с принятой методологией их расчета;		
14.6.2.3.1.4	ФСО №8 п.11.3г *	провести расчет стоимости объекта оценки		
14.7	ФСО VI/2022 подп. 13 п. 7 *	согласование результатов при применении различных подходов и методов оценки;		
15	135-ФЗ ст.11, ФСО VI/2022 подп. 14 п. 7 *	итоговая величина стоимости объекта оценки, ограничения и пределы применения полученного результата.		

15.2	ФСОVI/2022 подп. 14 п. 7*	Если в задании на оценку в соответствии с п.4 ФСО IV/2022, не указана форма представления итоговой стоимости, то результат оценки должен быть представлен в виде числа	
15.3	ФСОVI/2022 п.10*	В случае если это предусмотрено заданием на оценку, в отчет об оценке должны быть включены расчетные величины и выводы по результатам дополнительных исследований, которые не являются результатами оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки.	
15.3.1.	ФСО №9 п.8 *	Отчет об оценке должен содержать следующие дополнительные результаты:	
15.3.1.1.	ФСО №9 п.8 *	стоимость (стоимости) объекта оценки в соответствии с видами стоимости, предусмотренными п.5 ФСО №9 (Оценка для целей залога);	
15.3.1.2.	ФСО №9 п.8 *	иные расчетные величины, выводы и рекомендации, подготовленные оценщиком <u>в соответствии с заданием на оценку.</u>	
15.3.2.	ФСО №9 п.8 *	Выводы о ликвидности объекта оценки в обязательном порядке указываются в отчете, но не рассматриваются как результат оценки.	
15.3.2.1	ФСО №9 п.9 *	В качестве характеристики ликвидности объекта оценки в отчете указывается типичный (расчетный) срок его рыночной экспозиции на открытом рынке, в течение которого он может быть реализован по рыночной стоимости. В случае оценки специализированного имущества как части комплекса имущества ликвидность такого имущества может быть определена как ликвидность комплекса имущества, составной частью которого оно является. <u>Данное допущение указывается в задании на оценку и отчете об оценке.</u>	
15.3.2.2	ФСО №9 п.9 *	При определении ликвидности объекта оценки оценщик должен обосновать сделанные выводы приведением результатов анализа существенных факторов, влияющих на ликвидность объекта.	
15.4.0	ФСОVI/2022 п.11	<i>В отчет об оценке могут быть включены иные сведения, необходимые, по мнению оценщика, для полного и достаточного представления результата оценки. К таким сведениям может относиться в том числе описание факторов неопределенности, которые существенно влияют на результаты оценки, в частности связанных с ограничениями оценки, если они имели место в процессе оценки.</i>	
Обращаем внимание:			
ТРЕБОВАНИЯ К ХРАНЕНИЮ И ПРЕДОСТАВЛЕНИЮ ТРЕТЬИМ ЛИЦАМ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ, А ТАКЖЕ КОПИЙ ДОКУМЕНТОВ И МАТЕРИАЛОВ, НА ОСНОВАНИИ КОТОРЫХ ПРОВОДИЛАСЬ ОЦЕНКА			
1	Оценщик обязан		
1.1	135-ФЗ ст.15 *	Обеспечивать сохранность документов, получаемых от заказчика и третьих лиц в ходе проведения оценки	
1.2	135-ФЗ ст.15, ФСО VI/2022 п.12 *	Хранить копии подписанных им отчетов, а также копии документов и материалов, на основании которых проводилась оценка, на бумажных или электронных носителях либо в форме электронных документов в течение трех лет с даты составления отчета	
1.3	135-ФЗ ст.15 *	В случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, предоставлять копии хранящихся отчетов или содержащуюся в них информацию правоохранительным, судебным, иным уполномоченным государственным органам по их требованию	
1.4	135-ФЗ ст.15*	Представлять ежеквартально в порядке, установленном внутренними документами саморегулируемой организации оценщиков, информацию о подписанных им в указанный период отчетах с указанием даты составления отчета и его порядкового номера, объекта оценки, вида определенной стоимости	
2	Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор, обязано		
2.1	135-ФЗ ст.15.1*	Обеспечивать сохранность документов, получаемых от заказчика и третьих лиц в ходе проведения оценки	

2.2	135-ФЗ ст.15.1 *	Предоставлять саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, для проведения контроля за осуществлением им оценочной деятельности доступ к отчетам, документам и материалам, на основании которых проводилась оценка, за исключением информации, которая составляет коммерческую тайну юридического лица или заказчика, либо иной информации, в отношении которой установлено требование об обеспечении ее конфиденциальности		
2.3	135-ФЗ ст.15.1 *	Предоставлять в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, копии хранящихся отчетов или содержащуюся в них информацию правоохранительным, судебным, иным уполномоченным государственным органам по их требованиям		
2.4	135-ФЗ ст.15.1 *	Хранить копию отчета или копии отчетов и копии документов, полученных от заказчика, третьих лиц и использованных при проведении оценки объекта оценки, на бумажных или электронных носителях либо в форме электронных документов в течение трех лет с даты составления отчета		

Приложение 2.5

Плановая проверка члена Межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации - Некоммерческое партнерство «Общество профессиональных экспертов и оценщиков»

Лист соответствия отчета об оценке ИС и НМА

ФИО оценщика _____
Основание для проведения оценки (реквизиты
договора) _____
Наименование и номер
отчета _____
Дата оценки _____
Дата составления
отчета _____
Наименование объекта
оценки _____
Вид определяемой
стоимости _____

- * Понятие "должен" указывает на **безусловную обязанность** оценщика выполнить то или иное действие. Оценщик должен выполнять требование в каждом случае, когда имеет место такое указание в федеральных стандартах оценки;
- ** Понятие "следует" указывает на **предпочтительные действия** оценщика. В каждом случае оценщик рассматривает возможность и целесообразность выполнения требования и при наличии оснований вправе отказаться от его выполнения;
- *** Понятие "может" указывает на **действия, которые не являются обязательными**. В этой области реализуется профессиональное суждение оценщика использовать либо не использовать ту или иную возможность.

Таблица. Исполнение требований закона № 135-ФЗ, ФСО № I-VI, ФСО № XI и ФСО 9 (при необходимости)

№ п/п	Источник / степень обязательности выполнения	Параметр требований	Выполнение: Да / Нет/ Не требуется (+ или №№ стр. отчета / - / 0)
ОСНОВНЫЕ ЭТАПЫ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ			
1	ФСО III/2022 п.1	Процесс оценки включает следующие действия:	
1.1	ФСО III/2022 подп. 1 п. 1 *	согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее - договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных ФЗ-135;	
1.2	ФСО III/2022 подп. 2 п. 1 *	сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;	
1.2.1	ФСО III/2022 п. 10 *	В процессе оценки оценщик собирает информацию, достаточную для определения стоимости объекта оценки, принимая во внимание ее достоверность, надежность и существенность для цели оценки. Признание информации достоверной, надежной, существенной и достаточной требует профессионального суждения оценщика, сформированного на основании анализа такой информации. При этом оценщик учитывает:	
1.2.1.1	ФСО III/2022 подп. 1 п. 10 *	допущения ⁴⁶ оценки;	
1.2.1.2	ФСО III/2022 подп. 2 п. 10 *	компетентность источника информации и независимость источника информации от объекта оценки и (или) от заказчика оценки.	
1.2.1.0	ФСО III/2022 п. 10	<i>Информация может быть получена от заказчика оценки, правообладателя объекта оценки, экспертов рынка и отрасли, а также из других источников.</i>	
1.2.0	ФСО III/2022 п. 11	<i>Способы получения информации могут включать составление запросов к информированным источникам, получение исходных документов и материалов, осмотр объекта оценки, интервью, поиск рыночной информации из различных источников. Для выполнения оценки оценщик может привлекать организации и квалифицированных отраслевых специалистов, обладающих знаниями и навыками, не относящимися к компетенции оценщика.</i>	
1.2.2	ФСО III/2022 п. 12 *	В процессе оценки оценщик использует информацию, доступную участникам рынка на дату оценки.	
1.2.2.1	ФСО III/2022 подп. 1 п. 12 ***	<i>Информация, которая стала доступна после даты оценки, может быть использована только в следующих случаях: если такая информация отражает состояние рынка и объекта оценки на дату оценки, соответствует ожиданиям участников рынка на дату оценки (например, статистическая информация, финансовые результаты деятельности</i>	

⁴⁶ Допущение представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке. /ФСО I/2022 п.10

		<i>компании и другая информация, относящаяся к состоянию объекта оценки и (или) рынка в период до даты оценки или на дату оценки); если использование такой информации допускается в особом порядке в рамках соответствующих специальных стандартов оценки при определении стоимости отдельных видов объектов оценки.</i>	
1.2.3	ФСО III/2022 п. 13 *	Заказчик оценки, правообладатель объекта оценки или иное уполномоченное ими лицо должны подтвердить, что предоставленная ими информация соответствует известным им фактам.	
1.2.3.1	ФСО III/2022 п. 13 *	Объем данных, требующих такого подтверждения, и форма подтверждения определяются оценщиком с учетом особенности содержания информации, ее существенности, если особые требования не указаны в задании на оценку.	
1.2.3.2	ФСО III/2022 подп. 1 п. 13 *	Информация должна быть подтверждена одним из следующих способов: путем заверения заказчиком копий документов и материалов;	
1.2.3.3	ФСО III/2022 подп. 2 п. 13 *	путем подписания заказчиком письма-представления, содержащего существенную информацию и (или) перечень документов и материалов, с подтверждением того, что информация соответствует известным заказчику фактам, планы и прогнозы отражают ожидания заказчика.	
1.2.4	ФСО III/2022 п. 9*	Оценка не может проводиться, если с учетом ограничений оценки оценщик не может сформировать достаточные исходные данные и допущения в соответствии с целью оценки или если объем исследований недостаточен для получения достоверного результата оценки.	
1.3	ФСО III/2022 подп. 3 п. 1 *	применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;	
1.3.1	ФСО V/2022 п. 1 *	При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки.	
1.3.1.0	ФСО V/2022 п. 1 *	<i>Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки.</i>	
1.3.2	ФСО V/2022 п. 2 *	В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки.	
1.3.2.0	ФСО V/2022 п. 2	<i>Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.</i>	
1.4	ФСО III/2022 подп. 4 п. 1 *	согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости),	
1.4.1	ФСО V/2022 п.3 *	При применении нескольких подходов и методов оценки оценщик использует процедуру согласования их результатов.	
1.4.1.1	ФСО V/2022 п.3 *	В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов, указанных в пункте 2 настоящего федерального стандарта оценки.	
1.4.1.2	ФСО V/2022 п.3 *	Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. <i>В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.</i>	
1.5	ФСО III/2022	определение итоговой стоимости объекта оценки;	

