

**АССОЦИАЦИЯ САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
«СОЮЗ»**

Федеральное государственное бюджетное образовательное
учреждение высшего образования
«ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ ПО ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВУ»

КАФЕДРА ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И МАРКЕТИНГА

**ЭКСПЕРТИЗА ОТЧЕТОВ ОБ ОЦЕНКЕ
ПОРЯДОК КОНТРОЛЯ ЗА СОБЛЮДЕНИЕМ
ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА
ОБ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКОЕ ПОСОБИЕ

МОСКВА 2022

УДК 346
ББК 67.404.9
Э 41

Авторский коллектив:

*Цыпкин Юрий Анатольевич,
Владимирова Наталья Владимировна,
Камаев Роман Александрович,
Люкшинов Алексей Николаевич,
Близнюкова Татьяна Викторовна,
Ильичев Кирилл Сергеевич,
Борисычев Роман Германович,
Горуля Наталья Алексеевна*

Э 41 Экспертиза отчетов об оценке. Порядок контроля за соблюдением законодательства об оценочной деятельности : учебно-методическое пособие. / Общая редакция: Цыпкин Ю.А., Близнюкова Т.В. – М.: ГУЗ, 2022 – 80 с.

Настоящее учебно-методическое пособие освещает основные требования к отчету об оценке, отраженные в нормативно-правовых документах, основные ошибки, допускаемые оценщиками, при составлении отчетов об оценке того или иного вида имущества, а также другие вопросы оценочной деятельности.

© Государственный университет по землеустройству, 2022
© Цыпкин Ю.А., Владимирова Н.В., Камаев Р.А., Люкшинов А.Н,
Близнюкова Т.В., Ильичев К.С., Борисычев Р.Г., Горуля Н.А., 2022
© Цыпкин Ю.А., Близнюкова Т.В., общая редакция, 2022

ОГЛАВЛЕНИЕ

Введение	4
1. Экспертиза отчетов об оценке.	6
2. Требования нормативных документов к отчету об оценке, структура и содержание отчета об оценке	54
3. Обеспечение имущественной ответственности при осуществлении оценочной деятельности	66
Список использованной литературы.	75

ВВЕДЕНИЕ

В современных условиях эффективное управление имуществом невозможно без применения специальных методов анализа и расчета стоимости объекта, участвующего в определенной сделке. Приватизация, оформление арендных отношений, залог, осуществление взаиморасчетов с инвесторами и другие сделки подразумевают проведение денежной оценки объекта. При этом эффективность управления объектом зависит от того, насколько адекватно и достоверно определена его стоимость. Именно поэтому оценка как профессиональная деятельность становится все более востребованной.

В настоящее время оценочная деятельность в России переживает период бурного развития и трансформации – переход к саморегулированию оценочной деятельности. Реформа организации оценочной деятельности в России проведена с учетом прогрессивного зарубежного опыта. Учитывая отсутствие в России на протяжении длительного периода времени системы оценочной деятельности как самостоятельного социально-экономического института, данный факт можно назвать положительным. Однако реформа системы оценочной деятельности, прошедшая в России, в последнее время не имела достаточной предварительной подготовки. Так, саморегулирование базируется на системе профессиональных стандартов. Примерами таких стандартов являются стандарты RICS, TEGOVA, IVS, представляющие собой сборник правил для оценщика практически по всем аспектам оценочной деятельности, включая, в том числе, организационные и методологические. Это позволяет системе саморегулирования работать эффективно, поскольку исключает необходимость регулирования отдельными органами ряда аспектов, определяет единообразие в работе оценщиков и служит общепринятым

эталонном деятельности оценщиков. В России же переход к саморегулированию не сопровождался принятием стандартов оценки, приближенных по уровню к европейским. Отсутствие базы саморегулирования оценочной деятельности, которой является развитая система профессиональных стандартов с одной стороны, и обязательность применения утвержденных действующих российских стандартов с другой могут стать причинами образования ряда организационно-методологических проблем в оценочной деятельности.

Как уже было отмечено ранее, саморегулирование оценочной деятельности подразумевает под собой, в том числе, реализацию модели, при которой деятельность каждого оценщика осуществляется не только в рамках действующего законодательства, но и в рамках специально ориентированных профессиональных стандартов. От уровня качества стандартов напрямую зависит качество оценочных услуг, которое в свою очередь влияет на степень доверия потребителей и, следовательно, на развитие рынка оценочных услуг в целом.

Основными нормативными документами, регулирующими осуществление оценочной деятельности в России, являются: Федеральный закон от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), федеральные стандарты оценки, другие ведомственные нормативные акты Минэкономразвития РФ.

Настоящее учебно-методическое пособие освещает основные требования к отчету об оценке, отраженные в нормативно-правовых документах, основные ошибки, допускаемые оценщиками, при составлении отчетов об оценке того или иного вида имущества, а также некоторые другие вопросы оценочной деятельности.

1. ЭКСПЕРТИЗА ОТЧЕТОВ ОБ ОЦЕНКЕ

Экспертиза отчета – это действия эксперта или экспертов саморегулируемой организации оценщиков в целях проверки отчета, подписанного оценщиком или оценщиками, являющимися членами данной саморегулируемой организации, на соответствие требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, а в случае проведения экспертизы отчета об определении рыночной стоимости объекта оценки также в целях подтверждения рыночной стоимости объекта оценки, определенной оценщиком в отчете.

Экспертиза отчета об оценке, как правило, включает:

- проверку соблюдения требований Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» и стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности;
- проверку соблюдения требований договора на оценку объекта оценки;
- использования или отказа от использования подходов к оценке;
- проверку достаточности и достоверности используемой оценщиком информации;
- проверку обоснованности сделанных оценщиком допущений.

Виды экспертиз отчета об оценке:

- экспертиза на соответствие требованиям законодательства;
- экспертиза на подтверждение стоимости;

Порядок проведения экспертизы на соответствие требованиям законодательства

1. Проверка соответствия требованиям, установленным нормативными документами:

- Федеральным законом;
- стандартами оценки, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности;
- стандартами оценки, соблюдение которых заявлено в Отчете об оценке;
- другим нормативным документам, заявленным в отчете об оценке с учетом установленных целей и задач оценки, а также специфики объекта оценки.

2. Оценка обоснованности, достаточности и полноты:

- проверка выбора подходов и методов оценки;
- проверка анализа объекта оценки;
- проверка анализа рыночного окружения объекта оценки;
- проверка заключений, согласований (обобщений) результатов и выводов.

При анализе соблюдения требований законодательства и требований договора на оценку устанавливается наличие всех общих обязательных данных, указанных в нормативных документах, а также наличие обязательных элементов отчета об оценке в соответствии с обязательными и заявленными Стандартами оценки, устанавливается соответствие требованиям договора на оценку.

При анализе достаточности и достоверности информации проверяется объем приведенных в отчете данных и их достаточности для полной идентификации объекта и для расчета стоимости, а также проверяется наличие ссылок на источники информации или собственного расчета.

При анализе отказа от использования подходов к оценке проверяется обоснованность этого отказа и насколько этот отказ типичен для данного случая (объекта оценки, цели оценки и т.д.).

Порядок проведения экспертизы на подтверждение стоимости:

1. Проверка соответствия требованиям, установленным законодательными документами.

2. Оценка уместности, обоснованности, полноты, приемлемости проведенного анализа и методических основ расчета стоимости.

3. Проверка проведенных расчетов:

- корректность;
- точность;
- достаточность исходных данных;
- обоснованность используемых данных;
- проведение альтернативных расчетов.

Экспертиза:

- ограничена только данными, приведенными в отчете об оценке;
- определяет достоверность полученных результатов только в рамках приведенных в отчете данных.

Можно выделить следующие этапы экспертизы отчета об оценке:

1. Соответствие формальным требованиям Федерального закона от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и федеральных стандартов оценки.

Цель: определить соответствие представленного на экспертизу отчета требованиям законодательства Российской Федерации к содержанию отчета об оценке, а также требованиям использованных оценщиком стандартов оценки.

2. Соответствие требованиям договора на оценку.

Цель: определить соответствие представленного на экспертизу отчета требованиям договора на оценку.

3. Проверка описания и характеристики объекта оценки.

Цель: определить насколько полно, точно и однозначно описан и идентифицирован в отчете объект оценки, а также отражены и указаны основные стоимостные характеристики и факторы объекта оценки, используемые в расчетах его стоимости.

4. Изучение приведенных в отчете об оценке методических основ определения стоимости.

Цель: определить полноту изложения методических основ определения стоимости объекта оценки и обоснованность применяемых подходов и методов оценки при определении указанного в отчете объекта оценки (или отказ от их использования).

5. Проверка правильности применения методов оценки и проведения расчетов.

Цель: определить соответствие выполненного в отчете расчета стоимости объекта оценки приведенным в отчете методическим основам определения стоимости, обоснованность принятых оценщиком ключевых допущений и предположений, проверить полноту и правильность расчетов, обоснования и вывода итогового результата стоимости объекта оценки, а также выявить наличие ошибок и пропусков в расчетах.

6. Проверка и анализ исходных данных и информации.

Цель: определить наличие источников данных и информации, использованных в отчете, их достаточность и достоверность (достаточность в данном случае понимается как наличие в отчете в явном виде названия и соответствующего ему численного значения каждого из использованных в расчетах параметров; достоверность – как наличие ссылки на источник информации (или собственного расчета) о значении использованного в расчете параметра).

Основные ошибки, выявляемые при экспертизе отчетов об оценке недвижимости:

1. Ошибки в разделе «Описание объекта»:

- отсутствуют ссылки на правоустанавливающие документы, которые послужили основанием идентификации правового статуса;
- неточное, непоследовательное и неполное описание земельного участка и строений, сооружений на нем расположенных. Без дополнительных исследований невозможно точно установить количественные и качественные характеристики объекта и основные факторы стоимости;
- отсутствуют ссылки на документы, подтверждающие технические характеристики объекта (а также анализ расхождений в этих документах);
- анализ местоположения не позволяет сделать вывод о том, как окружение влияет на стоимость объекта недвижимости;
- отсутствие наглядности (схем, фотографий).

2. Ошибки в разделе «Анализ рынка»:

- отсутствует анализ рынка;
- данные в разделе «Анализ рынка» не имеют никакого отношения к остальным разделам отчета;
- избыток информации, не используемой в отчете (анализ макроуровня, подробный анализ экономики региона и т.д.);
- результаты анализа рынка не используются в отчете;

– результаты анализа рынка не соответствуют (противоречат) результатам оценки.

3. Ошибки при анализе наиболее эффективного использования:

– как правило, отсутствует или выполнен очень формально;
– не учитываются существующие улучшения;
– не учитываются юридические ограничения;
– без обоснования принимают текущее использование как наиболее эффективное;

– объемно-планировочные решения вариантов использования объекта не подтверждены достоверным анализом;

– результаты анализа наиболее эффективного использования объекта не учитываются в дальнейших расчетах;

– результаты расчетов при анализе наиболее эффективного использования противоречат другим разделам отчета.

