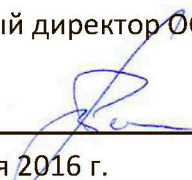




ООО «АМС Групп»
ОГРН 1077759693142 ИНН 7719647696
115191, г. Москва, 2-я Рошинская ул., д. 4, офис 410
+ 7 (495) 776-33-36
www.amcg.ru

«УТВЕРЖДАЮ»

Генеральный директор ООО «АМС Групп»


В.Ю. Черепанов
«13» января 2016 г.



Регламент контроля качества составления отчетов об оценке

Область применения

Регламент устанавливает требования и контролю качества составления отчетов об оценке при осуществлении ООО «АМС Групп» (далее — Компания) оценочной деятельности

Регламент распространяется на все виды объектов оценки и устанавливает общие требования к контролю качества составления отчетов об оценке, а также специальные требования к контролю качества составления отчетов об оценке отдельных видов объектов оценки (в т.ч. недвижимости, бизнеса, машин и оборудования, нематериальных активов и интеллектуальной собственности)

Регламент распространяется также составление отчетов об оценке для целей залога, включая оценку для целей ипотечного кредитования

Регламент не распространяется на составление отчетов об оценке кадастровой стоимости

Нормативные ссылки

- Федеральный закон от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»
- Приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. г. № 297 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)»
- Приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. № 298 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)»
- Приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. № 299 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)»

- Приказ Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. № 611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»
- Приказ Минэкономразвития РФ от 01.06.2015 г. № 326 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)»
- Приказ Минэкономразвития РФ от 01.06.2015 г. № 327 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)»
- Приказ Минэкономразвития РФ от 01.06.2015 г. № 328 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)»
- Приказ Минэкономразвития РФ от «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности (ФСО № 11)»
- Методические рекомендации «Оценка имущественных активов для целей залога», рекомендованных к применению решением Комитета Ассоциации российских банков по оценочной деятельности (Протокол от 25.11.2011 г.)

Цели

Цель контроля качества составления отчетов об оценке состоит в обеспечении высокого уровня оказываемых Компанией услуг в области оценочной деятельности, обеспечения достоверности отчета об оценке как документа, содержащего сведения доказательственного значения

Контроль качества составления отчетов об оценке осуществляется путем создания и реализации системы контрольных (проверочных) мероприятий при составлении отчетов об оценке, своевременного предупреждения, обнаружения и устранения технических, методологических и иного рода допусаемых в отчетах об оценке ошибок, функционирования системы менеджмента качества и контроля обратной связи

Задачи

Задачами контроля качества составления отчетов об оценке являются:

- Проверка соответствия отчета об оценке заданию на оценку
- Проверка отчета об оценке на предмет соответствия требованиям законодательства РФ об оценочной деятельности
- Проверка отчета об оценке на подтверждение стоимости объекта оценки
- Контроль над соответствием сроков выполнения работ и календарного плана составления отчета об оценке
- Контроль обратной связи с Заказчиком оценки и (или) конечным пользователем отчета об оценке

Объекты контроля

Объектами контроля качества составления отчета об оценке являются:

- Информация и документы, необходимые для проведения оценки
- Методы затратного, сравнительного и доходного подходов к оценке
- Способы согласования результатов оценки
- Рыночные данные, использованные в расчетах
- Сделанные в отчете об оценке выводы, заключения и суждения

Принципы

В отчете об оценке должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика(-ов) для определения стоимости объекта оценки

Информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена

Содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов

Описание контрольных (поверочных) мероприятий

1. Предварительный контроль

- 1.1. Определение и утверждение Руководителя проекта и Оценщика(-ов) по составлению отчета об оценке
- 1.2. Составление и согласование с Заказчиком задания на оценку
- 1.3. Определение и согласование с Заказчиком допущений, на которых должна основываться оценка
- 1.4. Формирование перечня запрашиваемой информации (документов) у Заказчика оценки
- 1.5. Анализа полноты собранной информации и полученных от Заказчика документов
- 1.6. Согласование, разработка (при необходимости) методики определения рыночной или иной стоимости объекта оценки
- 1.7. Разработка и утверждение плана работ и календарного графика составления отчета об оценке

2. Текущий контроль

- 2.1. Проверка соответствия отчета об оценке разработанным и утвержденным в Компании соответствующим типовым формам отчетов об оценке
- 2.2. Проверка количественных и качественных характеристик объекта оценки, проверка отчета об оценке на наличие опечаток, технических и орфографических ошибок

2.3. Проверка отчета об оценке на предмет соответствия требованиям законодательства РФ об оценочной деятельности согласно разработанным поверочным формам (Приложения 1-3), в т.ч.:

- Федеральному закону от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»;
- Базовым Федеральным стандартам оценки (ФСО № 1-3);
- Специальным Федеральным стандартам оценки (ФСО № 7-11);
- Стандартам и правилам оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков (далее — СРОО), членом которой является Оценщик, составивший отчет об оценке;
- Методические рекомендации «Оценка имущественных активов для целей залога», рекомендованных к применению решением Комитета Ассоциации российских банков по оценочной деятельности (Протокол от 25.11.2011 г.) (в случае составления отчета в рамках соответствующего предполагаемого использования результатов оценки)
- Методическим рекомендациям и требованиям финансово-кредитного учреждения — конечного пользователя отчета об оценке (в случае составления отчета в рамках соответствующего предполагаемого использования результатов оценки)