	подп. 4 п. 1 *		
1.5.0.	ФСО I/2022 п.14	результат оценки (<i>итоговая стоимость объекта оценки</i>) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели ⁴⁷ оценки с учетом допущений и ограничений ⁴⁸ оценки.	
1.6	ФСО III/2022 подп. 5 п. 1 *	составление отчета об оценке объекта оценки (далее отчет об оценке)	
1.6.0.1	ФСО I/2022 п. 15	Пользователями результата оценки, отчета об оценке могут являться заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки.	
1.6.0.2	135-ФЗ ст.11	Для проведения оценки отдельных видов объектов оценки законодательством Российской Федерации могут быть предусмотрены специальные формы отчетов.	
1.6.0.3	135-ФЗ ст.11	В случаях, предусмотренных ФЗ-135, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, отчет подлежит опубликованию в порядке, установленном уполномоченным федеральным органом, осуществляющим функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности.	
1.7	ФСО III/2022 п.3 *	В процессе оценки необходимо соблюдать требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, а также следовать положениям методических рекомендаций по оценке, одобренных советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.	
1.8	ФСО XI/2023 п.20) *	При определении стоимости объекта оценки для целей залога оценщик следует требованиям к проведению оценки в соответствии с положениями федерального стандарта оценки "Оценка для целей залога (ФСО N 9)"	
2.0	ФСО III/2022 п.2	Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита.	
ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ ТРЕБОВАНИЯ К ДОГОВОРУ НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ			
1	135-ФЗ ст.10 *	Договор на проведение оценки заключается в простой письменной форме	
1.1	ФСО IV/2022 п.2 *	в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку	
2	135-ФЗ ст.10	Договор на проведение оценки должен содержать:	
2.1	135-ФЗ ст.10 *	Цель оценки	
2.1.0	ФСО №9 п.4	При заключении договора на проведение оценки для целей залога заказчик может проинформировать оценщика о существующем или потенциальном залогодержателе.	
2.1.1	ФСО №9 п.4 *	При наличии у залогодержателя общедоступных специальных требований, предъявляемых к оценке в целях залога, не противоречащих законодательству Российской Федерации и требованиям федеральных стандартов оценки, оценщик должен проинформировать заказчика о наличии таких специальных требований. Оценщик учитывает данные специальные требования залогодержателя, если это оговаривается в задании на оценку.	
2.2	135-ФЗ ст.10 *	Описание объекта или объектов оценки, позволяющее провести их идентификацию	

⁴⁷ Цель оценки представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки. / ФСО I/2022 п.9.

⁴⁸ В процессе оценки могут быть выявлены ограничения в отношении источников информации и объема исследования, например, в связи с невозможностью проведения осмотра объекта оценки. Ограничения могут оказывать существенное влияние на результат оценки. / ФСО III/2022 п.7.

2.3	135-ФЗ ст.10 *	Вид определяемой стоимости объекта оценки		
2.4	135-ФЗ ст.10 *	Размер денежного вознаграждения за проведение оценки		
2.5	135-ФЗ ст.10 *	Дату определения стоимости объекта оценки		
2.6	135-ФЗ ст.10 *	Сведения об обязательном страховании ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности в соответствии с ФЗ-135		
2.7	135-ФЗ ст.10 *	Наименование саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик и место нахождения этой организации		
2.8	135-ФЗ ст.10 *	Указание на стандарты оценочной деятельности, которые будут применяться при проведении оценки		
2.9	135-ФЗ ст.10 *	Указание на размер, порядок и основания наступления дополнительной ответственности по отношению к ответственности, установленной гражданским законодательством и статьей 24.6 ФЗ-135, оценщика или юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор		
2.10	135-ФЗ ст.10 *	Сведения о договоре страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение требований договора на проведение оценки и договора страхования ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований настоящего Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности		
2.11	135-ФЗ ст.10 *	Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 ФЗ-135:		
2.11.1	135-ФЗ ст.16 *	- Оценка объекта оценки не может проводиться оценщиком, если он является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, либо состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.		
2.11.2	135-ФЗ ст.16 *	- Проведение оценки объекта оценки не допускается, если:		
2.11.2.1	135-ФЗ ст.16 *	- в отношении объекта оценки оценщик имеет вещные или обязательственные права вне договора;		
2.11.2.2	135-ФЗ ст.16 *	- оценщик является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика либо такое юридическое лицо является кредитором или страховщиком оценщика.		
2.11.3	135-ФЗ ст.16 *	- Не допускается вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, <u>в том числе ограничение круга вопросов</u> , подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки		
2.11.4	135-ФЗ ст.16 *	- Размер оплаты оценщику (<i>и/или</i>) размер денежного вознаграждения (<i>по договору</i>) за проведение оценки объекта оценки не может зависеть от итоговой величины стоимости объекта оценки.		
2.11.5	135-ФЗ ст.16 *	- Юридическое лицо не вправе заключать договор на проведение оценки с заказчиком в случаях, если оно имеет имущественный интерес в объекте оценки и (или) является аффилированным лицом заказчика, а также в иных случаях, установленных законодательством Российской Федерации.		

3	135-ФЗ ст.10 *	Для договора Заказчика с юридическим лицом: сведения об оценщике/оценщиках, которые будут проводить оценку, в том числе фамилия, имя, отчество оценщика или оценщиков		
4	135-ФЗ ст.10 *	Для объектов оценки, принадлежащих РФ, субъектам РФ или муниципальным образованиям – Заказчик – лицо, уполномоченное собственником на совершение сделок с объектами		
Рекомендации				
1.0	135-ФЗ ст.8.1	Указывать в Договоре обязательность проводимой оценки ⁴⁹ (при проведении таковой), в т.ч.		
1.1.0	135-ФЗ ст.8.1	- для уведомления Заказчика оценки о его обязанности включать информацию об отчете об оценке объекта оценки в Единый федеральный реестр сведений о фактах деятельности юридических лиц в течение десяти рабочих дней по истечении шести месяцев с даты составления отчета об оценке объекта оценки. Положения применяются к оценке объекта оценки, отчет о которой был принят заказчиком оценки после 1 апреля 2016 года.		
ТРЕБОВАНИЯ К СОДЕРЖАНИЮ ЗАДАНИЯ НА ОЦЕНКУ				
1	ФСО IV/2022 п.1	Задание на оценку		
1.1	ФСО IV/2022 п.1 *	является неотъемлемой частью договора на проведение оценки		
1.2	ФСО IV/2022 п.1*	или представлено в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных ФЗ-135		
1.3	ФСО IV/2022 п.2*	Задание на оценку согласовывается заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания в составе договора на оценку		
1.4.0	ФСО IV/2022 п.2	Уточнение задания на оценку может продолжаться в течение процесса оценки до составления отчета об оценке		
2	ФСО IV/2022 п.3	Задание на оценку должно содержать следующую информацию:		
2.1	ФСО IV/2022 подп. 1 п. 3 *	Объект оценки, в т.ч.:		

⁴⁹ 135-ФЗ ст.8: Проведение оценки объектов оценки является **обязательным**:

- в случае вовлечения в сделку объектов оценки, принадлежащих полностью или частично Российской Федерации, субъектам Российской Федерации либо муниципальным образованиям, в том числе:
 - при определении стоимости объектов оценки, принадлежащих Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям, в целях их приватизации, передачи в доверительное управление либо передачи в аренду;
 - при использовании объектов оценки, принадлежащих Российской Федерации, субъектам Российской Федерации либо муниципальным образованиям, в качестве предмета залога;
 - при продаже или ином отчуждении объектов оценки, принадлежащих Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям;
 - при переуступке долговых обязательств, связанных с объектами оценки, принадлежащими Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям;
 - при передаче объектов оценки, принадлежащих Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям, в качестве вклада в уставные капиталы, фонды юридических лиц,
- а также при возникновении спора о стоимости объекта оценки, в том числе:
 - при национализации имущества;
 - при ипотечном кредитовании физических лиц и юридических лиц в случаях возникновения споров о величине стоимости предмета ипотеки;
 - при составлении брачных контрактов и разделе имущества разводящихся супругов по требованию одной из сторон или обеих сторон в случае возникновения спора о стоимости этого имущества;
 - при изъятии имущества для государственных или муниципальных нужд;
 - при проведении оценки объектов оценки в целях контроля за правильностью уплаты налогов в случае возникновения спора об исчислении налогооблагаемой базы.

2.1.0	ФСО IV/2022 подп. 1 п. 3 *	Идентификация объекта оценки проводится на основе присущих ему количественных и качественных характеристик. Требования к идентификации объекта оценки по отдельным видам объектов оценки устанавливаются соответствующими специальными федеральными стандартами оценки	
2.1.1	ФСО IV/2022 подп. 1 п. 3 *	Права на объект оценки	
2.1.1.1	ФСО IV/2022 подп. 1 п. 3 *	описание прав на объект оценки, учитываемых при определении стоимости, и связанных с ними ограничений и обременений	
2.1.2	ФСО XI/2023 п.5 *	Задание на оценку должно содержать следующую информацию, дополнительную к указанной в федеральном стандарте оценки "Задание на оценку (ФСО IV)»:	
2.1.2.1		1) данные об объекте оценки (идентификация объекта оценки), в частности: о составе объекта оценки, если оценивается сложный объект либо совокупность объектов; о наличии не включенных в объект оценки объектов интеллектуальной собственности (далее - ОИС) в случае, если такие объекты являются неотъемлемой частью деятельности, связанной с производством и (или) реализацией продукции (товаров, работ или услуг), осуществляемой с использованием объекта оценки; о предоставленной правовой охране результатам интеллектуальной деятельности и (или) приравненным к ним средствам индивидуализации юридических лиц, товаров, работ, услуг и предприятий, включая объем, сроки, территорию правовой охраны, наличие ограничений (обременений) в отношении исключительных прав на интеллектуальную собственность; об объеме прав на ОИС, права на который оцениваются;	
2.1.2.2		2) информацию о правообладателе (правообладателях): для юридического лица - полное и сокращенное фирменное наименование организации, а также ее основной государственный регистрационный номер (ОГРН); для физического лица (лиц) - фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии) правообладателя (правообладателей).	
2.3	ФСО IV/2022 подп. 2 п. 3 *	Цель оценки	
2.3.1	ФСО I/2022 подп. 2 п. 3*	которая должна быть установлена однозначно для определения предпосылок стоимости,	
2.3.1.1	ФСО IV/2022 подп. 2 п. 3 *	в частности цель оценки должна сопровождаться указанием ссылок на конкретные положения нормативных правовых актов Российской Федерации, в связи с которыми возникла необходимость проведения оценки (если применимо)	
2.4	ФСО IV/2022 подп. 3 п. 3 *	Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Федеральным законом	
2.5	ФСО IV/2022 подп. 4 п. 3 *	Вид стоимости и предпосылки ⁵⁰ стоимости, если это необходимо в соответствии с пп.17 и 22 ФСО II/2022 «Виды стоимости»	
2.5.0	ФСО II/2022 п.10	<i>Предпосылки стоимости, типичные для каждого из видов стоимости, содержатся в определении данного вида стоимости и раскрыты ФСО II/2022</i>	
2.5.1.	ФСО II/2022 п.12	В соответствии с федеральными стандартами оценки определяются следующие виды стоимости:	
2.5.1.1.0	ФЗ-135 ст.3 ч.2, ФСО II/2022 подп. 1	<i>Рыночная стоимость</i> объекта оценки [1] (далее - рыночная стоимость) наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:	

⁵⁰ Предпосылки стоимости оказывают влияние на выбор вида стоимости, допущений, исходной информации, подходов и методов оценки и, следовательно, на результат оценки. / ФСО II/2022 п.2.