4. Ошибки при расчете стоимости объекта в рамках затратного подхода:

– при проведении расчетов не учитываются результаты анализа наиболее эффективного использования объекта;

– отсутствует идентификация и учет юридических ограничений: оформление прав на землю, ограничения, сервитуты и пр.;

– отсутствуют источники информации при оценке земельных участков;

– оценка стоимости производится без учета стоимости земельного участка, а при расчете стоимости в рамках других подходов стоимость земельного участка учитывается;

– рыночная стоимость земельного участка определяется как нормативная стоимость (по нормативным методикам органов государственной власти и местного самоуправления);

- рыночная стоимость земельного участка определяется как капитализированная величина налога на землю;
- рыночная стоимость права аренды земельного участка определяется как капитализированная величина существующих арендных платежей;
- необоснованное использование для расчета стоимости замещения для современных зданий сборников Укрупненных показателей восстановительной стоимости;
- в расчетах фигурирует только физическое устаревание, о существовании других видов устареваний оценщик забывает;
- не обосновано наличие или отсутствие функционального и/или внешнего устаревания объекта оценки;
- при оценке объектов незавершенным строительством не учитывается, что функциональный и внешний износ присутствует почти всегда;
- физический износ определяется по нормам амортизации.

5. Ошибки при расчете стоимости объекта в рамках сравнительного подхода:

- необоснованный отказ от использования сравнительного подхода;
- отсутствуют ссылки на источники информации или источники информации не проверяемы;
- отбор несопоставимых аналогов;
- аналоги не идентифицированы (адрес, описание);
- отсутствует информация об условиях сделки с объектом-аналогом;
- не учитываются условия продажи (продажа с торгов, аукционов);
- отсутствует обоснование поправок;
- нарушение знака поправки;

- поправки на дату продажи по индексу инфляции – почти всегда ошибочны;

- не учитываются различия в размере и правовом статусе земельного участка у аналогов;

- не учитываются различия в соотношении общая/полезная площадь объектов-аналогов.

6. Ошибки при расчете стоимости объекта в рамках доходного подхода:

- рыночная стоимость аренды рассчитывается по нормативным методикам (в том числе органов по управлению государственным имуществом);

- нет сравнительного анализа по уровню арендной ставки, аналоги не идентифицированы, отсутствуют источники информации об аналогах;

- не указывается тип арендной ставки по аналогам (валовая, чистая), а также наличие НДС;

- не учитываются заключенные долгосрочные договоры аренды как обременения объекта;

- включение капитальных затрат в операционные расходы;

- не включение в операционные расходы налога на землю и налога на имущество;

- отсутствие обоснования величины операционных расходов;

- расчеты проводятся без учета наиболее эффективного использования объекта;

- отсутствие обоснования выбора прогнозного периода при использовании метода дисконтирования денежных потоков;

- отсутствие обоснования размера капитальных затрат при использовании метода дисконтирования денежных потоков;

– отсутствует расчет коэффициента капитализации и ставки дисконта.

7. Ошибки при согласовании результатов оценки:

– отсутствует обоснование (качественное и/или количественное) величины весов;

– нет анализа при существенном расхождении результатов, полученных разными подходами;

– не отдается предпочтение очевидно приоритетному методу.

Форма проверки отчета об оценке недвижимости на соответствие требованиям законодательства

№ п/п	Источник требования	Содержание требования	Проверка на соответствие
Требования к оформлению Отчета и приложений к Отчету			
1	ст. 11 ФЗ-135 п. 3 ФСО №VI	Отчет, составлен на бумажном носителе:	
	ст. 11 ФЗ-135 п. 4 ФСО №VI	– Отчет прошит	
	ст. 11 ФЗ-135 п. 4 ФСО №VI	– Отчет пронумерован постранично	
	ст. 11 ФЗ-135 п. 4 ФСО №VI	– Отчет подписан Оценщиком (-ами), который (-ые) проводил (-и) оценку	
	ст. 11 ФЗ-135 п. 4 ФСО №VI	– Отчет скреплен печатью юридического лица, с которым оценщики заключили трудовой договор	
2	ст. 11 ФЗ-135 п. 4 ФСО №VI	Отчет составлен в форме электронного документа	
	ст. 11 ФЗ-135 п. 5 ФСО №VI	– подписан усиленной квалифицированной электронной подписью в соответствии с законодательством РФ, в том числе:	
	п. 5 ФСО №VI	оценщиком (-ами), которые провели оценку	
	п. 5 ФСО №VI	руководителем юридического лица, с которым оценщик (-и) заключили трудовой договор	

№ п/п	Источник требования	Содержание требования	Проверка на соответствие
3	п. 6 ФСО №VI	Оценщик должен обеспечить идентификацию отчета об оценке как совокупности всех частей, оформленных в соответствии с требованиями, установленными в пунктах 4 и 5 настоящего ФСО №VI	
4	п. 10 ФСО №III	<p>Оценщик собрал информацию, достаточную для определения стоимости объекта оценки, принимая во внимание ее достоверность, надежность и существенность для цели оценки.</p> <p>Информация получена от заказчика оценки, правообладателя объекта оценки, экспертов рынка и отрасли, а также из других источников. При этом оценщик учитывает:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) допущения оценки; 2) компетентность источника информации и независимость источника информации от объекта оценки и (или) от заказчика оценки. 	
5	п. 13 ФСО №III	<p>Предоставленная на оценку информация от заказчика оценки, правообладателя объекта оценки или иного уполномоченного ими лица соответствует известным им фактам. Информация должна подтверждена одним из следующих способов:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) путем заверения заказчиком копий документов и материалов; 2) 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. 	
6	п. 8 ФСО №VI	В Отчете имеются ссылки на источники информации, позволяющие идентифицировать источник информации и определить дату ее появления (публикации) или подготовки.	

№ п/п	Источник требования	Содержание требования	Проверка на соответствие
7	п. 14 ФСО №I	Итоговая величина стоимости представлена в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления.	
8	п. 14 ФСО №I	Итоговая величина стоимости объекта оценки выражена в рублях Российской Федерации или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях.	
9	п. 7 ФСО №VI	Если в задании на оценку в соответствии с пунктом 4 федерального стандарта оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, не указана форма представления итоговой стоимости, то результат оценки должен быть представлен в виде числа	
Сведения, обязательные к включению Отчет			
10	п. 7 ФСО №VI ст. 11 ФЗ-135	Применяемые стандарты оценки, обоснование их использования в отношении объекта оценки	
11	п. 7 ФСО №VI ст. 11 ФЗ-135 п. 4 ФСО III п. 8 ФСО III	Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения и ограничения	
12	п. 7 ФСО №VI	Сведения о заказчике оценки	
13	п. 7 ФСО №VI	Сведения об оценщике (оценщиках), проводившем (проводивших) оценку, в том числе фамилия, имя, отчество (при наличии), номер контактного телефона, почтовый адрес, адрес электронной почты оценщика и сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков (регистрационный номер в саморегулируемой организации оценщиков, а также наименование и адрес саморегулируемой организации оценщиков)	
14	п. 7 ФСО №VI	Сведения о юридическом лице, с которым оценщик (оценщики) заключил (заключили) трудовой договор	

№ п/п	Источник требования	Содержание требования	Проверка на соответствие
15	п. 7 ФСО №VI	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	
16	п. 7 ФСО №VI	Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона ФЗ-135	
17	п. 7 ФСО №VI ст. 11 ФЗ-135	Точное описание объекта оценки с указанием количественных и качественных характеристик объекта оценки, включая права на объект оценки, перечень документов, устанавливающих такие характеристики	
18	ст. 11 ФЗ-135 п. 7 ФСО VI	В отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу – реквизиты юридического лица (полное и (или) сокращенное наименование, основной государственный регистрационный номер или иной регистрационный номер юридического лица, место нахождения)	
19	ст. 11 ФЗ-135 п. 7 ФСО VI	В отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу – балансовая стоимость данного объекта оценки	
20	ст. 11 ФЗ-135 п. 7 ФСО VI	Указан порядковый номер отчета	
21	ст. 11 ФЗ-135 п. 7 ФСО №VI	Указана дата составления отчета	
22	п. 7 ФСО №VI ст. 11 ФЗ-135	Указано основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	
23	п. 7 ФСО №VI	Наличие информации, содержащейся в «Задании на оценку»	
24	п. 7 ФСО №VI	Анализ рынка объекта оценки, внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки	

№ п/п	Источник требования	Содержание требования	Проверка на соответствие
25	п. 7 ФСО №VI	Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке, включая:	
26	п. 7 ФСО №VI ст. 11 ФЗ-135	- последовательность определения стоимости объекта оценки, обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов	
		- прокомментирован отказ от использования подхода к оценке	
		- процесс определения стоимости объекта оценки каждым из примененных методов оценки и соответствующие им расчеты	
		- согласование результатов при применении различных подходов и методов оценки	
27	п. 7 ФСО №VI ст. 11 ФЗ-135	Указание итоговой стоимости объекта оценки, ограничений и пределов применения полученного результата.	
28	п. 10 ФСО №VI	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.	
29	ст. 11 ФЗ-135	Указаны задачи оценки	
30	п.5 ФСО №7	В отчете приведены сведения об осмотре, либо указаны причины непроведения осмотра, а также допущения и ограничения, связанные с непроведением осмотра	
31	ст. 11 ФЗ-135 п. 7 ФСО №VI	Имеется перечень используемых при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения и перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающий количественные и качественные характеристики объекта оценки	

№ п/п	Источник требования	Содержание требования	Проверка на соответствие
32	п. 21 ФСО II	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.	
Требования к содержанию Задания на оценку. В Задании на оценку указаны:			
33	п. 3 пп. 1) ФСО IV п. 4 ФСО №7 п. 8 ФСО №7	Объект оценки с учетом идентификации объекта оценки на основе присущих ему количественных и качественных характеристик, с учетом описания прав на объект оценки, учитываемых при определении стоимости, и связанных с ними ограничений и обременений.	
34	п. 8 ФСО №7 п. 3 пп. 1) ФСО IV	Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	
35	п. 8 ФСО №7 п. 3 пп. 1) ФСО IV	Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки.	
36	п. 3 пп. 2) ФСО IV ст. 11 ФЗ-135	Цель оценки	
		– указание ссылок на конкретные положения нормативных правовых актов Российской Федерации, в связи с которыми возникла необходимость проведения оценки (если применимо)	-
37	п. 3 пп. 3) ФСО IV	Указание о том, что оценка проводится в соответствии с Федеральным законом	
38	п. 3 пп. 4) ФСО IV п. 22 ФСО №II	Вид стоимости	
39	п. 3 пп. 4) ФСО IV п. 22 ФСО №II	Предпосылки стоимости	

№ п/п	Источник требования	Содержание требования	Проверка на соответствие
40	п. 21 ФСО II	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.	
41	п. 3 пп. 5) ФСО IV ст. 11 ФЗ-135	Дата оценки (дата определения стоимости объекта оценки, дата проведения оценки объекта оценки)	
42	п. 3 пп. 6) ФСО IV	Специальные допущения, на которых должна основываться оценка	
43	п. 3 пп. 6) ФСО IV р. III ФСО III	-иные существенные допущения в соответствии с разделом II ФСО III, от 14 апреля 2022 г. № 200, если они известны на момент составления задания на оценку	
44	п. 3 пп. 7) ФСО IV р. III ФСО III	Ограничения оценки в соответствии с разделом III ФСО III, от 14 апреля 2022 г. № 200, если они известны на момент составления задания на оценку	
45	п. 3 пп. 8) ФСО IV	Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке	
46	п. 3 пп. 9) ФСО IV ст. 11 ФЗ-135	Указание на форму составления отчета об оценке	
47	п. 3 пп. 10) ФСО IV	Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки.	
Требования к определению «Предпосылок стоимости»			
48	п. 3 ФСО II	Предпосылки включают:	
		– указание на вид сделки с объектом оценки/или ее отсутствие	
		– указание на то, что участники сделки или пользователи объекта являются конкретными (идентифицированными) лицами либо неопределенными лицами (гипотетические участники)	
		– дата оценки	
		– предполагаемое использование объекта оценки	
		– характер сделки	

№ п/п	Источник требования	Содержание требования	Проверка на соответствие
49	п. 21 ФСО №II	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.	
50	п. 22 ФСО №II	Если предусмотрена оценка стоимости, вид которой не определен или отсутствует в пункте 12 ФСО №II, то должны быть установлены предпосылки, подходящие цели оценки и соответствующие положениям ФСО №II	
Требования к допущениям и ограничениям оценки в отношении объекта оценки и условий предполагаемой сделки или использования объекта оценки			
51	п. 4 ФСО №III п. 5 ФСО №III	Установлены допущения в отношении объекта оценки и (или) условий предполагаемой сделки или использования объекта оценки:	
		– 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)	
52	п. 5 ФСО №III	Специальное допущение реализуемо с учетом применяемых предпосылок стоимости и цели оценки и соответствует им.	
53	п. 5 ФСО №III	Специальное допущение отражено в формулировке объекта оценки	
54	п. 6 ФСО №III	Допущения в отношении объекта оценки и (или) условий предполагаемой сделки или использования объекта оценки не противоречат законодательству Российской Федерации и согласованы заказчиком и оценщиком и раскрыты в отчете об оценке.	