2.4. Проверка отчета об оценке на подтверждение стоимости объекта оценки

- 2.4.1. Проверка достоверности использованных в отчете об оценке рыночных данных, использованных в расчетах
- 2.4.2. Сопоставление использованных в отчете об оценке рыночных данных с данными из альтернативных источников информации
- 2.4.3. Анализ обоснованности сделанных выводов, заключений и суждений, приведенных в отчете об оценке
- 2.4.4. Проверка корректности проведенных расчетов, в т.ч.:
 - проверка математических расчетов
 - соблюдения применяемой методики оценки

3. Контроль обратной связи

3.1. В случае мотивированного обоснования причин отказа от рассмотрения отчета об оценке заказчиком или конечным пользователем отчета вносятся соответствующие исправления в отчет об оценке или готовится соответствующий обоснованный отказ от внесения исправлений

3.2. Каждый из случаев мотивированного обоснования причин отказа от рассмотрения отчета об оценке заказчиком или конечным пользователем отчета детально анализируется. По результатам рассмотрения при необходимости вносятся соответствующие изменения в типовые формы отчетов об оценке и внутренние инструкции по составлению отчетов об оценке

3.3. В случае положительного рассмотрения отчета об оценке конечным пользователем отчета рассматривается возможность получения рекомендательных писем со стороны Заказчика

Ответственность

Контроль соблюдения подготовительного этапа и экспертизу отчетов об оценке осуществляет Методолог

Контроль соблюдения плана работ и календарного графика составления отчета об оценке осуществляет Руководитель проекта

Контроль обратной связи осуществляет Директор по продажам и развитию бизнеса. Результаты контроля обратной связи своевременно докладываются Генеральному директору

Работа по подготовке ответов на мотивированные обоснованные причины отказа от рассмотрения отчета об оценке конечным пользователем осуществляется Методологом

**Приложение 1. Форма проверки отчета об оценке
на соответствие общим требованиям законодательства**

№ п/п	Требование	Источник
Общие требования к Отчету		
1	Отчет представлен:	ст. 11 ФЗ-135, п. 6 ФСО №3
	<ul style="list-style-type: none"> • <u>или</u> на бумажном носителе: <ul style="list-style-type: none"> ▪ пронумерован постранично; ▪ прошит; ▪ подписан Оценщиком(ами), который проводил оценку; ▪ скреплен личной печатью Оценщика(ов) или печатью юридического лица, с которым Оценщик(и) заключил трудовой договор. • <u>или</u> в форме электронного документа. <ul style="list-style-type: none"> ▪ пронумерован постранично ▪ подписан усиленной квалифицированной электронной подписью: <ul style="list-style-type: none"> ○ Оценщика(ов); ○ руководителя юридического лица, с которым Оценщик(ки) заключили трудовой договор. 	
2	Порядковый номер отчета	ст. 11 ФЗ-135, п. 8 ФСО №3
3	Дата составления отчета	ст. 11 ФЗ-135, п. 8 ФСО №3
4	Основание для проведения оценки – договор об оценке, либо определение суда, арбитражного суда, третейского суда, решение уполномоченного органа	п. 9 ФЗ-135
5	Итоговая величина стоимости указана в российских рублях:	п. 27 ФСО №1
	<ul style="list-style-type: none"> • <u>или</u> в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам; • <u>или</u> в виде интервала значений, если такое представление предусмотрено законодательством РФ или заданием на оценку. 	п. 14 ФСО №3
Сведения в отчете об оценке		
6	Присутствуют следующие сведения:	п. 8 ФСО №3
	<ul style="list-style-type: none"> • задание на оценку; • применяемые стандарты оценки; • принятые при проведении оценки объекта оценки допущения; • сведения о заказчике оценки и об Оценщике(ах) • информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах; • основные факты и выводы [отдельный раздел]; • описание объекта оценки; • анализ рынка объекта оценки; • описание процесса оценки объекта оценки; • описание процедуры согласования результатов оценки; • задачи оценки; 	
	<ul style="list-style-type: none"> • иные сведения, необходимые для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки. 	ст. 11 ФЗ-135 п. 9 ФСО №3
7	В части задания на оценку:	п. 21 ФСО №1
	<ul style="list-style-type: none"> • объект оценки; • права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки; • цель оценки; • предполагаемое использование результатов оценки; • вид стоимости; • дата оценки; • допущения, на которых должна основываться оценка; • иная информация, предусмотренная ФСО [другими]. 	
8	В части применяемых стандартов оценки:	ст. 11 ФЗ-135
	<ul style="list-style-type: none"> • Федеральные стандарты оценки; 	