	<i>п. 12, ФСО II/2022 п.13</i>	
2.5.0.1.1.1	<i>ФСО II/2022 подп. 1 п. 13</i>	<i>одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;</i>
2.5.0.1.1.2	<i>ФСО II/2022 подп. 2 п. 13</i>	<i>стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;</i>
2.5.0.1.1.3	<i>ФСО II/2022 подп. 3 п. 13</i>	<i>объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;</i>
2.5.0.1.1.4	<i>ФСО II/2022 подп. 4 п. 13</i>	<i>цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;</i>
2.5.0.1.1.5	<i>ФСО II/2022 подп. 5 п. 13</i>	<i>платеж за объект оценки выражен в денежной форме.</i>
2.5.1.1.2	ФСО II/2022 п. 14 *	<i>Рыночная стоимость основана на предположении о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка.</i>
		<i>При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка.</i>
2.5.1.1.3	ФСО II /2022 п. 19 *	<i>К таким условиям могут относиться, например, синергии с другими активами, мотивация конкретного стратегического или портфельного инвестора, льготные налоговые или кредитные условия.</i>
		<i>Если в соответствии с законодательством требуется определить рыночную стоимость объекта, при этом одна или обе стороны сделки вынуждены ее совершить, то стоимость объекта определяется исходя из рыночных предположений.</i>
2.5.1.1.4.0	<i>ФСО II /2022 п. 17</i>	<i>При определении рыночной стоимости объекта не учитывается фактор вынужденности продажи.</i>
2.5.1.1.5	<i>ФСО №9 п.5 *</i>	<i>С учетом цели оценки может потребоваться определение рыночной стоимости в предположении о текущем использовании, в предположении о ликвидации объекта оценки.</i>
2.5.1.2	ФСО II/2022 подп. 2 п. 12, ФСО II/2022 п. 15 *	<i>При определении стоимости в целях залога определяется рыночная стоимость</i>
		<i>Равновесная стоимость представляет собой денежную сумму, за которую предположительно состоялся бы обмен объекта между конкретными, хорошо осведомленными и готовыми к сделке сторонами на дату оценки, отражающая интересы этих сторон. Равновесная стоимость, в отличие от рыночной, отражает условия совершения сделки для каждой из сторон, включая преимущества и недостатки, которые каждая из сторон получит в результате сделки.</i>
2.5.1.3	<i>ФЗ-135 ст.3 ч.5, ФСО II/2022 подп. 3 п. 12, ФСО II/2022 п.16</i>	<i>Поэтому при определении равновесной стоимости необходимо учитывать предполагаемое сторонами сделки использование объекта и иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретных сторон сделки.</i>
		<i>Инвестиционная стоимость [2] - стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. Инвестиционная стоимость не предполагает совершения сделки с объектом оценки и отражает выгоды от владения объектом.</i>
2.5.1.3.1	<i>ФЗ-135 ст.3 ч.5, ФСО II/2022 подп. 3 п. 12, ФСО II/2022</i>	<i>При определении инвестиционной стоимости необходимо учитывать предполагаемое текущим или потенциальным владельцем использование объекта, синергии и предполагаемый полезный эффект от использования объекта оценки, ожидаемую доходность, иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретного владельца.</i>

	<i>n.16 *</i>		
2.5.1.3.0	ФСО №9 п.5	<i>Инвестиционная стоимость для целей залога является дополнительной при наличии в задании на оценку</i>	
2.5.1.4	ФСО II/2022 подп. 4 п. 12; ФСО II/2022 п.22 *	иные виды стоимости, предусмотренные ФЗ-135. Если законодательством, нормативными правовыми актами или иными документами, в соответствии с которыми действует заказчик оценки, предусмотрена оценка стоимости, вид которой не определен или отсутствует в п.12 ФСО II/2022, должны быть установлены предпосылки, подходящие цели оценки и соответствующие положениям ФСО II/2022. В этом случае в задании на оценку и отчете об оценке должны быть указаны предпосылки, основания для их установления и выбранный вид стоимости. При этом необходимо учитывать положения ст.7 ФЗ-135 о предположении об установлении рыночной стоимости объекта оценки.	
2.5.1.5	ФЗ-135 ст.3 ч.4 ФСО II/2022 п.20	<i>Для целей оценки, требующих установления цены сделки в предпосылке вынужденной продажи, может быть определена <u>ликвидационная стоимость</u> согласно ч.4 ст.3 ФЗ-135, под которой понимается расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.</i>	
2.5.1.5	ФЗ-135 ст.3 ч.4 ФСО II/2022 п.20 *	При определении стоимости в предпосылке о вынужденной продаже необходимо установить конкретные чрезвычайные обстоятельства, вынуждающие продавца продавать объект способом, не соответствующим рыночным, и определить последствия влияния этих обстоятельств на стоимость.	
2.5.1.5.0	ФСО №9 п.5	<i>Ликвидационная стоимость для целей залога является дополнительной при наличии в задании на оценку</i>	
2.5.1.5.1	ФСО №9 п.19 *	При определении ликвидационной стоимости в качестве фактора вынужденной продажи объекта оценки и при выборе срока экспозиции следует рассматривать условия реализации объекта оценки, соответствующие процедурам обращения взыскания на предмет залога, установленным действующим на дату оценки законодательством или предусмотренным договором. На основе имеющейся информации об объекте оценки могут быть выбраны иные факторы вынужденной продажи и предполагаемые допущения в сроке экспозиции объекта на открытом рынке. Такие факторы и допущения подлежат обоснованию и в обязательном порядке указываются в отчете об оценке.	
2.5.2.	ФСО II /2022 п.3	Предпосылки стоимости включают следующее:	
2.5.2.1	ФСО II /2022 подп. 1 п. 3 *	предполагается сделка с объектом оценки или использование объекта оценки без совершения сделки с ним;	
2.5.2.2	ФСО II /2022 подп. 2 п. 3 *	участники сделки или пользователи объекта являются конкретными (идентифицированными) лицами либо неопределенными лицами (гипотетические участники);	
2.5.2.3	ФСО II /2022 подп. 3 п. 3, ФСО IV/2022 подп. 5 п. 3 *	дата оценки;	
2.5.2.4	ФСО II /2022 подп. 4 п. 3 *	предполагаемым использованием объекта может быть наиболее эффективное использование, текущее использование, иное конкретное использование (в частности, ликвидация);	
2.5.2.5	ФСО II /2022 подп. 5 п. 3 *	характер сделки, под которым подразумевается добровольная сделка в типичных условиях или сделка в условиях вынужденной продажи.	
2.5.2.6	ФСО II /2022 п.21 *	Предпосылки о способах использования, отличных от наиболее эффективного, о вынужденной продаже должны быть указаны в задании на оценку и отчете об оценке объекта оценки и соответствовать цели оценки.	
2.6	ФСО III/2022	Ограничения, а также связанные с ними допущения должны быть согласованы оценщиком и заказчиком	

	п.8, ч.1 *		
2.6.1	ФСО IV/2022 подп. 6 п. 3 *	Специальные допущения, иные существенные допущения в соответствии с разделом II ФСО III/2022 «Процесс оценки», если они известны на момент составления задания на оценку	
2.6.2	ФСО IV/2022 подп. 7 п. 3 *	Ограничения оценки в соответствии с разделом III ФСО III/2022 «Процесс оценки», если они известны на момент составления задания на оценку	
2.6.3	ФСО IV/2022 подп. 8 п. 3 *	Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки (далее - отчет об оценке), за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации	
2.7	ФСО IV/2022 подп. 9 п. 3 *	Указание на форму составления отчета об оценке (в соответствии с ч.2 ст.11 ФЗ-135)	
2.8	ФСО IV/2022 подп. 10 п. 3 *	Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки для отражения в задании на оценку	
2.8.2		Задание на оценку должно содержать следующую, дополнительную информацию:	
2.8.2.1.		особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют;	
2.8.2.2	ФСО № 9 п.10 *	порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации;	
2.8.2.3		необходимость привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки). Если на этапе подготовки задания на оценку любой из сторон договора определена (выявлена) необходимость привлечения отраслевых экспертов, то такое условие должно быть включено в задание на оценку.	
2.8.2.4	ФСО VI/2022 п.10 *	В случае если это предусмотрено заданием на оценку, в отчет об оценке должны быть включены расчетные величины и выводы по результатам дополнительных исследований, которые не являются результатами оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки.	
2.9.0	ФСО IV/2022 п.4 ***	Задание на оценку может включать следующую информацию:	
2.9.0.1	ФСО VI/2022 п.9, ч.2	Детализация раскрытия информации в отчете, состав и объем приводимых в нем документов и материалов ... могут устанавливаться заданием на оценку	
2.9.0.1.1	ФСО IV/2022 подп. 1 п. 4	состав и объем документов и материалов, представляемых заказчиком оценки	
2.9.0.1.2	ФСО IV/2022 подп. 2 п. 4	необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов	
2.9.0.1.3	ФСО IV/2022 подп. 3 п. 4	сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки)	
2.9.0.1.4	ФСО IV/2022 подп. 4 п. 4	формы представления итоговой стоимости (например, в виде интервала значений, в валюте, в которой должна быть представлена стоимость в соответствии с п.14 ФСО I/2022 «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки»)	
2.9.0.1.5	ФСО IV/2022 подп. 5 п. 4	специфические требования к отчету об оценке (например, в отношении формы и объема раскрытия в отчете информации), не противоречащие ФСО VI/2022 «Отчет об оценке»	
2.9.0.1.6	ФСО IV/2022 подп. 6 п. 4	указание на необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки	
2.9.0.2	ФСО XI/2023 п.5	В задании на оценку могут быть указаны величины, которые необходимо определить помимо стоимости объекта оценки, в том числе: 1) расчетная величина размера процентной ставки вознаграждения за предоставление права использования ОИС по	