№ п/п	Источник требования	Содержание требования	Проверка на соответствие
55	п. 8 ФСО №III	Ограничения, а также связанные с ними допущения согласованы оценщиком и заказчиком и раскрыты в отчете об оценке.	
Требования анализу рынка объекта оценки в Отчете			
56	п. 12 ФСО №VI	В Отчете имеется анализ рынка объекта оценки, в том числе: внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки	
57	п. 10 ФСО №7	Исследование рынка выполнено в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости.	
58	п. 11 ФСО №7	Соблюдена последовательности анализа рынка, в том числе:	
59	п. 11а ФСО №7	– выполнен 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;	
60	п. 11б ФСО №7	– определен сегмент рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.	
61	п. 11в ФСО №7	– выполнен анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен;	
62	п. 11г ФСО №7	– выполнен анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например, ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов;	

№ п/п	Источник требования	Содержание требования	Проверка на соответствие
63	п. 11д ФСО №7	– сделаны основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например, динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и – продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы.	
64	п. 11 ФСО №7	Выводы оценщика, представленные в Отчете в разделе «Анализ рынка», достаточны.	
Требования проведению анализа наиболее эффективного использования			
65	п. VI ФСО №7	Выполнен анализ наиболее эффективного использования объекта оценки (и его составных частей, при наличии).	
66	п. 12 ФСО №7	В основе проведения оценки объекта оценки лежит принцип наиболее эффективного использования	
Требования применению подходов к оценке			
67	п. 2 ФСО №V	В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов.	
68	п. 13 ФСО №VI	Отказ от применения подходов прокомментирован в Отчете	
69	п. 3 ФСО №V	При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов.	
70	п. 3 ФСО №V	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 п. 2 ФСО №V	

№ п/п	Источник требования	Содержание требования	Проверка на соответствие
		– при существенном расхождении результатов подходов и методов оценки оценщиком не применена средняя арифметическая величина или иные математические правила взвешивания	
72	п. 13 ФСО №VI ст. 11 ФЗ-135 п. 25 ФСО №7	В Отчете имеется описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке. В отчете описано обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов, приведена последовательность определения стоимости объекта оценки, а также приведены соответствующие расчеты.	
73	п. 6,7 ФСО №7	Учет имущественных прав соответствует требованиям пунктов 6 и 7 ФСО №7.	
74	п. 22 ФСО №7	При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости учтены следующие положения:	
75	п. 22а ФСО №7	– для проведения расчетов выбрано достаточное количество объектов аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений	
76	п. 22б ФСО №7 п. 9 ФСО №V	– в качестве объектов-аналогов использованы объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом ценообразование по каждому из указанных факторов единообразно.	
77	п. 22в ФСО №7	– 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 обосновано в отчете.	
78	п. 10 ФСО №V	-учтена достаточность и достоверность информации по каждому аналогу	

№ п/п	Источник требования	Содержание требования	Проверка на соответствие
79	п. 22г ФСО №7 п. 9 ФСО №V	– для выполнения расчетов использованы 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.	
80	п. 7 ФСО №V	Если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений.	
81	п. 7 ФСО №V	Сведения о предложениях задокументированы для обеспечения подтверждение этих данных в будущем	
82	п. 9 ФСО №V	В Отчете соблюдены этапы применения сравнительного подхода:	
		– определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки	
		– выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них	
		– сравнительный анализ количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и объекта оценки	
		– внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами (при необходимости)	
		– согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки.	
83	п. 23 ФСО №7	При применении доходного подхода учтены следующие положения:	
84	п. 23 ФСО №7	Соблюдена методология при применении выбранного метода применения доходного подхода, метод доходного подхода выбран с учетом специфики оцениваемого недвижимого имущества	
85	п. 16 ФСО №V	В Отчете соблюдены этапы применения доходного подхода	

№ п/п	Источник требования	Содержание требования	Проверка на соответствие
		– 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	
		-определение денежного потока	
		– определение ставки дисконтирования (ставки капитализации), соответствующей денежному потоку	
		– приведение прогнозных денежных потоков, в том числе постпрогнозной стоимости (при наличии), к текущей стоимости по ставке дисконтирования или капитализация денежного потока по ставке капитализации	
86	п. 17 ФСО №V	Ставка дисконтирования (ставка капитализации) соответствует 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	
87	п. 18 ФСО №V	При выборе прогнозного периода учитываются:	
		– оставшийся срок полезного использования объекта оценки	
		– период, на который доступна информация для составления прогноза	
		– период достижения стабильного темпа роста денежных потоков объекта оценки, после завершения которого возможно применить постпрогнозную стоимость	

№ п/п	Источник требования	Содержание требования	Проверка на соответствие
88	п. 19 ФСО №V	При прогнозировании денежного потока осуществлено сопоставление с ретроспективными показателями операционной, инвестиционной и финансовой деятельности (использования) объекта оценки; ретроспективные и прогнозные показатели отрасли и (или) сегмента рынка; прогнозный темп экономического роста региона или страны, в которой действует (используется) объект оценки	
89	п. 20 ФСО №V	Расчет постпрогнозной стоимости определен с учетом: <ul style="list-style-type: none"> – срока полезного использования объекта оценки – потенциала дальнейшего изменения (роста или снижения) денежных потоков за пределами прогнозного периода; – заранее определенной суммой денежных средств, ожидаемой к получению после завершения прогнозного периода; – циклическим характером деятельности или использования объекта оценки 	
90	п. 22 ФСО №V	Ставка дисконтирования и ставка капитализации отражают риски получения прогнозируемого денежного потока с точки зрения участников рынка, конкретной сделки или пользователя (в соответствии с видом определяемой стоимости)	
91	п. 22 ФСО №V	При определении ставки дисконтирования (ставки капитализации) учтено: <ul style="list-style-type: none"> – вид стоимости и соответствующие ему стороны сделки – допущения оценки– -вид денежного потока, в частности его инфляционную (номинальный или реальный денежный поток), налоговую (доналоговый или посленалоговый денежный поток), валютную и иные составляющие – факторы риска инвестирования в объект оценки, в частности связанные с его особенностями 	

№ п/п	Источник требования	Содержание требования	Проверка на соответствие
92	п. 23 ФСО №V	Отсутствует двойной учет рисков, связанных с получением денежных потоков, и в будущих денежных потоках, и в ставке дисконтирования (капитализации) одновременно	
93	п. 24 ФСО №7	При применении затратного подхода учтены следующие положения:	
94	п. 24 ФСО №7 п. 25 ФСО №V	Применение затратного подхода обосновано с точки зрения специфики оцениваемого недвижимого имущества	
95	п. 24 ФСО №7	Соблюдена последовательность применения затратного подхода к оценке недвижимости либо обосновано применение иной методологии	
96	п. 26 ФСО №V	В рамках затратного подхода применяются следующие методы:	
97	п. 27 ФСО №V п. 28 ФСО №V п. 29 ФСО №V	– метод затрат воспроизводства или затрат замещения	
98	п. 30 ФСО №V	– метод суммирования стоимости компонентов в составе объекта оценки	
99	п. 33 ФСО №V	В отчете определен износ/устаревания	
Требования к информации, используемой при проведении оценки и составлении Отчета			
100	п. 12 ФСО № III	В процессе оценки оценщик использует информацию, доступную участникам рынка на дату оценки. 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;	
		– если использование такой информации допускается в особом порядке в рамках соответствующих специальных стандартов оценки при определении стоимости отдельных видов объектов оценки	
101	п. 2 ФСО № VI	В отчете об оценке изложена вся существенная информация, использованная оценщиком при определении стоимости объекта оценки	

№ п/п	Источник требования	Содержание требования	Проверка на соответствие
102	п. 2 ФСО № VI	Существенная информация, приведенная в отчете об оценке, подтверждена путем раскрытия ее источников	
103	п. 2 ФСО № VI	Отчёт содержит 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	
104	ст.11 ФЗ-135	Содержание отчета об оценке не вводит в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не допускает неоднозначного толкования полученных результатов.	
105	ст.11 ФЗ-135 п. 11 ФСО №VI	В Отчете содержатся иные сведения, необходимые для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки, отраженных в отчете	
Требования к согласованию результатов оценки			
106	п. 3 ФСО №V	При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов.	
107	п. 3 ФСО №V	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 п. 2 ФСО №V	
		– при существенном расхождении результатов подходов и методов оценки оценщиком не применена средняя арифметическая величина или иные математические правила взвешивания	
108	п. 30 ФСО №7	Приведено суждение оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться итоговая стоимость объекта оценки.	

Основные ошибки, выявляемые при экспертизе отчетов об оценке бизнеса:

1. Нарушение формальных требований к отчету:

- отсутствует дата составления отчета;
- отсутствует порядковый номер отчета;
- отсутствует информация о местонахождении оценщика;
- отсутствует точное описание объекта оценки;
- отсутствует перечень использованных при проведении оценки

объекта оценки данных с указанием источников их получения.

2. Ошибки в описании объекта оценки и оцениваемой компании:

- отсутствует однозначная идентификация объекта оценки;
- не указаны оцениваемые права и наличие обременений;
- описание объекта оценки (пакета акций, доли в уставном капитале) подменяется описанием компании-эмитента;
- описание объекта оценки носит поверхностный и формальный характер (отсутствуют данные о типах акций, отсутствуют данные о регистрации ценных бумаг, отсутствуют данные об акционерах, отсутствуют данные о дивидендах, отсутствуют данные о предыдущих сделках, отсутствует анализ прав акционеров, владеющих оцениваемым пакетом акций);
- отсутствуют ссылки на источники информации;
- отсутствует описание бизнеса компании, производимой продукции (услуг);
- отсутствует информация о стадии развития бизнеса и важных событий в истории компании;
- нет характеристики основных активов компании;
- нет анализа государственного влияния на бизнес оцениваемой компании;

- отсутствует анализ рыночных факторов, влияющих на бизнес оцениваемой компании;

- отсутствует характеристика основных поставщиков и потребителей компании;

- отсутствует описание перспектив бизнеса.