№ п/п	Требование	Источник
	<ul style="list-style-type: none"> • стандарты и правила осуществления оценочной деятельности СРОО; • применение стандартов обосновано. 	
9	В части сведений о заказчике оценки и об Оценщике(ах):	ст. 11 ФЗ-135, п. 8г ФСО №3
	<ul style="list-style-type: none"> • сведения о заказчике оценки • сведения об Оценщике(ах): <ul style="list-style-type: none"> ▪ ФИО; ▪ место нахождения; ▪ информация о членстве в СРОО; • сведения о юридическом лице с которым Оценщик(ки) заключил(ли) трудовой договор [если Оценщик работает по трудовому договору] <ul style="list-style-type: none"> ▪ сведения о страховании ответственности компании, заключившей договор на проведение оценки 	
10	В части информации обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах:	ст. 15.1 ФЗ-135 (рекомендация) п. 8д ФСО №3
	<ul style="list-style-type: none"> • квалификация; • степень участия в проведении оценки объекта оценки. 	
11	В разделе «Основные факты и выводы»:	п. 8е ФСО №3
	<ul style="list-style-type: none"> • основание для проведения оценки; • общая информация, идентифицирующая объект оценки; • результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке; • итоговая величина стоимости объекта оценки; • ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости. 	
12	В части описания объекта оценки:	ст. 11 ФЗ-135, п. 8ж ФСО №3
	<ul style="list-style-type: none"> • перечень документов, использованных Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки; • перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения; • в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу (ЮЛ): <ul style="list-style-type: none"> ▪ полное наименование ЮЛ; ▪ сокращенное наименование ЮЛ (при наличии); ▪ ОГРН ЮЛ и дата его присвоения; ▪ балансовая стоимость объекта оценки (при наличии). 	
13	В части анализа рынка объекта оценки:	п. 8з ФСО №3
	<ul style="list-style-type: none"> • анализ ценообразующих факторов, влияющих на стоимость объекта оценки; • анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. 	
14	В части описания процесса оценки объекта оценки:	п. 8и ФСО №3
	<ul style="list-style-type: none"> • затратный подход к оценке: <ul style="list-style-type: none"> ▪ обоснование выбора подхода; ▪ обоснование выбора методов; ▪ последовательность определения стоимости объекта оценки; ▪ соответствующие расчеты; ▪ если использовано более одного метода в рамках подхода: <ul style="list-style-type: none"> ○ согласование предварительных результатов, полученных по различным методам; ○ границы диапазона стоимости, полученной по различным методам; ▪ описание позволяет пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного Оценщиком метода (методов) объекту оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки; ▪ границы диапазона стоимости [если использовано более одного подхода]; • сравнительный подход к оценке: <ul style="list-style-type: none"> ▪ обоснование выбора подхода; ▪ обоснование выбора методов; 	п. 25 ФСО №1
		п. 25 ФСО №1

№ п/п	Требование	Источник
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ последовательность определения стоимости объекта оценки; 	
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ соответствующие расчеты; 	
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ если использовано более одного метода в рамках подхода: <ul style="list-style-type: none"> ○ согласование предварительных результатов, полученных по различным методам; ○ границы диапазона стоимости, полученной по различным методам; 	п. 25 ФСО №1
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ описание позволяет пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного Оценка методом (методов) объекту оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки; 	
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ границы диапазона стоимости [если использовано более одного подхода]; 	п. 25 ФСО №1
	<ul style="list-style-type: none"> • доходный подход к оценке: <ul style="list-style-type: none"> ▪ обоснование выбора подхода; ▪ обоснование выбора методов; ▪ последовательность определения стоимости объекта оценки; ▪ соответствующие расчеты; 	
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ если использовано более одного метода в рамках подхода: <ul style="list-style-type: none"> ○ согласование предварительных результатов, полученных по различным методам; ○ границы диапазона стоимости, полученной по различным методам; 	п. 25 ФСО №1
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ описание позволяет пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного Оценка методом (методов) объекту оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки. 	
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ границы диапазона стоимости [если использовано более одного подхода]. 	п. 25 ФСО №1
15	В части описания процедуры согласования результатов оценки:	п. 8к ФСО №3
	<ul style="list-style-type: none"> • процедура согласования; 	
	<ul style="list-style-type: none"> • анализ и установленная причина расхождений (при согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами); 	п. 25 ФСО №1
	<ul style="list-style-type: none"> • выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. 	
Общее ко всем разделам		
16	Информация, о событиях, произошедших после даты оценки, не использована или использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.	п. 8 ФСО №1
17	Ссылки на источники используемой информации, позволяющие делать выводы об источнике получения соответствующей информации и дате ее подготовки, либо приложены копии материалов и распечаток. Приложены копии соответствующих материалов.	п. 11 ФСО №3
18	При использовании в качестве информации, существенной для величины определяемой стоимости объекта оценки, экспертного мнения проведен анализ данного значения на соответствие рыночным данным (при наличии рыночной информации).	п. 13 ФСО №3
19	Изложена информация, существенная с точки зрения Оценщика для определения стоимости объекта оценки.	п. 5 ФСО №3
20	Информация, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, подтверждена.	п. 5 ФСО №3
21	Содержание отчета об оценке не вводит в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке), а также не допускает неоднозначного толкования полученных результатов.	п. 5 ФСО №3, ст. 11 Ф3-135
22	Общие понятия и определения соответствуют установленным законодательством (разделы II - III ФСО-1, ФСО №2).	ст. 11 Ф3-135, п. 5 ФСО №3
23	Документы, предоставленные заказчиком (в т.ч. справки, таблицы, бухгалтерские балансы):	п. 12 ФСО №3

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

ПРИМЕЧАНИЯ

При составлении отчета об оценке конкретного вида объекта оценки следует учитывать дополнительные требования, установленные в профильном Федеральном стандарте оценки или другом нормативно правовом акте, например, в ФСО №7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»