		лицензионному договору или договору коммерческой концессии; 2) расчетная величина размера вознаграждения за право на получение патента на изобретение, патента на полезную модель или патента на промышленный образец, патента на селекционное достижение; 3) расчетная величина размера вознаграждения работнику, являющемуся автором служебного изобретения, служебной полезной модели, служебного промышленного образца, служебной топологии интегральной микросхемы, служебного селекционного достижения; 4) расчетная величина размера вознаграждения работнику, являющемуся автором служебного произведения (в том числе автором служебной программы для электронных вычислительных машин, изготовителем служебной базы данных); 5) расчетная величина размера убытков (реального ущерба, упущенной выгоды) за неправомерное использование или нарушение исключительного права на результаты интеллектуальной деятельности и (или) приравненные к ним средства индивидуализации юридических лиц, товаров, работ, услуг и предприятий, которым предоставляется правовая охрана.	
2.9.0.3	ФСО № 9 п. 11 ***	Заказчиком либо залогодержателем (если он является стороной по договору) по согласованию с оценщиком могут быть указаны иные дополнительные расчетные величины, в том числе:	
2.9.0.3.1		прогноз изменения стоимости объекта оценки в будущем;	
2.9.0.3.2		размер затрат, необходимых при обращении взыскания на объект оценки.	
2.9.1		При этом указанные расчетные величины и выводы по результатам дополнительных исследований включаются в отчет, но не являются результатом оценки.	
ТРЕБОВАНИЯ К ОФОРМЛЕНИЮ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ			
1.	ФСО VI п.2 *	При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов (требований):	
1.1	ФСО VI подп. 1 п. 2 *	в отчете об оценке должна быть изложена вся существенная ⁵¹ информация, использованная оценщиком при определении стоимости объекта оценки;	
1.2	ФСО VI подп. 2 п. 2 *	существенная информация, приведенная в отчете об оценке, должна быть подтверждена путем раскрытия ее источников;	
1.2.0	ФСО VI/2022 п.9	Детализация раскрытия информации в отчете, состав и объем приводимых в нем документов и материалов зависят от целей оценки, специфики объекта оценки и проведенного исследования, а также могут устанавливаться заданием на оценку.	

⁵¹ Существенность представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности.

В процессе оценки уровень существенности может быть определен в том числе для:

информации, включая исходные данные (характеристики объекта оценки и его аналогов, рыночные показатели);

проведенных расчетов, в частности, в случаях расхождений результатов оценки, полученных в рамках применения различных подходов и методов оценки;

допущений и ограничений оценки.

Существенность зависит в том числе от цели оценки. / ФСО I/2022 п.16

1.2.1	ФСО VI п.8 *	<p>Подтверждение полученной из внешних источников информации, указанной в подпункте 2 пункта 2 настоящего федерального стандарта оценки, должно быть выполнено следующим образом:</p> <ul style="list-style-type: none"> - в виде ссылок на источники информации, позволяющих идентифицировать источник информации и определить дату ее появления (публикации) или подготовки. В частности, в отчет об оценке включаются прямые ссылки на страницы сайтов информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", на которых размещена информация, а также реквизиты используемых документов и материалов (например, источник, название издания, название статьи, сведения об авторе и дата или период опубликования); - в виде материалов и копий документов, информационных источников, которые с высокой вероятностью недоступны или могут быть в будущем недоступны, в частности, по причине изменения этой информации или адреса страницы в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", отсутствия информации в открытом доступе (например, информация, предоставленная заказчиком оценки) либо доступ к которым происходит на платной основе; такое раскрытие информации делается с учетом ограничений, связанных с конфиденциальностью информации. <p>К раскрытию источников информации применимы положения пп.9 и 10 ФСО VI/2022.</p>	
1.3	ФСО VI подп. 3 п. 2 *	отчет должен содержать достаточное количество сведений, позволяющее квалифицированному специалисту, не участвовавшему в процессе оценки объекта оценки, понять логику и объем проведенного оценщиком исследования, убедиться в его соответствии заданию на оценку и достаточности для цели оценки.	
1.4	135-ФЗ ст.11	Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение.	
2	135-ФЗ ст.11, ФСО VI п.3	Отчет об оценке составляется на бумажном носителе и (или) в форме электронного документа в соответствии с ч.2 ст.11 ФЗ-135	
2.1	135-ФЗ ст.11, ФСО VI п.4	Отчет на бумажном носителе должен быть: (в соответствии с ч.7 ст.11 ФЗ-135)	
2.1.1	135-ФЗ ст.11, ФСО VI п.4 *	пронумерован постранично, прошит (за исключением случаев составления отчета в форме электронного документа),	
2.1.2	135-ФЗ ст.11, ФСО VI п.4 *	подписан оценщиком или оценщиками, которые провели оценку,	
2.1.3	135-ФЗ ст.11, ФСО VI п.4 *	скреплен личной печатью оценщика или оценщиков,	
2.1.4	135-ФЗ ст.11, ФСО VI п.4 *	<u>либо</u> печатью юридического лица, с которым оценщик или оценщики заключили трудовой договор	
2.2	135-ФЗ ст.11, ФСО VI п.5	Отчет, составленный в форме электронного документа, должен быть:	
2.2.1	135-ФЗ ст.11, ФСО VI п.5 *	подписан усиленной квалифицированной электронной подписью в соответствии с законодательством Российской Федерации оценщика или оценщиков, которые провели оценку,	
2.2.2	ФСО VI п.5 *	<u>а также</u> подписью руководителя юридического лица, с которым оценщик или оценщики заключили трудовой договор, или уполномоченным им лицом.	
3.3	ФСО VI/2022 п.6 *	<i>Отчет об оценке может состоять из нескольких частей, в одной или в разной форме - как на бумажном носителе, так и в форме электронного документа (характерно, например, для приложений).</i>	

		В таком случае оценщик должен обеспечить идентификацию отчета об оценке как совокупности всех частей, оформленных в соответствии с требованиями, установленными в пп. 4 и 5 ФСО VI/2022.	
4	ФСО VI/2022 п.6 *	Приложения к отчету об оценке являются его неотъемлемой частью.	
ТРЕБОВАНИЯ К СОДЕРЖАНИЮ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ (независимо от вида определенной стоимости)			
	ФСО VI/2022 п.7 *	В соответствии со ст.11 ФЗ-135 и ФСО VI/2022 в отчете об оценке должны содержаться следующие сведения:	
1	135-ФЗ ст.11, ФСО VI/2022 подп. 1 п. 7 *	дата составления отчета;	
2	135-ФЗ ст.11, ФСО VI/2022 подп. 1 п. 7 *	порядковый номер отчета;	
3	135-ФЗ ст.11, ФСО VI/2022 подп. 2 п. 7 *	основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки;	
4	ФСО VI/2022 подп. 3 п. 7*	информация, содержащаяся в задании на оценку, в т.ч.:	
4.1	135-ФЗ ст.11 *	дата проведения оценки объекта оценки / дата определения стоимости объекта оценки;	
4.2	135-ФЗ ст.11 *	Задачи проведения оценки	
4.3	135-ФЗ ст.11 *	Цель/цели оценки объекта оценки, в т.ч.	
4.3.0.1	<i>ФСО №9 п.1</i>	<i>для залога объекта оценки: - как являющегося предметом залога, - как планируемого к передаче в качестве обеспечения в виде залога по предполагаемым денежным обязательствам и по существующим денежным обязательствам</i>	
4.3.0.2	<i>ФСО №9 п.2</i>	<i>для ипотечного кредитования</i>	
5	135-ФЗ ст.11, ФСО VI/2022 подп. 4 п. 7 *	сведения об оценщике (оценщиках), проводившем (проводивших) оценку, в том числе	
5.1	135-ФЗ ст.11, ФСО VI/2022 подп. 4 п. 7 *	фамилия, имя, отчество (при наличии), номер контактного телефона, почтовый адрес, адрес электронной почты оценщика	
5.2	ФСО VI/2022 подп. 4 п. 7*	сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков (регистрационный номер в саморегулируемой организации оценщиков, а также наименование и адрес саморегулируемой организации оценщиков)	
6	ФСО VI/2022 подп. 5 п. 7 *	сведения о заказчике оценки:	
6.1	ФСО VI/2022 подп. 5 п. 7 *	фамилия, имя, отчество (при наличии) физического лица, если заказчиком является физическое лицо; реквизиты юридического лица, которые включают в себя полное и (или) сокращенное наименование, основной государственный регистрационный номер или иной регистрационный номер юридического лица, место нахождения, если заказчиком является юридическое лицо;	

7	ФСО VI/2022 подп. 6 п. 7 *	сведения о юридическом лице, с которым оценщик (оценщики) заключил (заключили) трудовой договор (реквизиты юридического лица, которые включают в себя полное и (или) сокращенное наименование, основной государственный регистрационный номер или иной регистрационный номер юридического лица, место нахождения);	
8	135-ФЗ ст.11, ФСО VI/2022 подп. 7 п. 7 *	сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями ст.16 ФЗ-135;	
9	ФСО VI/2022 подп. 8 п. 7 *	информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	
10	ФСО VI/2022 подп. 9 п. 7 *	указание на:	
10.1	135-ФЗ ст.11, ФСО VI/2022 подп. 9 п. 7 *	используемые стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки,	
10.2	ФСО VI/2022 подп. 9 п. 7 *	методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России,	
10.3	ФСО VI/2022 подп. 9 п. 7 *	или обоснование неиспользования указанных методических рекомендаций;	
11	135-ФЗ ст.11, ФСО VI/2022 подп. 10 п. 7 *	точное описание объекта оценки, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу:	
11.0.1	ФСО XI/2023 п.1 *	Положения ФСО XI распространяются на проведение оценки отдельных объектов оценки, являющихся интеллектуальной собственностью (в том числе отнесенных к нематериальным активам), совокупности таких объектов, а также сложных объектов.	
11.0.1.1	ФСО XI/2023 п.3	<i>Для целей ФСО XI объектами оценки могут выступать исключительные права на результаты интеллектуальной деятельности и (или) приравненные к ним средства индивидуализации юридических лиц, товаров, работ, услуг и предприятий, которым предоставляется правовая охрана (интеллектуальная собственность), указанные в ст. 1225⁵² ГК РФ, или права использования таких результатов интеллектуальной деятельности и (или) средств индивидуализации, являющиеся объектами гражданских прав, в отношении которых законодательством РФ установлена возможность их участия в гражданском обороте, а также аналогичные права на совокупность таких объектов.</i>	
11.0.1.2	ФСО XI/2023 п.4	<i>Для целей ФСО XI объектом оценки также может выступать исключительное право на сложный объект (в соответствии со статьей 1240 ГК РФ), включающий несколько охраняемых результатов интеллектуальной деятельности или право использования таких объектов. Права (исключительное право и (или) право использования) на отдельные охраняемые результаты интеллектуальной деятельности, входящие в состав сложного объекта, могут выступать в качестве самостоятельных объектов оценки.</i>	

⁵² **ГК РФ Статья 1225. Охраняемые результаты интеллектуальной деятельности и средства индивидуализации**

1. Результатами интеллектуальной деятельности и приравненными к ним средствами индивидуализации юридических лиц, товаров, работ, услуг и предприятий, которым предоставляется правовая охрана (интеллектуальной собственностью), являются:

1) произведения науки, литературы и искусства; 2) программы для электронных вычислительных машин (программы для ЭВМ); 3) базы данных; 4) исполнения; 5) фонограммы; 6) сообщение в эфир или по кабелю радио- или телепередач (вещание организаций эфирного или кабельного вещания); 7) изобретения; 8) полезные модели; 9) промышленные образцы; 10) селекционные достижения; 11) топологии интегральных микросхем; 12) секреты производства (ноу-хау); 13) фирменные наименования; 14) товарные знаки и знаки обслуживания; 14.1) географические указания; 15) наименования мест происхождения товаров; 16) коммерческие обозначения.