3. Ошибки в разделе «Финансовый анализ деятельности компании»:

- в отчете не представлены исходные данные для проведения анализа;

- отсутствует корректировка показателей финансовой отчетности;

- отсутствует сравнительный анализ показателей оцениваемой компании по отношению к отраслевым данным;

- результаты финансового анализа не связаны с расчетами стоимости.

4. Ошибки при анализе отрасли и рынка:

- отсутствуют ссылки на источники используемой информации;

- макроэкономические показатели приводятся на дату, не связанную с датой оценки;

- данные, приведенные в разделе, не используются при определении стоимости;

- прогнозные данные в различных разделах отличаются друг от друга;

- нет выводов, на основе которых должна проводиться оценка;

- приводятся данные, не связанные с деятельностью оцениваемой компании;

- не проводится сегментация рынка;

- не выявлены основные факторы, влияющие на развитие рынка;

- нет данных о конкурентах;

- отсутствуют прогнозы развития отрасли и сегмента рынка.

5. Ошибки при расчете стоимости объекта затратным подходом:

- метод накопления активов подменяется бухгалтерским расчетом стоимости чистых активов;
- в качестве основной исходной финансовой информации об объекте оценки используется бухгалтерский баланс не на дату оценки;
- не производится анализ и оценка нематериальных активов;
- материальные активы принимаются к расчету по балансовой стоимости;
- не производится анализ и оценка финансовых вложений;
- не выявляются устаревшие и неликвидные запасы;
- не анализируется просроченная дебиторская задолженность;
- проводится корректировка дебиторской задолженности без должного обоснования;
- не проводится анализ обязательств компании и не рассчитывается текущая стоимость обязательств.

6. Ошибки при расчете стоимости объекта сравнительным подходом:

- необоснованный отказ от применения сравнительного подхода;
- не указываются источники данных о компаниях-аналогах;
- используются данные о сделках с компаниями без анализа условий сделок;
- в качестве компаний-аналогов выбираются несопоставимые компании;
- не проводится сравнительный финансовый анализ оцениваемой компании и компаний-аналогов;
- используются данные по сопоставимым компаниям за различные периоды;

- данные о сделках не корректируются на различия в датах с датой оценки;

- применяются неадекватные мультипликаторы.

7. Ошибки при расчете стоимости объекта доходным подходом:

- отсутствует обоснование прогнозных данных по доходам и затратам;

- прогнозы не соответствуют данным, изложенным в разделах, посвященных анализу экономики и отрасли;

- различные статьи прогнозируются в различной валюте (иногда не приводятся к одной);

- не указывается вид используемого денежного потока;

- прогнозный период принимается очень коротким;

- ошибки в расчетах денежного потока (не правильно учитываются различные статьи);

- нет обоснования прогноза капитальных затрат (или вообще не учитываются);

- нет обоснования ставки дисконтирования и коэффициента капитализации или расчет этих показателей не связан с рыночными данными;

- не учитываются не операционные активы и дефицит (избыток) собственного оборотного капитала.

8. Ошибки при согласовании результатов:

- отсутствует описание алгоритма согласования результатов;

- достаточно часто применяется метод анализа иерархий без содержательного обоснования критериев;

- математическое взвешивание используется без обоснования весов;

- не приводится анализ значительного различия результатов оценки, полученных различными подходами.

**Форма проверки соответствия отчета об оценке специальному
ФСО «Оценка бизнеса (ФСО № 8)»**

№ п/п	Параметр	Наличие (+) Отсутствие (-)	Источник требования
1	В части «Общие требования к проведению оценки»		ФСО № 8, п. 5
1.1	Задание на оценку содержит дополнительно следующую информацию:		
	<p>Данные об объекте оценки, в частности:</p> <ul style="list-style-type: none"> • при оценке акций — количество, категория (тип), номер и дата регистрации выпуска акций; • при оценке доли в уставном (складочном) капитале организации — размер оцениваемой доли; • при оценке пая в паевом фонде производственного кооператива — размер оцениваемого пая, количество паев; • при оценке имущественного комплекса организации — описание его состава 		ФСО № 8, п. 5а
	полное и сокращенное фирменное наименование организации (включая организационно-правовую форму), акции, паи в паевом фонде, доли в уставном (складочном) капитале, имущественный комплекс которой оцениваются (далее также — организация, ведущая бизнес), а также ее место нахождения, основной государственный регистрационный номер (ОГРН)		ФСО № 8, п. 5б
1.2	Информация о состоянии и перспективах развития отрасли, в которой функционирует организация, ведущая бизнес, в том числе информация о положении организации, ведущей бизнес, в отрасли и другие рыночные данные, используемые в последующих расчетах для установления стоимости объекта оценки		ФСО № 8, п. 6
1.3	Информация, характеризующая деятельность организации, ведущей бизнес, в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки, в том числе:		ФСО № 8, п. 7

	<ul style="list-style-type: none"> • информация о создании и развитии бизнеса, условиях функционирования организации, ведущей бизнес; 		ФСО № 8, п. 7а
	<ul style="list-style-type: none"> • информация о выпускаемой продукции (товарах) и (или) выполняемых работах, оказываемых услугах, информацию о результатах производственно-хозяйственной деятельности за репрезентативный период (период, на основе анализа которого возможно сделать вывод о наиболее вероятном характере будущих показателей деятельности организации); 		ФСО № 8, п. 7б
	<ul style="list-style-type: none"> • финансовая информация, включая годовую и промежуточную (в случае необходимости) финансовую (бухгалтерскую) отчетность организации, ведущей бизнес, информацию о результатах финансово-хозяйственной деятельности за репрезентативный период; 		ФСО № 8, п. 7в
	<ul style="list-style-type: none"> • прогнозные данные, включая бюджеты, бизнес-планы и иные внутренние документы организации, ведущей бизнес, устанавливающие прогнозные величины основных показателей, влияющих на стоимость объекта оценки 		ФСО № 8, п. 7г
1.4	Информацию об объекте оценки, в том числе:		ФСО № 8, п. 8
	<ul style="list-style-type: none"> • информация о структуре уставного (складочного) капитала, паевого фонда организации, ведущей бизнес, в частности, при оценке стоимости акций – номинальная стоимость и количество размещенных и голосующих обыкновенных акций, номинальная стоимость и количество голосующих и неголосующих привилегированных акций, при оценке долей в уставном (складочном) капитале – размер уставного капитала, количество и номинальная стоимость долей, при оценке паев в паевых фондах производственных кооперативов – размер паевого фонда, количество паев; 		ФСО-8 п. 8 а)

	<ul style="list-style-type: none"> информацию о структуре распределения уставного (складочного) капитала, паевого фонда организации, ведущей бизнес, на дату оценки между акционерами, владеющими более 5 % акций, членами кооператива или участниками общества с ограниченной ответственностью, товарищами хозяйственного товарищества, участниками хозяйственного партнерства; 		ФСО № 8, п. 8б
	<ul style="list-style-type: none"> информация о правах, предусмотренных учредительными документами организации, ведущей бизнес в отношении владельцев обыкновенных и привилегированных акций, паев в паевом фонде производственного кооператива, долей в уставном (складочном) капитале; 		ФСО № 8, п. 8в
	<ul style="list-style-type: none"> информация о распределении прибыли организации, ведущей бизнес, в частности при оценке стоимости акций — о дивидендной истории (дивидендных выплатах) организации за репрезентативный период, при оценке долей в уставном (складочном) капитале — о размере части прибыли организации, распределяемой между участниками общества; 		ФСО № 8, п. 8г
	<ul style="list-style-type: none"> сведения о наличии и условиях корпоративного договора, в случае если такой договор определяет объем правомочий участника акционерного общества, общества с ограниченной ответственностью, отличный от объема правомочий, присущих его доле согласно законодательству 		ФСО № 8, п. 8д
2	В части «Подходы к оценке»		
2.1	Применение доходного подхода		ФСО № 8, п. 9
	<ul style="list-style-type: none"> выбран метод (методы) проведения оценки объекта оценки, связывающий (связывающие) стоимость объекта оценки и величины будущих денежных потоков или иных прогнозных финансовых показателей деятельности организации, ведущей бизнес 		ФСО № 8, п. 9а

	<ul style="list-style-type: none"> определена продолжительность прогнозного периода (обоснована продолжительность периода прогнозирования) 		ФСО № 8, п. 9б
	<ul style="list-style-type: none"> рассмотрены макроэкономические и отраслевые тенденции и проведено прогнозирование денежных потоков (или иных прогнозных финансовых показателей) деятельности такой организации согласно выбранному методу проведения оценки объекта оценки 		ФСО № 8, п. 9в
	<ul style="list-style-type: none"> определена ставка дисконтирования и (или) ставка капитализации. Она соответствует выбранному методу проведения оценки объекта оценки: виду денежного потока (или иного потока доходов, использованного в расчетах). Учитывает особенности построения денежного потока в части его инфляционной (номинальный или реальный денежный поток) и налоговой (доналоговый или посленалоговый денежный поток) составляющих; 		ФСО № 8, п. 9г
	<ul style="list-style-type: none"> определена постпрогнозная (терминальная) стоимость (для метода оценки, использующий дисконтирование) 		ФСО № 8, п. 9д
	<ul style="list-style-type: none"> проведен расчет стоимости собственного или инвестированного капитала организации, ведущей бизнес; 		ФСО № 8, п. 9е
	<ul style="list-style-type: none"> с учетом рыночной стоимости неоперационных активов и обязательств, не использованных ранее при формировании денежных потоков, или иных показателей, выбранных в рамках применения доходного подхода 		
	<ul style="list-style-type: none"> проведен расчет стоимости объекта оценки 		ФСО № 8, п. 9ж
2.2	Применение сравнительного подхода		ФСО № 8, п. 10
	<ul style="list-style-type: none"> рассмотрено положение организации, ведущей бизнес, в отрасли и составлен список организаций-аналогов; 		ФСО № 8, п.10.1а
	<ul style="list-style-type: none"> выбраны мультипликаторы, использованные для расчета стоимости объекта оценки; 		ФСО № 8, п.10.1б

	<ul style="list-style-type: none"> • проведен расчет базы (100 % собственного капитала или 100 % инвестированного капитала) для определения мультипликаторов по организациям-аналогам с учетом необходимых корректировок; 		ФСО № 8, п.10.1в
	<ul style="list-style-type: none"> • рассчитаны значения мультипликаторов на основе информации по организациям-аналогам (если расчет произведен на основе информации по двум и более организациям-аналогам, оценщик должен провести обоснованное согласование полученных результатов расчета); 		ФСО № 8, п.10.1г
	<ul style="list-style-type: none"> • проведен расчет стоимости собственного или инвестированного капитала организации, ведущей бизнес (если расчет произведен с использованием более чем одного мультипликатора, оценщик должен провести обоснованное согласование полученных результатов расчета); 		ФСО № 8, п.10.1д
	<ul style="list-style-type: none"> • проведен расчет без учета мультипликаторов, на основе информации о ценах сделок (или котировках) с акциями, паями, долями в уставном (складочном) капитале организации, ведущей бизнес (в случае наличия) 		ФСО № 8, п.10.1е
	Оценщиком осуществлен выбор математических и иных методов моделирования стоимости для определения стоимости и обоснован		ФСО-8, п.10.3
2.3	Применение затратного подхода		ФСО № 8, п.11
	Использование затратного подхода было основано на предпосылке о ликвидации организации, ведущей бизнес		ФСО № 8, п.11.2
	Реализация затратного подхода была основана на предпосылке о рассмотрении организации, ведущей бизнес, как действующей		
	Проведен поэтапный анализ и расчеты согласно методологии оценки, в том числе:		ФСО № 8, п.11.3
	<ul style="list-style-type: none"> • изучен и представлен в отчете состав активов и обязательств организации, ведущей бизнес; 		ФСО № 8, п.11.3а