Оценщики при осуществлении оценочной деятельности должны соблюдать требования стандартов и правил оценочной деятельности СРОО, членами которой они являются. В приведенной выше Форме не учтены требования стандартов и правил оценочной деятельности какой-либо конкретной СРОО

**Приложение 2. Форма проверки отчета об оценке недвижимости
на соответствие требованиям законодательства**

№ п/п	Требование	Источник
Общие требования к Отчету		
1	Отчет представлен:	ст. 11 ФЗ-135, п. 6 ФСО №3
	<ul style="list-style-type: none"> • <u>или</u> на бумажном носителе: <ul style="list-style-type: none"> ▪ пронумерован постранично; ▪ прошит; ▪ подписан Оценщиком(ми), который проводили оценку; ▪ скреплен личной печатью Оценщика(ов) или печатью юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор. • <u>или</u> в форме электронного документа. <ul style="list-style-type: none"> ▪ пронумерован постранично ▪ подписан усиленной квалифицированной электронной подписью: <ul style="list-style-type: none"> ○ Оценщика(ов); ○ руководителя юридического лица, с которым Оценщик(ки) заключили трудовой договор. 	
2	Порядковый номер отчета	ст. 11 ФЗ-135, п. 8 ФСО №3
3	Дата составления отчета	ст. 11 ФЗ-135, п. 8 ФСО №3
4	Основание для проведения оценки – договор об оценке, либо определение суда, арбитражного суда, третейского суда, решение уполномоченного органа	п. 9 ФЗ-135
5	Итоговая величина стоимости указана в российских рублях:	п. 27 ФСО №1
	<ul style="list-style-type: none"> • <u>или</u> в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам; 	п. 14 ФСО №3
	<ul style="list-style-type: none"> • <u>или</u> в виде интервала значений, если такое представление предусмотрено законодательством РФ или заданием на оценку. 	п. 14 ФСО №3
Сведения в отчете об оценке		
6	Присутствуют следующие сведения:	п. 8 ФСО №3
	<ul style="list-style-type: none"> • задание на оценку; • применяемые стандарты оценки; • принятые при проведении оценки объекта оценки допущения; • сведения о заказчике оценки и об Оценщике(ах) • информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах; • основные факты и выводы [отдельный раздел]; • описание объекта оценки; • анализ рынка объекта оценки; • описание процесса оценки объекта оценки; • описание процедуры согласования результатов оценки; • задачи оценки. 	ст. 11 ФЗ-135
	<ul style="list-style-type: none"> • иные сведения, необходимые для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки. 	п. 9 ФСО №3
7	В части задания на оценку:	п. 21 ФСО №1, п. 8 ФСО №7
	<ul style="list-style-type: none"> • объект оценки; • состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей [при наличии]; • характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики; • права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в т.ч. в отношении каждой из частей объекта оценки; 	

№ п/п	Требование	Источник
	<ul style="list-style-type: none"> • цель оценки; 	
	<ul style="list-style-type: none"> • предполагаемое использование результатов оценки; 	
	<ul style="list-style-type: none"> • вид стоимости; 	
	<ul style="list-style-type: none"> • дата оценки; 	
	<ul style="list-style-type: none"> • допущения, на которых должна основываться оценка; 	
	<ul style="list-style-type: none"> • иная информация, предусмотренная ФСО [другими]. 	
8	Осмотр объекта оценки:	п. 5 ФСО №7
	<ul style="list-style-type: none"> • проведен в период, возможно близкий к дате оценки или иной, указанный в задании на оценку [при наличии информации в Отчете]; 	
	<ul style="list-style-type: none"> • не проведен, указаны причины, по которым объект оценки не осмотрен, а также связанные с этим допущения и ограничения. 	
9	В части применяемых стандартов оценки :	ст. 11 ФЗ-135
	<ul style="list-style-type: none"> • Федеральные стандарты оценки; 	
	<ul style="list-style-type: none"> • стандарты и правила осуществления оценочной деятельности СРОО; 	
	<ul style="list-style-type: none"> • применение стандартов обосновано. 	
10	В части сведений о заказчике оценки и об Оценщике(ах) :	ст. 11 ФЗ-135, п. 8г ФСО №3
	<ul style="list-style-type: none"> • сведения о заказчике оценки 	
	<ul style="list-style-type: none"> • сведения об Оценщике(ах): <ul style="list-style-type: none"> ▪ ФИО; ▪ место нахождения; ▪ информация о членстве в СРОО; 	
	<ul style="list-style-type: none"> • сведения о юридическом лице с которым Оценщик(ки) заключил(ли) трудовой договор [если Оценщик(ки) работает по трудовому договору] <ul style="list-style-type: none"> ▪ сведения о страховании ответственности компании, заключившей договор на проведение оценки 	ст. 15.1 ФЗ-135 (рекомендация)
11	В части информации обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах :	п. 8д ФСО №3
	<ul style="list-style-type: none"> • квалификация; 	
	<ul style="list-style-type: none"> • степень участия в проведении оценки объекта оценки. 	
12	В разделе «Основные факты и выводы» :	п. 8е ФСО №3
	<ul style="list-style-type: none"> • основание для проведения оценки; 	
	<ul style="list-style-type: none"> • общая информация, идентифицирующая объект оценки; 	
	<ul style="list-style-type: none"> • результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке; 	
	<ul style="list-style-type: none"> • итоговая величина стоимости объекта оценки; 	
	<ul style="list-style-type: none"> • ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости. 	
13	В части описания объекта оценки :	ст. 11 ФЗ-135, п. 8ж ФСО №3
	<ul style="list-style-type: none"> • перечень документов, использованных Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки; 	
	<ul style="list-style-type: none"> • перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения; 	
	<ul style="list-style-type: none"> • в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу (ЮЛ): <ul style="list-style-type: none"> ▪ полное наименование ЮЛ; ▪ сокращенное наименование ЮЛ (при наличии); ▪ ОГРН ЮЛ и дата его присвоения; ▪ балансовая стоимость объекта оценки (при наличии). 	
14	НЭИ обосновано:	п. 16 ФСО №7
	<ul style="list-style-type: none"> • или проведением необходимых вычислений; 	
	<ul style="list-style-type: none"> • или представлены обоснования, не требующие расчетов 	
Анализ рынка объекта оценки		
15	Последовательность анализа рынка:	п. 11 ФСО №7