2. Интеллектуальная собственность охраняется законом.

11.0.2	ФСО XI/2023 п.2	<i>Положения настоящего федерального стандарта оценки могут быть использованы в рамках применения Федерального стандарта оценки "Оценка бизнеса (ФСО N 8)". При оценке в соответствии с положениями законодательства РФ нематериальных активов, не указанных в пункте 1 ФСО XI, применяются иные федеральные стандарты оценки (в зависимости от описания объекта оценки).</i>	
11.1	135-ФЗ ст.11, ФСОVI/2022 подп. 10 п. 7 *	реквизиты юридического лица	
11.1.1	ФСОVI/2022 подп. 10 п. 7 *	полное и (или) сокращенное наименование, основной государственный регистрационный номер или иной регистрационный номер юридического лица, место нахождения	
11.2	135-ФЗ ст.11, ФСОVI/2022 подп. 10 п. 7 *	балансовая стоимость данного объекта оценки (при наличии)	
11.3	ФСОVI/2022 подп. 10 п. 7 *	количественные характеристики объекта оценки	
11.4	ФСОVI/2022 подп. 10 п. 7 *	качественные характеристики объекта оценки	
11.4.1	ФСО XI/2023 п.7 *	Для проведения оценки объекта оценки оценщик собирает информацию из различных источников и осуществляет идентификацию объекта оценки, включая:	
11.4.1.1	ФСО XI/2023 п.7.1) *	1) права, экономические выгоды, связанные с ОИС, права на который оцениваются;	
11.4.1.2	ФСО XI/2023 п.7.2) *	2) срок действия прав на интеллектуальную собственность;	
11.4.1.3	ФСО XI/2023 п.7.3) *	3) лицензионные договоры или договоры об отчуждении исключительного права на интеллектуальную собственность (при их наличии);	
11.4.1.4	ФСО XI/2023 п.7.4) *	4) другие факторы (при их наличии), имеющие непосредственное отношение к объекту оценки.	
11.4.2	ФСО XI/2023 п.8 *	При оценке интеллектуальной собственности оценщик также осуществляет идентификацию других, не включенных в объект оценки, ОИС в случае, если такие объекты являются неотъемлемой частью деятельности, связанной с производством и (или) реализацией продукции (товаров, работ или услуг), осуществляемой с использованием ОИС, права на который оцениваются (при наличии информации).	
11.4.3	ФСО №9 п.6 *	Проведение анализа возможности независимого функционирования и реализации имущества отдельно от иных активов, входящих в состав комплекса имущества при оценке имущества, связанного общим функциональным назначением (далее - комплекс имущества).	
11.5	135-ФЗ ст.11 ФСОVI/2022 подп. 10, 15 п. 7 *	перечень <u>документов</u> , используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	
11.6	135-ФЗ ст.11 *	перечень использованных при проведении оценки объекта оценки <u>данных</u> с указанием источников их получения	

12	135-ФЗ ст.11, ФСОVI/2022 подп. 11 п. 7 *	принятые при проведении оценки объекта оценки допущения и ограничения оценки в соответствии с пунктами 6 и 8 ФСО III/2022 «Процесс оценки»	
12.1	ФСО III/2022 п.8 *	Ограничения, а также связанные с ними допущения должны быть раскрыты в отчете об оценке	
12.2	ФСОVI/2022 подп. 11 п. 7 *	в том числе не отраженные в задании на оценку;	
12.2.1	135-ФЗ ст.14 *	В случае если отказ в предоставлении указанной оценщиком в запросе информации существенным образом влияет на достоверность оценки объекта оценки, оценщик указывает это в отчете	
12.2.5	ФСО №9 п.7 *	Стоимость объекта оценки при оценке имущества, являющегося частью комплекса имущества, определяется как часть в стоимости комплекса имущества, приходящаяся на оцениваемое имущество при реализации всего комплекса имущества, исходя из допущения, что реализация данного имущества будет проводиться в составе комплекса имущества. <u>Данное допущение указывается в задании на оценку.</u> Стоимость специализированного имущества, под которым для целей настоящего Федерального стандарта оценки понимается имущество, которое не может быть продано отдельно от всего комплекса имущества, частью которого оно является, в силу уникальности, обусловленной специализированным характером, назначением, конструкцией, конфигурацией, составом, размером, местоположением или другими свойствами (далее - специализированное имущество), определяется как часть в стоимости комплекса имущества.	
12.2.6	ФСО №9 п.13 *	Допущения, применяемые в оценке в отношении перспектив развития объекта оценки, должны быть обоснованы рыночными данными и тенденциями:	
12.2.6.1	ФСО №9 п.13 *	Использование прогнозных данных заказчика или собственника объекта оценки без проверки их осуществимости и соответствия независимым от заказчика рыночным данным не допускается.	
12.2.6.2	ФСО №9 п.14 *	При построении прогнозов на основе нескольких сценариев или аналитических данных целесообразно воздерживаться от использования наиболее оптимистичных прогнозов, приводящих к максимизации стоимости объекта оценки.	
12.2.6.3	ФСО №9 п.15 *	Все преимущества, существующие у собственника в отношении объекта оценки и условий владения и пользования объектом оценки, отличающиеся от рыночных условий, не могут учитываться при оценке для целей залога, если они не сохранятся бесспорно при переходе права собственности на объект оценки иному лицу.	
12.2.6.4	ФСО №9 п.16 *	Все обременения и обязательства, информация о которых имеется в свободном доступе и (или) представлена оценщику сторонами договора, оказывающие влияние на стоимость объекта оценки, должны учитываться при проведении оценки. Требования к учету влияния данных факторов на стоимость объекта оценки указываются <u>в задании на оценку.</u> В случае выявления обременений <u>до момента подписания договора</u> оценщик обязан проинформировать об этом <u>стороны заключаемого договора</u> , которые указываются <u>в задании на оценку.</u> В случае выявления обременений в процессе оценки оценщик обязан указать факт наличия обременений в отчете и учесть их в расчетах, в случае <u>если иное не указано в задании на оценку.</u>	
12.2.6.5	ФСО №9 п.17 *	Проведение оценки объекта оценки в предположении его использования не по текущему назначению <u>подлежит обязательному согласованию со сторонами договора и включается в задание на оценку.</u> При оценке объекта оценки в предположении изменения его текущего использования все затраты, необходимые для реализации альтернативного использования, подлежат обязательному учету.	
12.2.6.6	ФСО №9 п.18 *	При необходимости проведения при оценке для целей залога исследований, требующих специальных знаний, обязательно привлечение отраслевых экспертов, обладающих такими знаниями. <u>Оценщик обязан проинформировать заказчика о невозможности проведения оценки без привлечения отраслевых экспертов.</u> В этом случае необходимость привлечения таких отраслевых экспертов указывается <u>в задании на оценку.</u>	

12.2.6.0.1	ФСО №9 п.20	При оценке объектов, предполагаемых к созданию или находящихся в процессе создания, при определении рыночной стоимости объектов в состоянии на дату оценки при отсутствии допущения об изменении использования объекта может в соответствии с условиями договора дополнительно определяться рыночная стоимость с учетом допущения о завершенности объекта на дату оценки.	
12.2.6.0.2	135-ФЗ ст.12	Разъяснение о сроке достоверности отчета для целей совершения сделки	
12.3	ФСО №9 п.12 *	Допущения, используемые при проведении оценки, должны быть согласованы всеми сторонами договора.	
13	ФСОVI/2022 подп. 12 п. 7 *	анализ рынка объекта оценки, внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки;	
13.1	ФСО XI/2023 п.9 *	Оценщик должен проанализировать внешние и внутренние факторы, влияющие на стоимость объекта оценки.	
13.1.1		Для определения стоимости объекта оценки в рамках анализа внешних факторов оценщик исследует макроэкономическую информацию, рынок объекта оценки и рынок продукции (товаров, работ, услуг), которая может быть произведена (выполнены, оказаны) с использованием ОИС, права на который оцениваются. Анализ рынка должен включать в том числе:	
13.1.1.1		анализ текущего состояния, перспектив и тенденций развития отрасли, к которой относится ОИС, права на который оцениваются;	
13.1.1.2		анализ сделок (лицензионных договоров и договоров об отчуждении исключительного права) с ОИС, права на который оцениваются, либо с его аналогом (при наличии);	
13.1.1.3		информацию о доле рынка выпускаемой продукции (товаров, работ, услуг), производимой или реализуемой с использованием ОИС, права на который оцениваются, масштабах и тенденциях внутреннего и международного рынков (при наличии).	
13.1.2		Анализ внутренних факторов должен включать (при наличии):	
13.1.2.1		описание продукции (товаров, работ, услуг), которая выпускается с использованием ОИС, права на который оцениваются;	
13.1.2.2		финансовые результаты деятельности с использованием ОИС, права на который оцениваются за репрезентативный период;	
13.1.2.3		анализ ассортимента продукции (товаров, работ, услуг), которая выпускается с использованием ОИС, права на который оцениваются;	
13.1.2.4		прогнозы, бизнес-планы развития деятельности с использованием ОИС, права на который оцениваются.	
13.2	ФСО XI/2023 п.10 *	В случае если деятельность, связанная с производством и (или) реализацией продукции (товаров, работ или услуг), осуществляемая с использованием ОИС, права на который оцениваются, представляющего собой совокупность ОИС, не соответствует наиболее эффективному использованию ОИС, права на который оцениваются, или будет прекращена в связи с ее экономической нецелесообразностью, то такой ОИС, права на который оцениваются, необходимо рассматривать как набор самостоятельных ОИС, каждый из которых оценивается отдельно в соответствии с настоящим федеральным стандартом оценки. <i>Наиболее эффективное использование отдельного ОИС может отличаться от его наиболее эффективного использования в составе совокупности ОИС.</i>	
13.3	ФСО XI/2023	Оценщику следует проанализировать собранную информацию и представить анализ информации в отчете об оценке в	