	<ul style="list-style-type: none"> • выявлены специализированные и неспециализированные активы организации, ведущей бизнес. Специализированные активы проанализированы на предмет наличия у них признаков экономического устаревания; 		ФСО № 8, п. 11.3б
	<ul style="list-style-type: none"> • рассчитана стоимость активов и обязательств, а также рассчитаны дополнительные корректировки (в случае необходимости) в соответствии с принятой методологией их расчета 		ФСО- 8, п. 11.3в, основные положения ФСО № 7, ФСО № 10, ФСО № 11
	<ul style="list-style-type: none"> • проведен расчет стоимости объекта оценки 		ФСО № 8, п. 11.3г

**Форма проверки соответствия отчета об оценке специальному ФСО
«Оценка для целей залога (ФСО № 9)»**

№ п/п	Параметр	Наличие (+) Отсутствие (-)	Источник требования
	I. Требования к содержанию задания на оценку		
1	Задание на оценку включает особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют		ФСО № 9, п. 10
2	Задание на оценку включает порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации		ФСО № 9, п. 10
3	Задание на оценку включает информацию о необходимости привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки).		ФСО № 9, п. 10
4	Оценщик проинформировал стороны заключаемого договора о наличии обременений в случае выявления обременений до момента подписания договора и указал их в задании на оценку.		ФСО № 9, п. 16
5	Оценщик проинформировал заказчика о возможности или невозможности проведения оценки без привлечения отраслевых экспертов и указал их в задании на оценку.		ФСО № 9, п. 18
	II Общие требования к проведению оценки для целей залога		
6	В отчете учтены специальные требования залогодержателя, предусмотренные заданием на оценку		ФСО № 9, п. 4
7	При оценке комплекса имущества оценщиком проведен анализ возможности независимого функционирования и реализации имущества отдельно от иных активов, входящих в состав комплекса имущества.		ФСО № 9, п. 6
8	Отчет содержит стоимость (стоимости) объекта оценки в соответствии с видами стоимости, предусмотренными заданием на оценку		ФСО № 9, п. 8

9	Отчет содержит иные расчетные величины, выводы и рекомендации, подготовленные оценщиком в соответствии с заданием на оценку		ФСО № 9, п. 8
10	Отчет содержит выводы о ликвидности объекта оценки с указанием типичного (расчетного) срока его рыночной экспозиции на открытом рынке и с приведением результатов анализа существенных факторов, влияющих на ликвидность объекта. В качестве фактора вынужденной продажи объекта оценки и при выборе срока экспозиции в отчете рассматриваются условия реализации объекта оценки, соответствующие процедурам обращения взыскания на предмет залога, установленным действующим на дату оценки законодательством или предусмотренным договором. При выборе иных факторов и допущений, они обоснованы и приведены в отчете об оценке		ФСО № 9, п. 8, ФСО № 9, п. 9, ФСО № 9, п. 19
	III Допущения при оценке для целей залога		
11	Допущения, используемые при проведении оценки, согласованы всеми сторонами договора		ФСО № 9, п. 12
12	В отчете выполнена проверка осуществимости и соответствия независимым от заказчика рыночным данным прогнозных данных заказчика или собственника объекта оценки.		ФСО № 9, п. 13
13	При проведении оценки учтены все обременения и обязательства, информация о которых имеется в свободном доступе и (или) представлена оценщику сторонами договора, оказывающие влияние на стоимость объекта оценки.		ФСО № 9, п. 16

Основные ошибки, выявляемые при экспертизе отчетов об оценке машин и оборудования:

1. Ошибки при описании объекта оценки:

– описание объекта оценки является неполным, допускает неоднозначное толкование;

– отсутствует анализ прав на имущество, перечень правоустанавливающих документов или причина их отсутствия, необходимые реквизиты имущества и владельца (инвентарный номер, название и технико-эксплуатационные данные, дата и состояние приобретения, остаточная стоимость и др.);

– отсутствует фото-фиксация объектов оценки;

– отсутствует информация о дате и объеме технического освидетельствования, проведенных текущих и капитальных ремонтах;

– отсутствуют ссылки на источники информации или их невозможно проверить.

2. Ошибки при анализе рынка:

– отсутствует анализ рынка, либо результаты анализа рынка противоречат параметрам в расчетной части отчета;

– используются устаревшие рыночные данные.

3. Ошибки при расчете стоимости объекта затратным подходом:

– необоснованный отказ от использования затратного подхода;

– оценка оборудования на базе цены поставки со склада, не включаются произведенные транспортные расходы, затраты на монтаж и наладку и т.п., в том числе дополнительные затраты на демонтаж;

– расчет физического износа оборудования по бухгалтерским нормам амортизации;

– цена аналога включает НДС, что противоречит налоговой базе в других подходах, цена импортного аналога дается без расшифровки структуры налогов;

– применение в расчетах только физического износа;

4. Ошибки при расчете стоимости объекта сравнительным подходом:

– необоснованный отказ от использования сравнительного подхода;

– объекты аналоги не полностью идентифицированы;

– отсутствует обоснование выбора наиболее влияющих на стоимость параметров;

– отсутствует обоснование корректировок.

5. Ошибки при расчете стоимости объекта доходным подходом:

– необоснованный отказ от использования доходного подхода;

– отсутствует обоснование используемых параметров (ставка дохода, коэффициент недозагрузки, затраты на ремонт, ставка капитализации);

– не учитываются расходы на текущий и капитальный ремонт, которые оказывают существенное влияние на итоговую величину стоимости;

– безрисковая ставка не соответствует виду денежного потока.

6. Ошибки при итоговом согласовании результатов:

– состав и налоговая база в разных подходах не одинаковы;

– отсутствует поправка на размерность объекта (1 единица или набор из 10);

– отсутствует анализ причин при существенном расхождении результатов, полученных разными подходами.

**Форма проверки соответствия отчета об оценке специальному
ФСО «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)»**

№ п/п	Параметр	Наличие (+) Отсут- ствие (-)	Источник требования
	I. Требования к содержанию задания на оценку		
1	В отчете об оценке однозначно определено и указано имущество, входящее в объект оценки, на которое распространяется действие стандарта ФСО № 10		ФСО № 10, п. 2
2	Оценщик корректно определяет имущество, на оценку которого может быть распространено действие стандарта ФСО № 10		ФСО № 10, п. 5
3	Задание на оценку включает состав оцениваемой группы машин и оборудования с указанием сведений по каждой машине и единице оборудования, достаточных для их идентификации		ФСО № 10, п.6
4	Задание на оценку включает информацию по учету нематериальных активов, необходимых для эксплуатации машин и оборудования (при наличии таких активов)		ФСО № 10, п.6
5	Задание на оценку устанавливает степень детализации работ по осмотру и период его проведения. Если осмотр не проводился или проводился частично, то указаны причины непроведения или неполного проведения осмотра и связанные с этим допущения		ФСО № 10, п.8
	II Требования к анализу рынка объекта оценки		
6	В отчете об оценке приведены результаты исследования первичного рынка объекта оценки либо показано, что первичный рынок отсутствует		ФСО № 10, п. 10
7	В отчете об оценке приведены результаты исследования вторичного рынка объекта оценки либо показано, что вторичный рынок отсутствует		ФСО № 10, п.10

	III Требования к содержанию подходов к оценке		
8	При использовании в составе затратного и/или сравнительного подходов ценовой информации о событиях, произошедших с объектами-аналогами после даты оценки: проведен анализ динамики цены от даты оценки до даты наступления соответствующего события, проведен и раскрыт анализ полученных расчетных значений на соответствие рыночным показателям, сложившимся на дату оценки		ФСО № 10, п. 12
9	При использовании ценовой информации о событиях, произошедших с объектами-аналогами после даты оценки оговорены допущения, связанные с применением указанной информации		ФСО № 10, п. 12
	Требования к содержанию сравнительного подхода		
10	Сравнительный подход применен оценщиком при наличии необходимого для оценки объема данных и характеристиках объектов-аналогов, либо сравнительный подход не применен в виду отсутствия необходимого для оценки объема данных и характеристик объектов-аналогов		ФСО № 10, п. 13
	Требования к содержанию затратного подхода		
11	При применении затратного подхода корректно определены затраты на воспроизводство (замещение) без учета износа и устареваний		ФСО № 10, п. 14б,в,г
12	При применении затратного подхода проведен корректный расчет накопленного совокупного износа (физического износа, функционального и экономического устареваний), с максимальной ориентацией на рыночные данные		ФСО № 10, п. 14д
	Требования к содержанию доходного подхода		
13	В отчете об оценке учтено, что распределенные во времени выгоды от использования объекта оценки могут быть оценены в денежном выражении, либо показано, что определение таких выгод не представляется возможным		ФСО № 10, п. 15

**Форма проверки соответствия отчета об оценке специальному
ФСО «Оценка стоимости нематериальных активов
и интеллектуальной собственности» (ФСО № 11)**

№ п/п	Параметр	Наличие (+) Отсутствие (-)	Источник требования
1	В части «Общие требования к проведению оценки»		ФСО № 11, п.5
	<ul style="list-style-type: none"> анализ рынка объекта оценки и рынка товаров, работ, услуг, производимых и реализуемых с его использованием, а также других внешних факторов, влияющих на его стоимость; 		ФСО № 11, п. 5
	<ul style="list-style-type: none"> анализ состояния экономического положения в стране, отрасли и регионе, а также иных факторов, влияющих на рынок объекта оценки и рынка продукции (товаров, работ, услуг), производимых и реализуемых с использованием объекта оценки; 		
	<ul style="list-style-type: none"> идентификация объекта оценки, включая права, привилегии, иные экономические выгоды, связанные с объектом оценки; 		
	<ul style="list-style-type: none"> анализ текущего использования, прогнозных показателей производства и реализации продукции (товаров, работ, услуг) с использованием объекта оценки; 		
	<ul style="list-style-type: none"> идентификация других (не включенных в объект оценки) нематериальных активов, если они входят в состав технологической основы производства и реализации продукции с использованием объекта оценки (при наличии) 		
	Сбор и анализ информации:		ФСО № 11, п. 7
	<ul style="list-style-type: none"> права, привилегии или иные экономические выгоды, связанные с объектом оценки 		

	<ul style="list-style-type: none"> • срок действия исключительного права на интеллектуальную собственность 		
	<ul style="list-style-type: none"> • способность объекта оценки приносить экономические выгоды и источники этих выгод; 		
	<ul style="list-style-type: none"> • состояние и перспективы отрасли, где созданы и (или) используется объект оценки 		
	<ul style="list-style-type: none"> • лицензионные договоры или договоры об отчуждении исключительного права на интеллектуальную собственность (при их наличии); 		
	<ul style="list-style-type: none"> • другие факторы, имеющие непосредственное отношение к объекту оценки 		
2	В части дополнительной информации, отражаемой в задании на оценку объекта оценки		
	<ul style="list-style-type: none"> • информация о режиме предоставленной правовой охраны интеллектуальной собственности, включая объем, сроки, территории правовой охраны, наличие ограничений (обременений) в отношении исключительных прав на интеллектуальную собственность; 		ФСО №11, п. 8
	<ul style="list-style-type: none"> • информация об объеме прав на интеллектуальную собственность, подлежащих оценке; 		
	<ul style="list-style-type: none"> • информация о совокупности объектов (или единой технологии или сопутствующих активах), в состав которого входит объект оценки; 		
	<ul style="list-style-type: none"> • иные сведения, позволяющие однозначно идентифицировать и раскрыть характеристики объекта оценки и провести оценку его стоимости (при наличии) 		
	В задании на оценку указано (при наличии) выполнение расчетных величин, в том числе:		ФСО №11, п.9