№ п/п	Требование	Источник
	<ul style="list-style-type: none"> анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в т.ч. тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки; 	
	<ul style="list-style-type: none"> определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки; 	
	<ul style="list-style-type: none"> анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен объект оценки ..., с указанием интервала значений цен; 	
	<ul style="list-style-type: none"> анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости; 	
	<ul style="list-style-type: none"> основные выводы 	
16	Исследован рынок в тех его сегментах, к которым относится объект оценки:	п. 10 ФСО №7
	<ul style="list-style-type: none"> при фактическом использовании; 	
	<ul style="list-style-type: none"> других возможных видах использования, необходимых для определения стоимости. 	
17	Анализ ценообразующих факторов, влияющих на стоимость объекта оценки.	п. 8з ФСО №3
18	Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки.	п. 8з ФСО №3
Затратный подход к оценке		
19	Обоснование выбора подхода.	п. 8и ФСО №3
20	Обоснование выбора методов.	п. 8и ФСО №3, п. 15 ФСО №7
21	Применен в соответствии с результатами анализа НЭИ.	п. 15 ФСО №7
22	Последовательность определения стоимости объекта оценки.	п. 8и ФСО №3
23	Определена стоимость прав на земельный участок как незастроенный (в предположении его НЭИ).	п. 24г,д ФСО №7
24	Рассчитаны затраты на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства.	п. 24г,е,ж ФСО №7
25	Определена прибыль предпринимателя.	п. 24г,з ФСО №7
26	Определен износ и устаревания.	п. 24г,и ФСО №7
27	Определена стоимость объекта оценки как сумма стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства.	п. 24г ФСО №7
28	Соответствующие расчеты.	п. 8и ФСО №3
29	Если использовано более одного метода в рамках подхода:	п. 25 ФСО №1, п. 27 ФСО №7
	<ul style="list-style-type: none"> согласование предварительных результатов, полученных по различным методам; 	
	<ul style="list-style-type: none"> границы диапазона стоимости, полученной по различным методам. 	
30	Описание позволяет пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного Оценка методом (методов) объекту оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки.	п. 8и ФСО №3
31	Границы диапазона стоимости [если использовано более одного подхода].	п. 25 ФСО №1
Сравнительный подход к оценке		
32	Обоснование выбора подхода.	п. 8и ФСО №3
33	Обоснование выбора методов.	п. 8и ФСО №3, п. 15 ФСО №7
34	Применен с использованием результата анализа НЭИ.	п. 15 ФСО №7
35	Последовательность определения стоимости объекта оценки.	п. 8и ФСО №3
36	Соответствующие расчеты.	п. 8и ФСО №3
37	Доступные рыночные данные об объектах-аналогах:	п. 22в ФСО №7
	<ul style="list-style-type: none"> описан объем; 	
	<ul style="list-style-type: none"> описаны правила отбора для проведения расчетов; 	
	<ul style="list-style-type: none"> обосновано использование в расчетах лишь части доступных данных. 	
38	Если использовано более одного метода в рамках подхода:	п. 25 ФСО №1, п. 27 ФСО №7
	<ul style="list-style-type: none"> согласование предварительных результатов, полученных по различным методам; 	