	п.12 *	объеме, необходимом в соответствии с профессиональным суждением оценщика для установления стоимости объекта оценки с учетом цели оценки.	
13.3.0	ФСО XI/2023 п.11	<i>Объем исследований определяется оценщиком самостоятельно на основании его профессионального суждения. Оценщик может привлекать организации и квалифицированных отраслевых специалистов, обладающих знаниями и навыками, не относящимися к компетенции оценщика.</i>	
14	ФСОVI/2022 подп. 13 п. 7 *	описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке, включая:	
14.1	135-ФЗ ст.11 ФСОVI/2022 подп. 13 п. 7 *	последовательность определения стоимости объекта оценки (см. раздел таблицы «ОСНОВНЫЕ ЭТАПЫ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ»)	
14.2	ФСОVI/2022 подп. 13 п. 7 *	описание применения подхода (подходов) к оценке, включая:	
14.3	ФСОVI/2022 подп. 13 п. 7 *	обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов; отказ от использования подхода к оценке следует прокомментировать (<i>вместо комментария может быть приведено обоснование</i>);	
14.3.1	ФСОVI/2022 подп. 13 п. 7 *	процесс определения стоимости объекта оценки каждым из примененных методов оценки и соответствующие им расчеты;	
14.3.2	135-ФЗ ст.11 *	Иные сведения, являющиеся, по мнению оценщика, существенно важными для полноты отражения примененного им метода расчета стоимости конкретного объекта оценки	
14.3.3	ФСО XI/2023 п.13 *	При определении стоимости объекта оценки оценщик должен произвести поэтапный анализ и расчеты в соответствии с положениями федерального стандарта оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)»	
14.4.0	ФСО V/2022 п.4	<i>Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.</i>	
14.4.1	ФСО V/2022 п.5 *	Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности:	
14.4.1.1	ФСО V/2022 подп. 1 п. 5 *	активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);	
14.4.1.2	ФСО V/2022 подп. 2 п. 5 *	доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);	
14.4.1.3	ФСО V/2022 подп. 3 п. 5 *	актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);	
14.4.1.4	ФСО V/2022 подп. 4 п. 5 *	степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).	
14.4.2.0	ФСО V/2022 п.6	<i>Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).</i>	
14.4.3	ФСО V/2022 п.7, ч.1 *	<i>Если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений. Цена предложения представляет собой мнение одной из сторон потенциальной сделки, заинтересованной в более высокой цене, поэтому</i>	
14.4.3.1	ФСО V/2022	при проведении анализа цен предложений по аналогам оценщику следует учитывать: возможную разницу между ценой сделки и ценой предложения;	

	подп. 1 п. 7 *		
14.4.3.2	ФСО V/2022 подп. 2 п. 7 *	период экспозиции аналога на рынке и изменение его цены за этот период (при наличии информации);	
14.4.3.3	ФСО V/2022 подп. 3 п. 7 *	соответствие цены аналога его характеристикам в сопоставлении с другими предложениями на рынке, избегая завышенных или заниженных цен предложения.	
14.4.4	ФСО V/2022 п.7, ч.2 *	Поскольку сведения о предложениях не остаются неизменными, оценщику необходимо их документировать, чтобы обеспечить подтверждение этих данных в будущем.	
14.4.5.0	ФСО V/2022 п.8	<i>Сравнение объекта оценки с аналогами может проводиться с использованием различных количественных параметров измерения объекта оценки, представляющих собой единицы сравнения. Например, единицами сравнения являются: мультипликаторы (коэффициенты, отражающие соотношение между ценой и показателями деятельности организации) при оценке бизнеса</i>	
14.4.6	ФСО V/2022 п.9	Основные этапы сравнительного подхода:	
14.4.6.1	ФСО V/2022 подп. 1 п. 9 *	определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки;	
14.4.6.2	ФСО V/2022 подп. 2 п. 9 *	выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них;	
14.4.6.3	ФСО V/2022 подп. 3 п. 9 *	сравнительный анализ количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и объекта оценки;	
14.4.6.4	ФСО V/2022 подп. 4 п. 9 *	внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами (при необходимости);	
14.4.6.5	ФСО V/2022 подп. 5 п. 9*	согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки. Согласование проводится с учетом положений п.3 ФСО V/2022. <i>При этом оценщик может обоснованно выбрать в качестве результата сравнительного подхода показатель стоимости, полученный на основе одного аналога или одной единицы сравнения, либо отказаться от применения показателя, полученного на основе какого-либо аналога или единицы сравнения.</i>	
14.4.7	ФСО V/2022 п.10*	В рамках сравнительного подхода при выборе аналогов следует:	
14.4.7.1	ФСО V/2022 подп. 1 п. 10 *	учитывать достаточность и достоверность информации по каждому аналогу;	
14.4.7.2	ФСО V/2022 подп. 2 п. 10 *	использовать при проведении анализа наиболее сопоставимые аналоги для того, чтобы вносить меньше корректировок;	
14.4.7.3	ФСО V/2022 подп. 3 п. 10 *	учитывать, что сделки, совершенные ближе к дате оценки, более репрезентативны, чем сделки, совершенные в более ранний срок, особенно на нестабильных рынках;	
14.4.7.4	ФСО V/2022 подп. 4 п. 10 *	рассматривать сделки, совершенные между независимыми сторонами;	
14.4.7.5	ФСО V/2022 подп. 5п. 10 *	учитывать, что ценовая информация по фактическим сделкам является лучшим основанием для определения стоимости, чем предложения к совершению сделки, если условия сделки соответствуют предпосылкам рыночной стоимости.	
14.4.8	ФСО XI/2023 п.19 *	При применении сравнительного подхода к оценке объекта оценки стоимость определяется оценщиком с использованием следующей информации: об условиях сделок, а также о предложениях на продажу и покупку аналогов на рынке по состоянию на дату оценки или по состоянию на дату, предшествующую дате оценки, если по состоянию на дату оценки информация доступна; о влиянии ценообразующих факторов аналогов на их рыночную стоимость.	

		<i>Определение влияния ценообразующих факторов аналогов на их рыночную стоимость может проводиться с применением ценовых мультипликаторов. В ряде случаев цены предложений аналогов могут быть обоснованно скорректированы.</i>		
14.4.8.1	ФСО XI/2023 п.19 *	Для сравнения объекта оценки с другими объектами, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, могут использоваться в том числе следующие элементы сравнения:		
14.4.8.1.1		режим предоставленной правовой охраны, включая переданные права и сроки использования интеллектуальной собственности;		
14.4.8.1.2		изменение цен на ОИС, права на который оцениваются, за период с даты совершения сделки с объектом-аналогом до даты проведения оценки;		
14.4.8.1.3		отрасль, в которой были или будут использованы ОИС;		
14.4.8.1.4		территория, на которую распространяется действие предоставляемых (оцениваемых) прав;		
14.4.8.1.5		функциональные, технологические, экономические характеристики выбранных аналогов, соответствующие характеристикам ОИС, права на который оцениваются;		
14.4.8.1.6		срок полезного использования, в течение которого объект оценки способен приносить экономические выгоды;		
14.4.8.1.7		другие характеристики ОИС, права на который оцениваются, влияющие на стоимость (при наличии).		
14.5.0	ФСО V/2022 п.11	Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод		
14.5.1	ФСО V/2022 п.12 *	Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать:		
14.5.1.1	ФСО V/2022 подп. 1 п. 12 *	способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);		
14.5.1.2	ФСО V/2022 подп. 2 п. 12 *	степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).		
14.5.2	ФСО XI/2023 п.14	<i>Доходный подход предусматривает дисконтирование денежных потоков (будущих экономических выгод), генерируемых ОИС, права на который оцениваются, или капитализацию годового чистого дохода (выгоды, эффект), включая доходы от возможного возмездного предоставления другим лицам доступа к экономическим выгодам от использования ОИС, права на который оцениваются.</i>		
14.5.2.0	ФСО V/2022 п.13	<i>В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).</i>		
14.5.2.1	ФСО V/2022 п.14 *	Определение стоимости объекта оценки при использовании метода прямой капитализации осуществляется путем деления дохода за один период (обычно год) на ставку капитализации.		
14.5.2.2	ФСО V/2022 п.15 *	В методе дисконтированных денежных потоков будущие денежные потоки по объекту оценки приводятся к текущей дате при помощи ставки дисконтирования, отражающей ожидаемую участниками рынка, или конкретными участниками сделки, или конкретным пользователем (в соответствии с определяемым видом стоимости) ставку доходности (норму прибыли) на инвестиции с сопоставимым риском.		
14.5.3	ФСО XI/2023 п.15	При применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:		
14.5.4	ФСО V/2022 п.16 *	Основные этапы доходного подхода:		
14.5.4.1	ФСО XI/2023 п.15.1) *	оценщик определяет будущие денежные потоки, формируемые из экономической выгоды, генерируемой ОИС, права на который оцениваются. <i>В общем случае выгода может образовываться из экономий на издержках, освобождения от роялти, преимуществ в прибыли, фактических лицензионных платежей или других выгод;</i>		

14.5.4.2	ФСО V/2022 подп. 1 п. 16 *	выбор вида денежного потока с учетом особенностей объекта оценки, например номинальный или реальный денежный поток, доналоговый или посленалоговый денежный поток, денежный поток с учетом (или без учета) заемных средств на собственный или инвестированный (общий) капитал;	
14.5.4.3	ФСО V/2022 подп. 2 п. 16 *	определение денежного потока.	
14.5.4.3.1	ФСО V/2022 подп. 2 п. 16 *	В методе прямой капитализации денежный поток определяется за один период.	
14.5.4.3.2	ФСО V/2022 подп. 2 п. 16 *	В методе дисконтирования денежных потоков осуществляется:	
14.5.4.3.2.1	ФСО V/2022 подп. 2 п. 16 *	определение срока прогнозирования денежного потока (продолжительности прогнозного периода);	
14.5.4.3.2.2	ФСО V/2022 подп. 2 п. 16 *	прогноз денежного потока в течение срока прогнозирования;	
14.5.4.3.2.3	ФСО V/2022 подп. 2 п. 16 *	определение необходимости применения постпрогнозной (терминальной, остаточной) стоимости для объекта оценки по окончании срока прогнозирования денежных потоков и расчет соответствующей постпрогнозной стоимости с учетом особенностей объекта оценки;	
14.5.4.4	ФСО V/2022 подп. 3 п. 16 *	определение ставки дисконтирования (ставки капитализации), соответствующей денежному потоку;	
14.5.4.5	ФСО V/2022 подп. 4 п. 16 *	приведение прогнозных денежных потоков, в том числе постпрогнозной стоимости (при наличии), к текущей стоимости по ставке дисконтирования или капитализация денежного потока по ставке капитализации.	
14.5.4.5.1	ФСО V/2022 п.17 *	На выбор вида денежного потока влияет специфика объекта оценки и сложившаяся практика участников рынка. При этом ставка дисконтирования (ставка капитализации) должна соответствовать виду денежного потока в части его инфляционной (номинальный или реальный денежный поток), налоговой (доналоговый или посленалоговый денежный поток), валютной и иных составляющих отражать связанный с денежным потоком риск.	
14.5.4.5.2	ФСО XI/2023 п.15.2) *	период, в течение которого ОИС, права на который оцениваются, способен приносить экономические выгоды, как правило, ограничивается сроком действия правовой охраны или сроком действия лицензионного договора. Продолжительность срока полезного использования ОИС, права на который оцениваются, может быть сокращена исходя из экономической нецелесообразности дальнейшего его использования.	
14.5.4.6	ФСО V/2022 п.18 *	При выборе прогнозного периода учитываются:	
14.5.4.6.1	ФСО V/2022 подп. 1 п. 18 *	оставшийся срок полезного использования объекта оценки;	
14.5.4.6.2	ФСО V/2022 подп. 2 п. 18 *	период, на который доступна информация для составления прогноза;	
14.5.4.6.3	ФСО V/2022 подп. 3 п. 18 *	период достижения стабильного темпа роста денежных потоков объекта оценки, после завершения которого возможно применить постпрогнозную стоимость. Для объектов оценки с сезонным или циклическим характером деятельности прогнозный период должен учитывать сезонность или включать полный цикл получения доходов соответственно.	
14.5.4.7	ФСО V/2022 п.19 *	При прогнозировании денежного потока следует осуществлять его сопоставление со следующими показателями:	
14.5.4.7.1	ФСО V/2022 подп. 1 п. 19 *	ретроспективные показатели операционной, инвестиционной и финансовой деятельности (использования) объекта оценки;	
14.5.4.7.2	ФСО V/2022	ретроспективные и прогнозные показатели отрасли и (или) сегмента рынка;	