	<ul style="list-style-type: none"> • лицензионного вознаграждения (роялти); • убытки; • авторского вознаграждения 		
3	В части «Анализ рынка объекта оценки»		
	Анализ влияния макроэкономических факторов, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки		ФСО №11, п. 10а
	Определение и анализ сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект:		ФСО № 11, п. 10б
	<ul style="list-style-type: none"> • анализ создания и предоставления правовой охраны аналогичным объектам интеллектуальной собственности; 		
	<ul style="list-style-type: none"> • анализ текущего состояния, перспектив и тенденций развития отрасли, к которой относится объект оценки; 		
	<ul style="list-style-type: none"> • анализ сделок (лицензионных договоров и договоров об отчуждении исключительного права) с объектом оценки, либо объектом-аналогом (при наличии); 		
	<ul style="list-style-type: none"> • анализ сделок, связанных с объединением бизнеса, имеющего идентичные или аналогичные нематериальные активы (при наличии); 		
	<ul style="list-style-type: none"> • анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых с объектом оценки объектов; 		ФСО № 11, п. 10в
	<ul style="list-style-type: none"> • основные выводы относительно рынка создания и использования объекта оценки, а также рынка продукции (товаров, работ, услуг), производимых и реализуемых с использованием объекта оценки, необходимые для оценки объекта (например, 		ФСО № 11, п. 10г

	динамика рынка создания, правовой охраны и использования объекта оценки и другие выводы)		
4	В части «Описание процесса оценки и применения подхода (подходов) к оценке»		
4.1	Применение доходного подхода		ФСО № 11, п. 13
	<ul style="list-style-type: none"> определены будущие денежные потоки, формируемые из экономической выгоды, генерируемой объектом оценки; 		ФСО № 11, п. 13а
	<ul style="list-style-type: none"> определен период, в течение которого объект оценки способен приносить экономические выгоды, и этот период ограничен сроком действия правовой охраны или сроком действия лицензионного договора; 		ФСО № 11, п. 13б
	<ul style="list-style-type: none"> рассчитана ставка дисконтирования; 		ФСО № 11, п. 13в
	<ul style="list-style-type: none"> в дополнение к капитализации дохода от использования НМА учтены доступные налоговые выгоды и преимущества, включая эффекты от амортизации оцениваемого нематериального актива, соответствующие нормам действующего законодательства, 		ФСО № 11, п. 13д
	<ul style="list-style-type: none"> в денежные потоки введены соответствующие корректировки 		
4.1.1	В случае оценки бизнес образующих НМА:		ФСО № 11, п. 14
	<ul style="list-style-type: none"> сформирован денежный поток от всего бизнеса; 		
	<ul style="list-style-type: none"> установлены экономические ренты, приходящиеся на сопутствующие (материальные, финансовые, отдельно идентифицированные нематериальные) активы бизнеса, не входящие в объект оценки; 		
	<ul style="list-style-type: none"> из денежного потока от всего бизнеса вычтены те доли денежных 		

	<p>потоков, которые относятся к сопутствующим активам (рассчитана избыточная прибыль, приписываемая оцениваемому нематериальному активу);</p>		
	<ul style="list-style-type: none"> стоимость НМА определена как приведенная стоимость остаточного денежного потока (избыточной прибыли); 		
	<ul style="list-style-type: none"> денежный поток, создаваемый оцениваемым НМА, не превышает денежный поток от всего бизнеса в целом 		
4.2	Применение затратного подхода		
	<p>Стоимость объекта оценки определена, а связи с существованием возможности его воссоздания путем определения затрат на его воспроизводство или замещение;</p>		ФСО № 11, п. 15б
	<p>Входные переменные, которые учитываются при применении затратного подхода к оценке нематериальных активов включают:</p>		ФСО № 11, п. 15в
	<ul style="list-style-type: none"> затраты на разработку или приобретение идентичного объекта или объекта с аналогичными полезными свойствами; 		
	<ul style="list-style-type: none"> корректировки затрат на разработку или приобретение, необходимые для отражения специфических характеристик объекта оценки, в том числе его функционального и экономического устареваний; 		
	<ul style="list-style-type: none"> экономическая выгода разработчика объекта оценки 		
	<p>Затраты на разработку объекта оценки включают:</p>		ФСО № 11, п. 15г
	<ul style="list-style-type: none"> расходы по оплате труда и иные виды вознаграждения; 		
	<ul style="list-style-type: none"> оплату материалов; 		
	<ul style="list-style-type: none"> накладные расходы; 		

	<ul style="list-style-type: none"> • юридические издержки по правовой охране; 		
	<ul style="list-style-type: none"> • налоги; 		
	<ul style="list-style-type: none"> • предпринимательская прибыль в период разработки объекта оценки 		
	При использовании исторических (первоначальных) затрат на создание объекта оценки, они приведены к текущей дате с помощью наиболее подходящего индекса		ФСО № 11, п. 15д
	При определении затрат на воспроизводство объекта оценки определена стоимость воссоздания новой точной копии объекта оценки		ФСО № 11, п. 15е
	Затраты определены исходя из действующих на дату оценки цен на услуги с использованием знаний, опыта и навыков авторов-разработчиков (при наличии) объекта оценки		
	При определении затрат на создание объекта, имеющего аналогичные полезные свойства, определена стоимость создания объекта оценки той же полезности, являющегося аналогом объекта оценки по функциональному назначению и вариантам использования		ФСО № 11, п. 15ж
	Затраты определены на основе действующих на дату оценки цен на сырье, товары, услуги, энергоносители и стоимости рабочей силы в том регионе и (или) в той отрасли экономики, в которых создаются объекты, аналогичные объекту оценки		
4.3	Применение сравнительного подхода		ФСО № 11, п. 16
	Использована информация:		
	<ul style="list-style-type: none"> • об условиях сделок, а также о предложениях на продажу и покупку объектов-аналогов, наблюдаемых на рынке по состоянию на дату оценки или по состоянию на дату, 		

	предшествующую дате оценки (в связи с доступностью такой информации по состоянию на дату оценки);		
	<ul style="list-style-type: none"> о влиянии ценообразующих факторов объектов-аналогов на их рыночную стоимость 		
	<p>Определено влияние ценообразующих факторов объектов-аналогов на их рыночную стоимость с применением ценовых мультипликаторов – расчетных величин, отражающих соотношение между стоимостью объекта-аналога и его ценообразующим параметром при условии доказанной значимости последнего</p>		
	Цены предложений объектов аналогов обоснованно скорректированы		
	Для сравнения объекта оценки с другими объектами, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, использованы элементы сравнения:		
	<ul style="list-style-type: none"> режим предоставленной правовой охраны, включая переданные права и сроки использования интеллектуальной собственности; 		
	<ul style="list-style-type: none"> условия финансирования сделок с нематериальными активами, включая соотношение собственных и заемных средств; 		
	<ul style="list-style-type: none"> изменение цен на нематериальные активы за период с даты совершения сделки с объектом-аналогом до даты проведения оценки; 		
	<ul style="list-style-type: none"> отрасль, в которой были или будут использованы нематериальные активы; 		
	<ul style="list-style-type: none"> территория, на которую распространяется действие предоставляемых (оцениваемых) прав; 		

	<ul style="list-style-type: none"> • функциональные, технологические, экономические характеристики выбранных объектов-аналогов, аналогичные соответствующим характеристикам объекта оценки; 		
	<ul style="list-style-type: none"> • спрос на продукцию, которая может производиться или реализовываться с использованием объекта оценки; 		
	<ul style="list-style-type: none"> • срок использования объекта оценки, в течение которого объект оценки способен приносить экономические выгоды; 		
	<ul style="list-style-type: none"> • другие характеристики нематериального актива, влияющие на стоимость (при наличии) 		
5	<i>В случае оценки деловой репутации (гудвилла)</i>		ФСО № 11, п. 18
	Деловая репутация (гудвилл) определена как сумма, остающаяся после вычитания из стоимости (цены покупки) организации стоимости всех идентифицируемых материальных активов, в том числе денежных и нематериальных активов, скорректированная с учетом фактических или потенциальных обязательств		

2. ТРЕБОВАНИЯ НОРМАТИВНЫХ ДОКУМЕНТОВ К ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ, СТРУКТУРА И СОДЕРЖАНИЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ

Результаты работ по оценке оформляются в виде Отчета об оценке.

Надлежащим исполнением оценщиком своих обязанностей, возложенных на него договором, являются своевременное составление в письменной форме и передача заказчику отчета об оценке объекта оценки.

Требования к отчету об оценке сформулированы в следующих документах:

1. Федеральный закон от 29.07.1998г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

2. Федеральные стандарты оценки, утвержденные Приказом Министерства экономического развития РФ от 14.04.2022 г. № 200:

– «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО № I)»;

– «Виды стоимости (ФСО № II)»;

– «Процесс оценки (ФСО № III)»;

– «Задание на оценку (ФСО № IV)»;

– «Подходы и методы оценки (ФСО № V)»;

– «Отчет об оценке (ФСО № VI)»;

3. Стандарты и правила саморегулируемых организаций оценщиков.

4. Европейские стандарты оценки (European Valuation Standards).

5. Международные стандарты оценки (International Valuation Standards).

Требования к отчету об оценке можно условно разделить на:

– **формализованные**, т.е. требования к отчету об оценке, которые предполагают наличие в отчете обязательных элементов;

– **содержательные**, которые связаны с отражением в отчете существенных элементов (этапов) процесса оценки.

Формализованные требования, изложенные в нормативных документах, регламентирующих оценочную деятельность в Российской Федерации:

- дата составления и порядковый номер отчета;
- основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки;
- место нахождения оценщика и сведения о членстве его в саморегулируемой организации оценщиков;
- точное описание объекта оценки, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу, – реквизиты юридического лица и балансовая стоимость данного объекта оценки;
- стандарты оценки для определения соответствующего вида стоимости объекта оценки, обоснование их использования при проведении оценки данного объекта оценки, перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения, а также принятые при проведении оценки объекта оценки допущения;
- перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения, а также принятые при проведении оценки объекта оценки допущения;
- последовательность определения стоимости объекта оценки и ее итоговая величина, а также ограничения и пределы применения полученного результата;

- дата определения стоимости объекта оценки;
- перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.

Отчет должен быть пронумерован постранично, прошит, подписан оценщиком или оценщиками, которые провели оценку, а также скреплен личной печатью оценщика или печатью юридического лица, с которым оценщик или оценщики заключили трудовой договор.

(Закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в РФ»).