№ п/п	Требование	Источник
	<ul style="list-style-type: none"> • границы диапазона стоимости, полученной по различным методам. 	
39	Описание позволяет пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного Оценщиком метода (методов) объекту оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки.	п. 8и ФСО №3
40	Границы диапазона стоимости [если использовано более одного подхода];	п. 25 ФСО №1
Доходный подход к оценке		
41	Обоснование выбора подхода.	п. 8и ФСО №3
42	Обоснование выбора методов.	п. 8и ФСО №3, п. 15 ФСО №7
43	Применен с использованием результата анализа НЭИ.	п. 15 ФСО №7
44	Последовательность определения стоимости объекта оценки.	п. 8и ФСО №3
45	Структура ставок дисконтирования и (или) капитализации соответствует структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода	п. 23е ФСО №7
46	Соответствующие расчеты.	п. 8и ФСО №3
47	Если использовано более одного метода в рамках подхода:	п. 25 ФСО №1, п. 27 ФСО №7
	<ul style="list-style-type: none"> • согласование предварительных результатов, полученных по различным методам; 	
	<ul style="list-style-type: none"> • границы диапазона стоимости, полученной по различным методам. 	
48	Описание позволяет пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного Оценщиком метода (методов) объекту оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки.	п. 8и ФСО №3
49	Границы диапазона стоимости [если использовано более одного подхода].	п. 25 ФСО №1
Описание процедуры согласования результатов оценки		
50	Выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам.	п. 8к ФСО №3
51	Анализ достоинств и недостатков подходов.	п. 28 ФСО №7
52	Процедура согласования.	п. 8к ФСО №3
53	Объяснены расхождения промежуточных результатов;	п. 28 ФСО №7
54	Анализ и установленная причина расхождений (при согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами);	п. 25 ФСО №1
55	При недостаточности рыночных данных, необходимых для реализации какого-либо из подходов к оценке – указаны ориентировочные значения (значение) оцениваемой величины, которые не учитываются при итоговом согласовании, но могут быть использованы в качестве проверочных к итоговому результату оценки	п. 29 ФСО №7 (рекомендация)
56	На основе проведенного анализа определен итоговый результат оценки.	п. 28 ФСО №7
57	Итоговый результат оценки.	п. 30 ФСО №7
58	Суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость (результат оценки):	п. 30 ФСО №7
	<ul style="list-style-type: none"> • приведено суждение о возможных границах интервала; 	
	<ul style="list-style-type: none"> • не приведено суждение о возможных границах интервала (сделано в соответствии с заданием на оценку). 	
Общее для всех разделов		
59	Информация, о событиях, произошедших после даты оценки, не использована или использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.	п. 8 ФСО №1
60	Ссылки на источники используемой информации, позволяющие делать выводы об источнике получения соответствующей информации и дате ее подготовки, либо приложены копии материалов и распечаток. Приложены копии соответствующих материалов.	п. 11 ФСО №3

№ п/п	Требование	Источник
61	При использовании в качестве информации, существенной для величины определяемой стоимости объекта оценки, экспертного мнения проведен анализ данного значения на соответствие рыночным данным (при наличии рыночной информации).	п. 13 ФСО №3
62	Изложена информация, существенная с точки зрения Оценщика для определения стоимости объекта оценки.	п. 5 ФСО №3
63	Информация, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, подтверждена.	п. 5 ФСО №3
64	Содержание отчета об оценке не вводит в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не допускает неоднозначного толкования полученных результатов	п. 5 ФСО №3, ст. 11 ФЗ-135
65	Использована иная методология расчетов и самостоятельно определенные методы оценки [с учетом п. 30].	п. 25 ФСО №7
66	Общие понятия и определения соответствуют установленным законодательством (разделы II - III ФСО-1, ФСО №2).	ст. 11 ФЗ-135, п. 5 ФСО №3
67	Документы, предоставленные заказчиком (в т.ч. справки, таблицы, бухгалтерские балансы):	п. 12 ФСО №3
	<ul style="list-style-type: none"> • подписаны уполномоченным на то лицом и заверены в установленном порядке; 	
	<ul style="list-style-type: none"> • к отчету приложены копии соответствующих материалов. 	
68	В приложениях к отчету присутствуют копии документов, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, в т.ч.:	п. 10 ФСО №3
	<ul style="list-style-type: none"> • правоустанавливающие и правоподтверждающие документы; 	
	<ul style="list-style-type: none"> • документы технической инвентаризации; 	
	<ul style="list-style-type: none"> • заключение экспертиз; 	
	<ul style="list-style-type: none"> • другие документы по объекту оценки (при наличии). 	

ПРИМЕЧАНИЯ

Оценщики при осуществлении оценочной деятельности должны соблюдать требования стандартов и правил оценочной деятельности СРОО, членами которой они являются. В приведенной выше Форме не учтены требования стандартов и правил оценочной деятельности какой-либо конкретной СРОО