	подп. 2 п. 19 *		
14.5.4.7.3	ФСО V/2022 подп. 3 п. 19 *	прогнозный темп экономического роста региона или страны, в которой действует (используется) объект оценки.	
14.5.4.8	ФСО V/2022 п.20, ч.1*	Постпрогнозная стоимость определяется в случае, если объект оценки продолжит функционировать по окончании прогнозного периода.	
		<i>Постпрогнозная стоимость представляет собой ожидаемую величину стоимости объекта оценки в конце прогнозного периода.</i>	
14.5.4.9	ФСО V/2022 п.20, ч.2 *	При расчете постпрогнозной стоимости следует учитывать:	
14.5.4.9.1	ФСО V/2022 подп. 1 п. 20 *	срок полезного использования объекта оценки - неограниченный или ограниченный (например, для объектов с истощимыми запасами или ресурсами);	
14.5.4.9.2	ФСО V/2022 подп. 2 п. 20 *	потенциал дальнейшего изменения (роста или снижения) денежных потоков за пределами прогнозного периода;	
14.5.4.9.3	ФСО V/2022 подп. 3 п. 20 *	заранее определенную сумму денежных средств, ожидаемую к получению после завершения прогнозного периода;	
14.5.4.9.4	ФСО V/2022 подп. 4 п. 20 *	циклический характер деятельности или использования объекта оценки.	
14.5.4.10.0	ФСО V/2022 п.21	<i>При расчете постпрогнозной стоимости могут применяться различные методы, в частности:</i>	
14.5.4.10.0.1	ФСО V/2022 подп. 1 п. 21	<i>модель Гордона, которая представляет собой модель постоянного роста, основанная на предположении, что стоимость объекта оценки будет изменяться (увеличиваться или уменьшаться) с постоянным темпом в течение бесконечного периода времени в будущем. Данный метод подходит для объектов оценки с неограниченным или крайне продолжительным сроком полезного использования;</i>	
14.5.4.10.0.2	ФСО V/2022 подп. 2 п. 21	<i>метод прямой капитализации. Данный метод подходит для оценки объектов с неограниченным или крайне продолжительным сроком полезного использования;</i>	
14.5.4.10.0.3	ФСО V/2022 подп. 3 п. 21	<i>методы сравнительного подхода. Данные методы подходят для объектов оценки как с неограниченным, так и с ограниченным сроком полезного использования;</i>	
14.5.4.10.0.4	ФСО V/2022 подп. 4 п. 21	<i>метод расчета стоимости при ликвидации. В случае если затраты превышают доход от утилизации или ликвидации, величина постпрогнозной стоимости может принимать отрицательные значения. Данный метод подходит для объектов оценки с ограниченным сроком полезного использования.</i>	
14.5.4.11	ФСО V/2022 абз. 1 п. 22 *	Ставка дисконтирования и ставка капитализации должны отражать риски получения прогнозируемого денежного потока с точки зрения участников рынка, конкретной сделки или пользователя (в соответствии с видом определяемой стоимости).	
14.5.4.12	ФСО V/2022 абз. 2 п. 22 *	<i>Существуют различные методы определения ставки дисконтирования (ставки капитализации) с учетом специфики объекта оценки.</i>	
		При определении ставки дисконтирования (ставки капитализации) следует учитывать:	
14.5.4.12.1	ФСО V/2022 подп. 1 п. 22 *	вид стоимости и соответствующие ему стороны сделки;	
14.5.4.12.2	ФСО V/2022 подп. 2 п. 22 *	допущения оценки;	
14.5.4.12.3	ФСО V/2022 подп. 3 п. 22 *	вид денежного потока, в частности его инфляционную (номинальный или реальный денежный поток), налоговую (доналоговый или посленалоговый денежный поток), валютную и иные составляющие;	
14.5.4.12.4	ФСО V/2022 подп. 4 п. 22 *	факторы риска инвестирования в объект оценки, в частности связанные с его следующими особенностями:	

14.5.4.12.4.1	ФСО V/2022 подп. 4 п. 22 *	вид объекта оценки (недвижимость, движимое имущество, бизнес, обязательства и другие);	
14.5.4.12.4.2	ФСО V/2022 подп. 4 п. 22 *	сегмент рынка объекта оценки (географическое положение объекта оценки или рынка производимого с его использованием продукта);	
14.5.4.12.4.3	ФСО V/2022 подп. 4 п. 22 *	срок полезного использования объекта оценки;	
14.5.4.12.4.4	ФСО V/2022 подп. 4 п. 22 *	специфические риски объекта оценки.	
14.5.4.13	ФСО V/2022 п.23*	В расчетах по доходному подходу необходимо не допускать двойного учета рисков, связанных с получением денежных потоков, и в будущих денежных потоках, и в ставке дисконтирования (капитализации) одновременно.	
14.5.4.14	ФСО XI/2023 п.16 *	В рамках оценки ОИС, права на который оцениваются, дополнительно следует учитывать любые доступные для правообладателя такого объекта налоговые льготы и преимущества (в том числе эффекты от амортизации).	
14.5.4.15	ФСО XI/2023 п.17 *	<i>Стоимость ОИС, права на который оцениваются и который создает прибыль в комплексе с другими активами, может оцениваться в составе всего комплекса на основе избыточной прибыли. Для этого вначале формируется денежный поток от всего комплекса; устанавливаются экономические ренты (выгоды), приходящиеся на сопутствующие (материальные, финансовые, отдельно идентифицированные нематериальные) активы комплекса, не входящие в ОИС, права на который оцениваются, из денежного потока от всего комплекса вычитаются те доли денежных потоков, которые относятся к сопутствующим активам. Результат представляет собой избыточную прибыль, относящуюся к ОИС, права на который оцениваются. Стоимость ОИС, права на который оцениваются, определяется как приведенная стоимость остаточного денежного потока (избыточной прибыли).</i>	
14.6.0	ФСО V/2022 п.24 *	Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения.	
14.6.1	ФСО V/2022 п.25 *	Рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать:	
14.6.1.1	ФСО V/2022 подп. 1 п. 25 *	возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, - значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;	
14.6.1.2	ФСО V/2022 подп. 2 п. 25 *	надежность других подходов к оценке объекта - наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан.	
14.6.1.3	ФСО XI/2023 п.18 *	При применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:	
14.6.1.4	ФСО XI/2023 п.18.1) *	стоимость объекта оценки определяется затратным подходом, когда существует возможность воссоздания ОИС, права на который оцениваются, путем определения затрат на его воспроизводство или замещение;	
14.6.1.5	ФСО XI/2023 п.18.2 *	входные переменные, которые учитываются при применении затратного подхода, включают: затраты на разработку ОИС, права на который оцениваются, или приобретение права на идентичный объект или на объект с аналогичными полезными свойствами; любые корректировки затрат на разработку или приобретение, необходимые для отражения специфических характеристик ОИС, права на который оцениваются, в том числе функционального и экономического устареваний ОИС, права на который оцениваются; прибыль предпринимателя (разработчика ОИС, права на который оцениваются);	

14.6.1.6	ФСО XI/2023 п.18.3)	затраты на разработку ОИС, права на который оцениваются, могут включать расходы в том числе по оплате труда и иные виды вознаграждения, оплату материалов, накладных расходов, а также юридические издержки по правовой охране, налоги, прибыль предпринимателя (разработчика ОИС, права на который оцениваются);		
14.6.1.7	ФСО XI/2023 п.18.4) *	в случае использования информации об исторических (первоначальных) затратах на создание ОИС, права на который оцениваются, необходимо привести их к дате оценки с помощью наиболее подходящего индекса;		
14.6.1.8	ФСО XI/2023 п.18.5) *	затраты воспроизводства ОИС, права на который оцениваются, определяются исходя из действующих на дату оценки цен на услуги с использованием знаний, опыта и навыков авторов - разработчиков (при наличии) ОИС, права на который оцениваются;		
14.6.1.9	ФСО XI/2023 п.18.6) *	затраты замещения ОИС, права на который оцениваются, определяются на основе действующих на дату оценки цен на сырье, товары, услуги, энергоносители и стоимости рабочей силы в том субъекте Российской Федерации и (или) в той отрасли экономики, в которых создаются объекты, аналогичные ОИС, права на который оцениваются.		
14.6.2	ФСО V/2022 п.26	В рамках затратного подхода применяются следующие методы:		
14.6.2.0	ФСО V/2022 подп. 1 п. 26 *	метод затрат воспроизводства или затрат замещения;		
14.6.2.0.1	ФСО V/2022 п.27	Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий.		
14.6.2.0.2	ФСО V/2022 п.28 *	Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта. Расчет на основе затрат воспроизводства целесообразно применять в следующих случаях:		
14.6.2.1.2.1	ФСО V/2022 подп. 1 п. 28 *	полезность рассматриваемого объекта может быть обеспечена только точной его копией;		
14.6.2.1.2.2	ФСО V/2022 подп. 2 п. 28 *	затраты на создание или приобретение современного аналога больше, чем затраты на создание точной копии рассматриваемого объекта.		
14.6.2.3	ФСО V/2022 п.29 *	Основные этапы методов затрат воспроизводства и затрат замещения:		
14.6.2.3.1	ФСО V/2022 подп. 1 п. 29 *	расчет всех затрат участников рынка на приобретение или создание точной копии объекта оценки (затраты на воспроизводство) или актива с аналогичной полезностью (затраты на замещение);		
14.6.2.3.1.1	ФСО V/2022 п.31*	Элементы затрат воспроизводства и замещения могут различаться в зависимости от вида объекта оценки и допущений оценки и обычно включают прямые и косвенные затраты, возникающие в процессе воспроизводства или замещения объекта на дату оценки. При расчете затрат воспроизводства и затрат замещения могут учитываться затраты на привлечение финансирования на период строительства и прибыль предпринимателя.		
14.6.2.3.1.2	ФСО V/2022 п.32 *	При определении затрат на воспроизводство или замещение необходимо рассмотреть возможность использования фактических затрат, произведенных при создании объекта оценки или аналогичного объекта, проанализировать и при необходимости применить корректировки:		
14.6.2.3.1.2.1	ФСО V/2022 подп. 1 п. 32 *	на изменение цен на элементы затрат в период между датой, когда были произведены соответствующие затраты, и датой оценки;		
14.6.2.3.1.2.2	ФСО V/2022 подп. 2 п. 32 *	на нетипичные дополнительные затраты или экономию средств, которые отражены в фактических затратах, но не возникнут при создании точной копии объекта оценки или объекта с аналогичной полезностью;		
14.6.2.3.1.2.3	ФСО V/2022	на соответствие фактически произведенных затрат рыночным данным.		