Содержательные требования, изложенные в нормативных документах, регламентирующих оценочную деятельность в Российской Федерации:

- отчет не должен допускать неоднозначного толкования или вводить в заблуждение;
 - в отчете в обязательном порядке указываются дата проведения оценки объекта оценки, используемые стандарты оценки, цели и задачи проведения оценки объекта оценки, а также приводятся иные сведения, которые необходимы для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки, отраженных в отчете;
 - отчет может также содержать иные сведения, являющиеся, по мнению оценщика, существенно важными для полноты отражения примененного им метода расчета стоимости конкретного объекта оценки.
- (Закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в РФ»).*

При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

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

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

3) 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.

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). В таком случае оценщик должен обеспечить идентификацию отчета об оценке как совокупности всех частей, оформленных в соответствии с требованиями, установленными в пунктах 4 и 5 настоящего федерального стандарта оценки.

Приложения к отчету об оценке являются его неотъемлемой частью.

Копия отчета об оценке должна храниться оценщиком с даты составления отчета в течение общего срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.

Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное. То есть отчет об оценке признается как **документ, содержащий сведения доказательственного значения**.

Требования к отчету об оценке, изложенные в Европейских стандартах оценки:

1. Отчет об оценке по своей структуре и форме изложения должен обеспечивать ясное и недвусмысленное заключение о результатах оценки с достаточными подробностями для того, чтобы гарантировать, что все существенные элементы процесса оценки учтены и невозможно неправильное толкование реальной ситуации с объектом оценки.

2. Отчет должен быть объективным, и оценщик должен гарантировать, что конфликта интересов не существует, включая процедуру внутреннего контроля, и он (оценщик) не находится под влиянием, оказываемым на него клиентом или третьей стороной в связи с получением конкретного результата стоимости.

3. Рекомендуется, чтобы отчет об оценке содержал следующие элементы:

- Задание на оценку, дату и цель оценки;
- Базу оценки, в том числе определение вида стоимости;
- Условия владения и классификацию активов, которые являются объектом оценки;
- Идентификацию активов, их местонахождение, даты осмотра и полноту исследования;
- Нормативные требования, в которых проводилась оценка;
- Специальные допущения и ограничительные условия;
- Все имущество, включаемое в оценку, отличное от основного объекта оценки;
- Заявление о соблюдении Европейских стандартов оценки и о том, что соблюдались требования национальных нормативных документов или других стандартов;

- Все прочие вопросы, которые могут иметь отношение к оценке.

Отчет должен быть подписан оценщиком и датирован.

Требования к отчету об оценке, изложенные в Международных стандартах оценки:

1. Отчет об оценке – документ, который разъясняет аналитические процессы, предпринимаемые для проведения оценки, представляющий содержательную информацию, используемую в анализе и описывающий результаты анализа, приводящего к заключению о стоимости.

2. Отчет об оценке должен соответствовать следующим требованиям:

- Содержать ясные и четкие выводы о стоимости и не вводить в заблуждение

- В Отчете должны быть указаны клиент, предполагаемое использование оценки и соответствующие даты (дата оценки, дата составления отчета, дата инспекции объекта оценки)

- Отчет должен содержать определение базы оценки, в том числе вида стоимости и основные определения

- В Отчете должны быть идентифицированы и описаны: оцениваемые имущественные права и интересы, физические и юридические характеристики имущества, имущество, включаемое в оценку, отличное от основного объекта оценки

- Отчет должен описывать цель работы, и объем проведенных исследований

- Отчет должен содержать формулировки всех допущений и ограничительных условий, от которых зависит заключение о стоимости

- В отчете должны быть определены специальные, особые или необычные допущения, а также определена вероятность возникновения таких условий

- Отчет должен включать: описание анализируемой информации и данных; использованных подходов к оценке и процедур оценки; а также рассуждения в обоснование анализа, мнений и заключений, содержащихся в Отчете

- Отчет должен содержать заявление, извещающее пользователя, что отчет является конфиденциальным для Оценщика и пользователя и что Оценщик не несет никакой ответственности в том случае, если какая-либо третья сторона будет опираться в своих заключениях на Отчет

- В Отчете должна быть включена оговорка, запрещающая публикацию отчета целиком или по частям, или публикация ссылок на отчет, данных, содержащихся в отчете, имени и профессиональной принадлежности Оценщика – без письменного согласия Оценщика

- В Отчете должна быть включено Заявление, подтверждающее, что оценка была проведена в соответствии с Международными стандартами оценки, а также в Отчете должны быть отражены любые отступления от требований этих стандартов. Отчет должен содержать объяснение любых отступлений

- Отчет должен содержать имя, профессиональную квалификацию и подпись Оценщика.

Рекомендации по подготовке отчета об оценке

Основные принципы подготовки обоснованного отчета об оценке подобны принципам написания хорошей научной работы или реферата. Пользователь отчета об оценке должен быть в состоянии понять:

1. Цели оценки.
2. Последовательность действий, предпринятых для выполнения задания по оценке.
3. Логику использования данных и рассуждений, приведших к заключению о размере стоимости объекта оценки и подтверждающих его.
4. Полученные выводы.

Качественно подготовленный отчет об оценке должен быть:

- Аккуратно оформлен. Форма подачи материала должна обеспечивать наилучшее восприятие со стороны читателя.
- Исчерпывающим по содержанию. Отчет должен содержать все относящиеся к делу данные и выводы, которые влияют на результат оценки.
- Сбалансированным. Должны быть отражены все как позитивные, так и негативные факторы, влияющие на оценку стоимости объекта оценки. Соответственно, отчет должен содержать беспристрастное обсуждение всех относящихся к делу факторов.
- "Читаемым". Все читатели отчета должны иметь возможность проследить проделанную работу и полученные результаты. Отчет должен быть ясным, специальные термины должны быть объяснены, цифровые данные должны быть описаны так, чтобы все могли их понимать.
- Логически последовательным. Отчет должен содержать логику изложения материала от исходных данных к окончательному заключению.

- Хорошо обоснованным. Отчет должен представить достаточно деталей, чтобы читатель мог вслед за оценщиком воспроизвести весь процесс оценки и прийти к тому же результату.

- Отчет об оценке не должен содержать неточностей, ошибок и опечаток.

Структура отчета об оценке в целом отражает алгоритм работ, выполняемых в ходе проведения оценки и должна исключить возможность неправильного толкования процесса и результата оценки.

Основной принцип, которому должен следовать оценщик при составлении отчета об оценке – максимальное удобство пользователя отчета.

Структура типового отчета об оценке

1. Титульный лист.

2. Основание для проведения оценки.

3. Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки.

4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике.

В отчете об оценке должны быть приведены следующие сведения:
– сведения об оценщике (оценщиках), проводившем (проводивших) оценку, в том числе фамилия, имя, отчество (при наличии), номер контактного телефона, почтовый адрес, адрес электронной почты оценщика и сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков (регистрационный номер в саморегулируе-

мой организации оценщиков, а также наименование и адрес саморегулируемой организации оценщиков);

– сведения о заказчике оценки: 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;

– 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);

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

– 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;

5. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки.

6. Применяемые стандарты оценочной деятельности.

В отчете об оценке должна быть приведена информация о федеральных стандартах оценки, методических рекомендациях по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных

федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России, или обоснование неиспользования указанных методических рекомендаций;

7. Описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки.

В отчете об оценке должна быть приведена следующая информация об объекте оценки:

- количественные и качественные характеристики объекта оценки (данная информация в зависимости от объекта оценки должна содержать, в том числе, сведения об имущественных правах, обременениях, связанных с объектом оценки, физических свойствах объекта оценки, износе, устареваниях);

- количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки;

- информация о текущем использовании объекта оценки;

- другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость.

8. Анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость.

В разделе анализа рынка должна быть представлена информация по всем ценообразующим факторам, использовавшимся при определении стоимости, и содержаться обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов.

9. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке.

В данном разделе должно быть описано применение подходов к оценке с приведением расчетов или обоснован отказ от применения подходов к оценке объекта оценки.

10. Согласование результатов.

В разделе согласования результатов должно быть приведено согласование результатов расчетов, полученных с применением различных подходов.

11. Приложения.

В приложении к отчету об оценке должны содержаться копии документов, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, в том числе правоустанавливающих и правоподтверждающих документов, а также документов технической инвентаризации, заключений специальных экспертиз и другие документы по объекту оценки (при их наличии).

3. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИМУЩЕСТВЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Убытки, причиненные заказчику, заключившему договор на проведение оценки, или имущественный вред, причиненный третьим лицам вследствие использования итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком или оценщиками, подлежат возмещению в полном объеме за счет имущества оценщика или оценщиков, причинивших своими действиями (бездействием) убытки или имущественный вред при осуществлении оценочной деятельности, или за счет имущества юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор.

Убытки, причиненные заказчику, заключившему договор на проведение оценки, также подлежат возмещению в полном объеме за счет страховых выплат по договору страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и 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.

В целях обеспечения имущественной ответственности членов саморегулируемой организации оценщиков перед заключившими договор на проведение оценки заказчиком и (или) третьими лицами саморегулируемая организация оценщиков обязана предъявлять к своим членам требования об использовании следующих видов обеспечения такой ответственности:

заклучение предусмотренного статьей 24.7 настоящего Федерального закона договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности, размер страховой суммы в котором не может быть менее чем триста тысяч рублей;

формирование компенсационного фонда саморегулируемой организации оценщиков, в который каждым членом саморегулируемой организации оценщиков должен быть внесен обязательный взнос в размере не менее чем тридцать тысяч рублей.

Саморегулируемая организация оценщиков, экспертом или экспертами которой подготовлено и утверждено в порядке, установленном внутренними документами саморегулируемой организации оценщиков, положительное экспертное заключение, несет солидарную ответственность за убытки, причиненные заказчику, заключившему договор на проведение оценки, или имущественный вред, причиненный третьим лицам действиями (бездействием) оценщика или оценщиков вследствие установленного судом, арбитражным судом в соответствии с установленной подведомственностью, третейским судом нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности. Саморегулируемая организация оценщиков, возместившая убытки или имущественный вред, имеет право регресса к эксперту или экспертам саморегулируемой организации оценщиков.

Возмещение заказчику оценки и (или) третьему лицу убытков или имущественного вреда, которые возникают в случаях, предусмотренных настоящей статьей, и установлены вступившим в законную силу решением суда, арбитражного суда в соответствии с установленной подведомственностью, третейского суда, производится за

счет средств компенсационного фонда саморегулируемой организации оценщиков, членами которой являются эксперт или эксперты, в размере не более чем пять миллионов рублей.

Саморегулируемая организация оценщиков вправе устанавливать дополнительные требования к имущественной ответственности экспертов саморегулируемой организации оценщиков.

Страхование гражданской ответственности оценщика – «механизм защиты потребителей оценочных услуг от ошибок, допущенных оценщиком в процессе профессиональной деятельности».

Оценщик не вправе заниматься оценочной деятельностью без заключения договора страхования. Наличие страхового полиса является обязательным условием для заключения договора об оценке объекта оценки.

Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности (далее – договор обязательного страхования ответственности) являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.

Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

В случае наступления страхового случая страховщик производит страховую выплату в размере причиненного заказчику и (или) третьему лицу реального ущерба, установленном вступившим в законную силу решением арбитражного суда, но не более чем в размере страховой суммы по договору обязательного страхования ответственности.

Договор обязательного страхования ответственности заключается членом саморегулируемой организации оценщиков на срок не менее одного года с условием возмещения ущерба, причиненного в период действия договора обязательного страхования ответственности, в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.

Страховой тариф по договору обязательного страхования ответственности может определяться страховщиками в зависимости от стажа осуществления оценочной деятельности оценщиком, количества предыдущих страховых случаев и иных влияющих на степень риска причинения ущерба обстоятельств.