**Приложение 3. Форма проверки отчета об оценке машин и оборудования
на соответствие требованиям законодательства**

№ п/п	Требование	Источник
Общие требования к Отчету		
1	Отчет представлен:	ст. 11 ФЗ-135, п. 6 ФСО №3
	<ul style="list-style-type: none"> • <u>или</u> на бумажном носителе: <ul style="list-style-type: none"> ▪ пронумерован постранично; ▪ прошит; ▪ подписан Оценщиком(ами), который проводил оценку; ▪ скреплен личной печатью Оценщика(ов) или печатью юридического лица, с которым Оценщик(и) заключил трудовой договор. • <u>или</u> в форме электронного документа. <ul style="list-style-type: none"> ▪ пронумерован постранично ▪ подписан усиленной квалифицированной электронной подписью: <ul style="list-style-type: none"> ○ Оценщика(ов); ○ руководителя юридического лица, с которым Оценщик(ки) заключили трудовой договор. 	
2	Порядковый номер отчета	ст. 11 ФЗ-135, п. 8 ФСО №3
3	Дата составления отчета	ст. 11 ФЗ-135, п. 8 ФСО №3
4	Основание для проведения оценки – договор об оценке, либо определение суда, арбитражного суда, третейского суда, решение уполномоченного органа	п. 9 ФЗ-135
5	Итоговая величина стоимости указана в российских рублях:	п. 27 ФСО №1
	<ul style="list-style-type: none"> • <u>или</u> в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам; 	п. 14 ФСО №3
	<ul style="list-style-type: none"> • <u>или</u> в виде интервала значений, если такое представление предусмотрено законодательством РФ или заданием на оценку. 	п. 14 ФСО №3
Сведения в отчете об оценке		
6	Присутствуют следующие сведения:	п. 8 ФСО №3
	<ul style="list-style-type: none"> • задание на оценку; • применяемые стандарты оценки; • принятые при проведении оценки объекта оценки допущения; • сведения о заказчике оценки и об Оценщике(ах) • информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах; • основные факты и выводы [отдельный раздел]; • описание объекта оценки; • анализ рынка объекта оценки; • описание процесса оценки объекта оценки; • описание процедуры согласования результатов оценки; • задачи оценки; 	ст. 11 ФЗ-135
	<ul style="list-style-type: none"> • иные сведения, необходимые для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки. 	п. 9 ФСО №3
7	В части задания на оценку:	п. 21 ФСО №1
	<ul style="list-style-type: none"> • объект оценки; • права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки; • цель оценки; • предполагаемое использование результатов оценки; • вид стоимости; • дата оценки; • допущения, на которых должна основываться оценка; 	

№ п/п	Требование	Источник
	<ul style="list-style-type: none"> • состав оцениваемой группы машин и оборудования с указанием сведений по каждой машине и единице оборудования, достаточных для их идентификации; 	п. 6 ФСО 10
	<ul style="list-style-type: none"> • информацию по учету нематериальных активов, необходимых для эксплуатации машин и оборудования (при наличии таких активов); 	п. 6 ФСО 10
	<ul style="list-style-type: none"> • степень детализации работ по осмотру (полный, частичный с указанием критериев, без проведения осмотра) и период проведения осмотра. 	п. 8 ФСО 10
8	В части применяемых стандартов оценки:	ст. 11 ФЗ-135
	<ul style="list-style-type: none"> • Федеральные стандарты оценки; • стандарты и правила осуществления оценочной деятельности СРОО; • применение стандартов обосновано. 	
9	В части сведений о заказчике оценки и об Оценщике(ах):	ст. 11 ФЗ-135, п. 8г ФСО №3
	<ul style="list-style-type: none"> • сведения о заказчике оценки • сведения об Оценщике(ах): <ul style="list-style-type: none"> ▪ ФИО; ▪ место нахождения; ▪ информация о членстве в СРОО; • сведения о юридическом лице с которым Оценщик(ки) заключил(ли) трудовой договор [если Оценщик работает по трудовому договору] <ul style="list-style-type: none"> ▪ сведения о страховании ответственности компании, заключившей договор на проведение оценки 	
10	В части информации обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах:	ст. 15.1 ФЗ-135 (рекомендация) п. 8д ФСО №3
	<ul style="list-style-type: none"> • квалификация; • степень участия в проведении оценки объекта оценки. 	
11	В разделе «Основные факты и выводы»:	п. 8е ФСО №3
	<ul style="list-style-type: none"> • основание для проведения оценки; • общая информация, идентифицирующая объект оценки; • результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке; • итоговая величина стоимости объекта оценки; • ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости. 	
12	В части описания объекта оценки:	ст. 11 ФЗ-135, п. 8ж ФСО №3
	<ul style="list-style-type: none"> • перечень документов, использованных Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки; • перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения; • в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу (ЮЛ): <ul style="list-style-type: none"> ▪ полное наименование ЮЛ; ▪ сокращенное наименование ЮЛ (при наличии); ▪ ОГРН ЮЛ и дата его присвоения; ▪ балансовая стоимость объекта оценки (при наличии). 	
13	В части анализа рынка объекта оценки:	п. 8з ФСО №3
	<ul style="list-style-type: none"> • анализ ценообразующих факторов, влияющих на стоимость объекта оценки; • анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. 	
	<ul style="list-style-type: none"> • исследован рынок в тех его сегментах, в которых может быть реализована наиболее значимая по стоимости часть оцениваемых машин и единиц оборудования; 	п. 10 ФСО 10 (рекомендация)
	<ul style="list-style-type: none"> • исследованы сегменты как первичного, так и вторичного рынка, если для объекта оценки эти виды рынка существуют. 	п. 10 ФСО 10 (рекомендация)
14	В части описания процесса оценки объекта оценки:	п. 8и ФСО №3
	<ul style="list-style-type: none"> • затратный подход к оценке: <ul style="list-style-type: none"> ▪ обоснование выбора подхода; ▪ обоснование выбора методов; 	