	подп. 3 п. 32 *		
14.6.2.3.2	ФСО V/2022 подп. 2 п. 29 *	определение наличия и величины совокупного обесценения (износа) в связи с физическим износом, функциональным (моральным, технологическим) устареванием (износом) и экономическим (внешним) обесценением объекта оценки;	
14.6.2.3.2.1	ФСО V/2022 п. 33	Различают следующие виды обесценения (износа, устаревания):	
14.6.2.3.2.1.1	ФСО V/2022 подп. 1 п. 33	физический износ, который представляет собой снижение стоимости объекта в результате ухудшения физического состояния и (или) утраты физических свойств из-за естественного физического старения и (или) в процессе использования (эксплуатации);	
14.6.2.3.2.1.2	ФСО V/2022 подп. 2 п. 33	функциональное устаревание (износ), которое представляет собой снижение стоимости объекта в связи с его несоответствием современным аналогам и (или) снижением технико-экономической эффективности его использования (эксплуатации): более низкая производительность, худшие параметры продукции и (или) технологического процесса, устаревание дизайна, более высокий уровень эксплуатационных расходов и другие факторы;	
14.6.2.3.2.1.3	ФСО V/2022 подп. 3 п. 33	экономическое (внешнее) обесценение, которое представляет собой снижение стоимости объекта, вызванное факторами, внешними по отношению к объекту, экономическими и (или) локальными факторами, в частности: избыток предложения подобных объектов на рынке, снижение спроса на производимую с использованием объекта продукцию, рост издержек производства, неблагоприятное влияние изменений факторов, характеризующих окружение объекта недвижимости. Действие данного вида обесценения может быть временным или постоянным.	
14.6.2.3.3	ФСО V/2022 подп. 3 п. 29 *	вычет совокупного обесценения (износа) из общей суммы затрат воспроизводства или замещения для определения стоимости объекта оценки.	
14.6.2.4	ФСО V/2022 подп. 2 п. 26	метод суммирования стоимости компонентов в составе объекта оценки.	
14.6.2.4.1	ФСО V/2022 п.30	Метод суммирования основан на суммировании стоимостей всех компонентов, входящих в состав объекта оценки, когда стоимость каждого компонента определяется различными подходами с учетом специфики компонента.	
14.8	ФСО VI/2022 подп. 13 п. 7 *	согласование результатов при применении различных подходов и методов оценки;	
14.9	ФСО XI/2023 п.22 *	Согласование результатов оценки объекта оценки, полученных с использованием различных методов и подходов к оценке, осуществляется в соответствии с требованиями ФСО V.	
15	135-ФЗ ст.11, ФСО VI/2022 подп. 14 п. 7 *	итоговая величина стоимости объекта оценки, ограничения и пределы применения полученного результата.	
15.2	ФСО VI/2022 подп. 14 п. 7 *	Если в задании на оценку в соответствии с п.4 ФСО IV/2022, не указана форма представления итоговой стоимости, то результат оценки должен быть представлен в виде числа	
15.3	ФСО VI/2022 п.10 *	В случае если это предусмотрено заданием на оценку, в отчет об оценке должны быть включены расчетные величины и выводы по результатам дополнительных исследований, которые не являются результатами оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки.	
15.3.1.	ФСО №9 п.8 *	Отчет об оценке должен содержать следующие дополнительные результаты:	
15.3.1.1.	ФСО №9 п.8 *	стоимость (стоимости) объекта оценки в соответствии с видами стоимости, предусмотренными п.5 ФСО №9 (Оценка для целей залога);	
15.3.1.2.	ФСО №9 п.8 *	иные расчетные величины, выводы и рекомендации, подготовленные оценщиком в соответствии с заданием на оценку.	
15.3.2.	ФСО №9 п.8 *	Выводы о ликвидности объекта оценки в обязательном порядке указываются в отчете, но не рассматриваются как результат оценки.	

15.3.2.1	ФСО №9 п.9 *	В качестве характеристики ликвидности объекта оценки в отчете указывается типичный (расчетный) срок его рыночной экспозиции на открытом рынке, в течение которого он может быть реализован по рыночной стоимости. В случае оценки специализированного имущества как части комплекса имущества ликвидность такого имущества может быть определена как ликвидность комплекса имущества, составной частью которого оно является. Данное допущение указывается в задании на оценку и отчете об оценке.	
15.3.2.2	ФСО №9 п.9 *	При определении ликвидности объекта оценки оценщик должен обосновать сделанные выводы приведением результатов анализа существенных факторов, влияющих на ликвидность объекта.	
15.3.3.	ФСО XI/2023 п.21 *	В отчете об оценке объекта оценки для целей залога оценщик в отдельном разделе должен отразить результаты анализа в том числе следующей информации об ОИС, права на который оцениваются:	
		наличие исключительных прав;	
		все обременения и обязательства, информация о которых имеется в свободном доступе и (или) представлена оценщику сторонами договора, оказывающие влияние на стоимость объекта оценки;	
		способность ОИС, права на который оцениваются, самостоятельно или в составе других объектов приносить экономические выгоды в будущем. В случае если получение выгод предполагается в составе совокупности объектов, необходимо описание таких объектов и прав на них;	
		ликвидность ОИС, права на который оцениваются.	
		<i>Ликвидность ОИС, права на который оцениваются, может быть подтверждена наличием сделок (в том числе по заключению лицензионных договоров) с ОИС, права на который оцениваются, или аналогичными объектами. Дополнительно для оценки объекта в целях залога может быть представлена информация о сделках с компаниями, для которых аналогичные объекты являются бизнесобразующими, и (или) ретроспективные данные в рамках деятельности с использованием ОИС, свидетельствующие о положительной динамике объемов продаж продукции (товаров, работ, услуг) при использовании ОИС, права на который оцениваются, и (или) о высокой вероятности коммерциализации ОИС, права на который оцениваются.</i>	
15.4.0	ФСО VI/2022 п.11	<i>В отчет об оценке могут быть включены иные сведения, необходимые, по мнению оценщика, для полного и достаточного представления результата оценки. К таким сведениям может относиться в том числе описание факторов неопределенности, которые существенно влияют на результаты оценки, в частности связанных с ограничениями оценки, если они имели место в процессе оценки.</i>	
Обращаем внимание:			
ТРЕБОВАНИЯ К ХРАНЕНИЮ И ПРЕДОСТАВЛЕНИЮ ТРЕТЬИМ ЛИЦАМ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ, А ТАКЖЕ КОПИЙ ДОКУМЕНТОВ И МАТЕРИАЛОВ, НА ОСНОВАНИИ КОТОРЫХ ПРОВОДИЛАСЬ ОЦЕНКА			
1	Оценщик обязан:		
1.1	135-ФЗ ст.15 *	Обеспечивать сохранность документов, получаемых от заказчика и третьих лиц в ходе проведения оценки	
1.2	135-ФЗ ст.15, ФСО VI/2022 п.12 *	Хранить копии подписанных им отчетов, а также копии документов и материалов, на основании которых проводилась оценка, на бумажных или электронных носителях либо в форме электронных документов в течение трех лет с даты составления отчета	
1.3	135-ФЗ ст.15 *	В случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, предоставлять копии хранящихся отчетов или содержащуюся в них информацию правоохранительным, судебным, иным уполномоченным государственным органам по их требованию	
1.4	135-ФЗ ст.15 *	Представлять ежеквартально в порядке, установленном внутренними документами саморегулируемой организации оценщиков, информацию о подписанных им в указанный период отчетах с указанием даты составления отчета и его	

		порядкового номера, объекта оценки, вида определенной стоимости	
2	Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор, обязано:		
2.1	135-ФЗ ст.15.1 *	Обеспечивать сохранность документов, получаемых от заказчика и третьих лиц в ходе проведения оценки	
2.2	135-ФЗ ст.15.1 *	Предоставлять саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, для проведения контроля за осуществлением им оценочной деятельности доступ к отчетам, документам и материалам, на основании которых проводилась оценка, за исключением информации, которая составляет коммерческую тайну юридического лица или заказчика, либо иной информации, в отношении которой установлено требование об обеспечении ее конфиденциальности	
2.3	135-ФЗ ст.15.1 *	Предоставлять в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, копии хранящихся отчетов или содержащуюся в них информацию правоохранительным, судебным, иным уполномоченным государственным органам по их требованиям	
2.4	135-ФЗ ст.15.1 *	Хранить копию отчета или копии отчетов и копии документов, полученных от заказчика, третьих лиц и использованных при проведении оценки объекта оценки, на бумажных или электронных носителях либо в форме электронных документов в течение трех лет с даты составления отчета	

Руководителю Комитета контроля
МСНО-НП «ОПЭО»
от члена МСНО-НП «ОПЭО»
_____ (ФИО)

№ по реестру _____

Заявление

В связи с проводимой в отношении меня плановой проверкой сообщаю, что за проверяемый период мною отчеты об оценке не составлялись и не подписывались.

« ____ » _____ 20__ г.

_____/_____
(Подпись) (И.О. Фамилия)

АКТ плановой проверки

от «____» _____ 20__ г.

№ _____

Межрегиональная саморегулируемая некоммерческая организация – Некоммерческое партнерство «Общество профессиональных экспертов и оценщиков» (далее – МСНО – НП «ОПЭО») на основании приказа Исполнительного директора _____

в лице сотрудника Комитета контроля _____ осуществила плановую проверку оценщика _____

_____,
члена МСНО – НП «ОПЭО» (регистрационный № _____).

В целях проведения контрольных мероприятий, за соблюдением требований Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», других федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, а также правил деловой и профессиональной этики, дополнительных требований к порядку обеспечения имущественной ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности, членом МСНО – НП «ОПЭО» _____ представлен(ы) _____

В результате проведенной плановой проверки Комитетом контроля нарушений законодательства об оценочной деятельности и внутренних документов МСНО – НП «ОПЭО» не выявлено/ выявлены следующие нарушения

Руководитель Комитета контроля _____ / _____ /

Проверяющий _____ / _____ /