Договор обязательного страхования ответственности может предусматривать уплату оценщиком страховой премии в рассрочку и сроки уплаты страховых взносов.

Датой уплаты страховой премии (страхового взноса) считается день уплаты страховой премии (страхового взноса) наличными деньгами страховщику или день перечисления страховой премии (страхового взноса) на расчетный счет страховщика.

Договор обязательного страхования ответственности вступает в силу с момента уплаты страхователем первого страхового взноса, если законодательством Российской Федерации не предусмотрено иное.

Контроль за осуществлением своими членами обязательного страхования ответственности проводится саморегулируемой организацией оценщиков, которая вправе устанавливать дополнительные не

противоречащие законодательству Российской Федерации требования к договорам обязательного страхования ответственности, заключаемым членами такой саморегулируемой организации оценщиков.

Суть страхования гражданской ответственности по договору выражается в следующем. Сначала лицо вступает в договорные отношения, при этом презюмируется надлежащее исполнение сторонами договорных обязательств. Затем то же лицо, стремясь уменьшить свои возможные расходы в случае возникновения необходимости возмещения убытков, заключает в качестве страхователя еще один договор (договор страхования), по которому страхует риск ответственности за нарушение первого договора. Риск ответственности за нарушение договора – это, прежде всего, риск возмещения убытков. Необходимость возмещения убытков возникает при неисполнении или ненадлежащем исполнении договора.

Особенность страхования гражданской ответственности оценщиков заключается в том, что в соответствии со ст. 931 ГК РФ договор страхования риска ответственности за причинение вреда считается заключенным в пользу лиц, которым может быть причинен вред (выгодоприобретателей) в результате профессиональной деятельности оценщиков. Таким образом, при наступлении страхового случая – причинения вреда третьему лицу по причине ошибки или упущения при проведении работ по оценке – страховая компания выплачивает страховое возмещение третьему лицу (как правило, заказчику работ по оценке), а не самому оценщику.

Страховая компания имеет право произвести выплату страхового возмещения при отсутствии вступившего в законную силу решения суда, но при наличии бесспорных доказательств, причинения оценщиком имущественного вреда своему заказчику в результате

ошибок или упущений, совершенных оценщиком в процессе осуществления деятельности по оценке.

При наступлении страхового случая оценщик обязан представить в страховую компанию заявление о наступлении страхового случая и выплате страхового возмещения, договор страхования (полис), вступившее в законную силу решение суда о взыскании с оценщика ущерба, нанесенного заказчику, в связи с выполнением оценщиком обязанностей по договору об оценке.

После поступления вышеуказанных документов страховая компания, как правило, в срок не свыше 10 дней рассматривает, проводит проверку представленных документов и принимает решение о выплате страхового возмещения или об отказе в выплате. В случае признания события страховым случаем, страховая компания составляет страховой акт, который удостоверяется подписями оценщика и страховой компании, после чего производит выплату страхового возмещения. В случае непризнания страховой компанией случая страховым, последняя обязана направить оценщику ответ с мотивированным изложением причин отказа.

В соответствии со ст. 964 ГК РФ, если законом или договором не предусмотрено иное, страховая компания освобождается от выплаты страхового возмещения, когда страховой случай наступил вследствие: воздействия ядерного взрыва, радиации или радиоактивного заражения; военных действий, а также маневров или иных военных мероприятий; гражданской войны, народных волнений всякого рода и забастовок.

Основаниями для отказа в выплате страхового возмещения также являются: неуплата оценщиком в установленный договором страхования срок страховой премии; не уведомление страховой компании о наступлении страхового случая в установленный срок. Кроме

того, страховая компания освобождается от выплаты страхового возмещения, если страховой случай наступил вследствие умысла страхователя или выгодоприобретателя.

Компенсационным фондом саморегулируемой организации оценщиков (далее – компенсационный фонд) является обособленное имущество, принадлежащее саморегулируемой организации оценщиков на праве собственности и первоначально формируемое исключительно в денежной форме за счет обязательных взносов ее членов.

Не допускается освобождение члена саморегулируемой организации оценщиков от обязанности внесения взносов в компенсационный фонд, в том числе зачет его требований к саморегулируемой организации оценщиков.

Основанием для обращения взыскания на компенсационный фонд считается установленный решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт наступления страхового случая по договору обязательного страхования ответственности.

Требование о получении компенсационной выплаты за счет компенсационного фонда может быть предъявлено к саморегулируемой организации оценщиков, национальному объединению саморегулируемых организаций оценщиков в случае передачи ему имущества, составляющего компенсационный фонд саморегулируемой организации оценщиков, только в случае совпадения следующих условий:

для возмещения ущерба, причиненного оценщиком, недостаточно средств, полученных по договору обязательного страхования ответственности;

оценщик отказался удовлетворить требование заказчика или третьего лица о возмещении ущерба либо заказчик или третье лицо не получили от него в разумный срок ответ на предъявленное требование.

Требование о возмещении ущерба за счет компенсационного фонда может быть предъявлено к саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является или являлся оценщик на момент причинения ущерба, национальному объединению саморегулируемых организаций оценщиков в случае передачи ему имущества, составляющего компенсационный фонд саморегулируемой организации оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

Не допускается осуществление выплат за счет компенсационного фонда (в том числе возврат членам саморегулируемой организации оценщиков их взносов), за исключением выплат, предусмотренных настоящим Федеральным законом.

На компенсационный фонд не может быть обращено взыскание по обязательствам саморегулируемой организации оценщиков, а также по обязательствам членов саморегулируемой организации оценщиков, если возникновение таких обязательств не связано с осуществлением регулируемого ею вида деятельности.

Размер компенсационной выплаты за счет компенсационного фонда по требованию или требованиям заказчиков либо третьих лиц к одному оценщику по одному страховому случаю не может превышать пяти миллионов рублей.

В случае ликвидации некоммерческой организации, имеющей статус саморегулируемой организации оценщиков, и (или) исключения сведений о некоммерческой организации из единого государственного реестра саморегулируемых организаций оценщиков имущество, составляющее компенсационный фонд такой организации, подлежит передаче национальному объединению саморегулируемых организаций оценщиков.

К порядку размещения средств компенсационного фонда саморегулируемой организации оценщиков, переданных национальному объединению саморегулируемых организаций оценщиков, предъявляются требования, аналогичные требованиям, предъявляемым к порядку размещения средств компенсационного фонда саморегулируемой организации оценщиков.

Имущество, составляющее компенсационный фонд саморегулируемой организации оценщиков и переданное национальному объединению саморегулируемых организаций оценщиков, по истечении четырех лет с даты ликвидации саморегулируемой организации оценщиков и (или) исключения сведений о некоммерческой организации из единого государственного реестра саморегулируемых организаций оценщиков подлежит возврату в денежной форме лицам, являвшимся членами такой саморегулируемой организации, в размере, не превышающем размера их взносов в компенсационный фонд саморегулируемой организации оценщиков, в порядке, установленном уполномоченным федеральным органом, осуществляющим функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. Российская Федерация. Законы. Об оценочной деятельности в Российской Федерации [Текст]: [федеральный закон от 29.07.1998 г., № 135-ФЗ] // Собрание законодательства Российской Федерации. – 03.08.1998, N 31, ст. 3813 (ред. от 02.07.2021).

2. Российская Федерация. Правительство. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», (приказ Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года № 200).

3. Российская Федерация. Правительство. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», (приказ Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года № 200).

4. Российская Федерация. Правительство. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», (приказ Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года № 200).

5. Российская Федерация. Правительство. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», (приказ Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года № 200).

6. Российская Федерация. Правительство. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», (приказ Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года № 200).

7. Российская Федерация. Правительство. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», (приказ Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года № 200).

8. Российская Федерация. Правительство. Федеральный стандарт оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)», (приказ Минэкономразвития России от 04 июля 2011 года № 328).

9. Российская Федерация. Правительство. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», (приказ Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года №611).

10. Российская Федерация. Правительство. Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса» (ФСО № 8), (приказ Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. № 326).

11. Российская Федерация. Правительство. Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога» (ФСО № 9), (приказ Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. № 327)

12. Российская Федерация. Правительство. Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)», (приказ Минэкономразвития России от 01 июня 2015 года № 328).

13. Российская Федерация. Правительство. Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости нематериальных активов и интеллектуальной собственности» (ФСО № 11), (приказ Минэкономразвития России от 22.06.2015 г. № 385).

14. Инвестиции в недвижимость. Оценка и налогообложение: Учебно-практическое пособие / Под общ. ред. проф. Цыпкина Ю.А., проф. Коростелева С.П.; отв. за выпуск Тугашов Д.В. – М.: ИП Осьмина Е.О., 2020. – 360 с.

15. Камаев Роман Александрович. Основы агромаркетинга : учебное пособие / Р.А. Камаев, А.Г. Папцов, Ю.А. Цыпкин. – Москва : РУСАЙНС, 2019. – 158с.

16. Орлов С.В., Цыпкин Ю.А. Рыночная оценка имущества. Учебное пособие. – М.: Изд-во «Юнити-Дана», 2003. – 312 с.

17. Оценка земельных ресурсов и агробизнеса [Текст]: Учебное пособие / Ю.А. Цыпкин, В.Н. Хлыстун, Т.В. Близнюкова и др.; общ. ред. Ю.А. Цыпкина.– М.: ООО «Про-аппрайзер», 2019. – 446 с.

18. Управление проектами пространственного развития: Учебное пособие / под общ. ред. Акад. РАН Комова Н.В., проф. Цыпкина Ю.А., проф. Носова С.И.; отв. за выпуск проф. Ликефет А.Л. – М.: ИП Осьминина Е.О., 2020. – 540с.: ил..

19. Учебно-методическое обеспечение курса профессионального обучения оценщиков земли и недвижимости в Госуниверситете по землеустройству, выпуски 1–11, М.: Фирма Блок, 1997–2003.

20. Материалы сайта www.valnet.ru.

Учебное издание

Цыпкин Юрий Анатольевич,
Владимирова Наталья Владимировна,
Камаев Роман Александрович,
Люкшинов Алексей Николаевич,
Близнюкова Татьяна Викторовна,
Ильичев Кирилл Сергеевич,
Борисычев Роман Германович,
Горуля Наталья Алексеевна

ЭКСПЕРТИЗА ОТЧЕТОВ ОБ ОЦЕНКЕ ПОРЯДОК КОНТРОЛЯ ЗА СОБЛЮДЕНИЕМ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА ОБ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКОЕ ПОСОБИЕ

Редакционно-издательский отдел ФГБОУ ВО ГУЗ

Подписано в печать 10.10.2022. Сдано в производство 17.10.2022

Формат 60x84¹/₁₆. Объём 10,0 п.л., 8,8 уч.-изд. л.

Бумага офсетная. Тираж 500. Заказ № 251.

Отдел оперативной полиграфии ГУЗ
Москва, ул. Казакова, д. 15



АССОЦИАЦИЯ САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ «СОЮЗ»

**Федеральное государственное бюджетное образовательное
учреждение высшего образования
«ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ ПО ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВУ»
КАФЕДРА ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И МАРКЕТИНГА**

ЭКСПЕРТИЗА ОТЧЕТОВ ОБ ОЦЕНКЕ ПОРЯДОК КОНТРОЛЯ ЗА СОБЛЮДЕНИЕМ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА ОБ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКОЕ ПОСОБИЕ



МОСКВА 202