№ п/п	Требование	Источник
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ последовательность определения стоимости объекта оценки; 	
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ соответствующие расчеты; 	
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ если использовано более одного метода в рамках подхода: <ul style="list-style-type: none"> ○ согласование предварительных результатов, полученных по различным методам; ○ границы диапазона стоимости, полученной по различным методам; 	п. 25 ФСО №1
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ описание позволяет пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного Оценщиком метода (методов) объекту оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки; 	
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ границы диапазона стоимости [если использовано более одного подхода]; 	п. 25 ФСО №1
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ затраты на воспроизводство ... (без учета износа и устареваний) определены на основе сравнения с затратами на создание или производство либо приобретение точной копии объекта оценки; 	п. 14 ФСО №10
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ затраты на замещение ... (без учета износа и устареваний) определяются на основе сравнения с затратами на создание или производство либо приобретение объекта, имеющего аналогичные полезные свойства; 	п. 14 ФСО №10
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ рассчитан накопленный совокупный износ, интегрирующий физический износ, функциональное и экономическое устаревания, при этом учтены особенности обесценения при разных условиях эксплуатации, а также с учетом принятых допущений, ... ориентируясь на рыночные данные. 	п. 14 ФСО №10
	<ul style="list-style-type: none"> • сравнительный подход к оценке: <ul style="list-style-type: none"> ▪ обоснование выбора подхода; ▪ обоснование выбора методов; ▪ последовательность определения стоимости объекта оценки; ▪ соответствующие расчеты; ▪ если использовано более одного метода в рамках подхода: <ul style="list-style-type: none"> ○ согласование предварительных результатов, полученных по различным методам; ○ границы диапазона стоимости, полученной по различным методам; 	
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ описание позволяет пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного Оценщиком метода (методов) объекту оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки; 	
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ границы диапазона стоимости [если использовано более одного подхода]; 	п. 25 ФСО №1
	<ul style="list-style-type: none"> • доходный подход к оценке: <ul style="list-style-type: none"> ▪ обоснование выбора подхода; ▪ обоснование выбора методов; ▪ последовательность определения стоимости объекта оценки; ▪ соответствующие расчеты; ▪ если использовано более одного метода в рамках подхода: <ul style="list-style-type: none"> ○ согласование предварительных результатов, полученных по различным методам; ○ границы диапазона стоимости, полученной по различным методам; 	
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ описание позволяет пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного Оценщиком метода (методов) объекту оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки. 	
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ границы диапазона стоимости [если использовано более одного подхода]. 	п. 25 ФСО №1
15	В части описания процедуры согласования результатов оценки:	п. 8к ФСО №3
	<ul style="list-style-type: none"> • процедура согласования; 	

№ п/п	Требование	Источник
	<ul style="list-style-type: none"> анализ и установленная причина расхождений (при согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами); 	п. 25 ФСО №1
	<ul style="list-style-type: none"> выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. 	
Общее ко всем разделам		
16	При использовании ценовой информации о событиях, произошедших с объектами-аналогами после даты оценки:	п. 12 ФСО №10
	<ul style="list-style-type: none"> проанализирована динамика цен от даты оценки до даты наступления соответствующего события; 	
	<ul style="list-style-type: none"> внесены соответствующие корректировки; 	
	<ul style="list-style-type: none"> проведен и раскрыт анализ полученных расчетных значений на соответствие рыночным показателям, сложившимся на дату оценки, а также оговорены допущения, связанные с применением указанной информации. 	
17	Ссылки на источники используемой информации, позволяющие делать выводы об источнике получения соответствующей информации и дате ее подготовки, либо приложены копии материалов и распечаток. Приложены копии соответствующих материалов.	п. 11 ФСО №3
18	В случае непроведения осмотра в отчете об оценке указаны причины, по которым объект оценки не осмотрен, а также допущения, связанные с непроведением осмотра.	п. 8 ФСО №10
19	Учтены обременения, подтвержденные документально либо указанные в задании на оценку.	п. 9 ФСО №10
20	При использовании в качестве информации, существенной для величины определяемой стоимости объекта оценки, экспертного мнения проведен анализ данного значения на соответствие рыночным данным (при наличии рыночной информации).	п. 13 ФСО №3
21	Изложена информация, существенная с точки зрения Оценщика для определения стоимости объекта оценки.	п. 5 ФСО №3
22	Информация, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, подтверждена.	п. 5 ФСО №3
23	Содержание отчета об оценке не вводит в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке), а также не допускает неоднозначного толкования полученных результатов.	п. 5 ФСО №3, ст. 11 ФЗ-135
24	Общие понятия и определения соответствуют установленным законодательством (разделы II - III ФСО-1, ФСО №2).	ст. 11 ФЗ-135, п. 5 ФСО №3
25	Документы, предоставленные заказчиком (в т.ч. справки, таблицы, бухгалтерские балансы):	п. 12 ФСО №3
	<ul style="list-style-type: none"> подписаны уполномоченным на то лицом и заверены в установленном порядке; 	
	<ul style="list-style-type: none"> к отчету приложены копии соответствующих материалов. 	
26	В приложениях к отчету присутствуют копии документов, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, в т.ч.:	п. 10 ФСО №3
	<ul style="list-style-type: none"> правоустанавливающие и правоподтверждающие документы; 	
	<ul style="list-style-type: none"> документы технической инвентаризации (при наличии); 	
	<ul style="list-style-type: none"> заключение экспертиз (при наличии); 	
	<ul style="list-style-type: none"> другие документы по объекту оценки (при наличии). 	

ПРИМЕЧАНИЯ

Оценщики при осуществлении оценочной деятельности должны соблюдать требования стандартов и правил оценочной деятельности СРОО, членами которой они являются. В приведенной выше Форме не учтены требования стандартов и правил оценочной деятельности какой-либо конкретной СРОО