

УТВЕРЖДЕНО
Советом (Правлением)
Некоммерческого партнерства
«Саморегулируемая организация
«Национальная коллегия специалистов-
оценщиков»
Протокол № 105 от «25» сентября 2008 года

С изменениями, утвержденными
Советом (Правлением)
Некоммерческого партнерства
«Саморегулируемая организация
«Национальная коллегия специалистов-
оценщиков»
Протокол № 118 от «04» декабря 2008 года

С изменениями, утвержденными
Советом (Правлением)
Некоммерческого партнерства
«Саморегулируемая организация
«Национальная коллегия специалистов-
оценщиков»
Протокол № 121 от «19» декабря 2008 года

Система стандартизации
Саморегулируемой организации
«Национальная коллегия специалистов-оценщиков»

ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ ОЦЕНКИ, ПОДХОДЫ И ТРЕБОВАНИЯ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ

СТАНДАРТ ОРГАНИЗАЦИИ

СТО СДС СРО НКСО 3.1-2008

Дата введения с 01.01.2009 года

г. Москва
2008 год

I. Общие положения

1. Настоящий стандарт оценки разработан на основе Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО N 1) с учетом требований Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и определяет общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки, применяемые при осуществлении оценочной деятельности.

2. Настоящий стандарт оценки является обязательным к применению членами саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» (далее СРО «НКСО») при осуществлении оценочной деятельности.

II. Общие понятия оценки

3. К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

4. При определении цены объекта оценки определяется денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

5. При определении стоимости объекта оценки определяется расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.

6. Итоговая стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

7. Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

8. Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.

9. При установлении затрат определяется денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цена, уплаченная покупателем за объект оценки.

10. При определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

11. При проведении экспертизы отчета об оценке осуществляется совокупность мероприятий по проверке соблюдения оценщиком при проведении оценки объекта оценки требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности и договора об оценке, а также достаточности и достоверности используемой информации, обоснованности сделанных оценщиком допущений, использования или отказа от использования подходов к оценке, согласования результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

12. Срок экспозиции объекта оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

III. Подходы к оценке

13. **Доходный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

14. **Сравнительный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

15. Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

IV. Требования к проведению оценки

16. Проведение оценки включает следующие этапы:

- а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- г) согласование результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- д) составление отчета об оценке.

17. Задание на оценку должно содержать следующую информацию:

- а) объект оценки;
- б) имущественные права на объект оценки;
- в) цель оценки;
- г) предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения;
- д) вид стоимости;
- е) дата оценки;
- ж) срок проведения оценки;
- з) допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка.

18. Оценщик осуществляет сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта оценки. Оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:

- а) информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;
- б) информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение,;
- в) информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки.

19. Информация, используемая при проведении оценки, должна удовлетворять требованиям достаточности и достоверности.

Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

Информация считается достоверной, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

Оценщик должен провести анализ достаточности и достоверности информации, используя доступные ему для этого средства и методы.

Если в качестве информации, существенной для определения стоимости объекта оценки, используется экспертное суждение оценщика или привлеченного оценщиком специалиста (эксперта), для характеристик, значение которых оценивается таким образом, должны быть описаны условия, при которых указанные характеристики могут достигать тех или иных значений.

Если при проведении оценки оценщиком привлекаются специалисты (эксперты), оценщик должен указать в отчете их квалификацию и степень их участия в проведении оценки,.

Оценщик при проведении оценки не должен использовать информацию, которая не была доступна до даты оценки..

20. Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода.

Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов.

21. Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и сроки и длительность их получения.

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

а) установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;

б) исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;

в) определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;

г) осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки;

д) при необходимости внести корректирующие поправки.

22. Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

а) выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком.;

б) скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому;

в) согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов.

23. Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний.

24. Оценщик для получения итоговой стоимости объекта оценки осуществляет согласование результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

При согласовании результатов расчета стоимости объекта оценки должны учитываться вид стоимости, установленный в задании на оценку, а также суждения оценщика о качестве результатов, полученных в рамках примененных подходов.

Выбранный оценщиком способ согласования, а также все сделанные оценщиком при осуществлении согласования результатов суждения, допущения и использованная информация должны быть обоснованы. В случае применения для согласования процедуры взвешивания оценщик должен обосновать выбор использованных весов.

25. По итогам проведения оценки составляется отчет об оценке. Требования к содержанию и оформлению отчета об оценке устанавливаются Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст. 3813; 2002, N 4, ст. 251; N 12, ст. 1093; N 46, ст. 4537; 2003, N 2, ст. 167; N 9, ст. 805; 2004, N 35, ст. 3607; 2006, N 2, ст. 172; N 31, ст. 3456; 2007, N 7, ст. 834; N 29, ст. 3482, федеральным стандартом оценки №3 и стандартом СРО «НКСО» «Требования к отчету об оценке».

26. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

27. Итоговая величина стоимости должна быть выражена в валюте Российской Федерации (в рублях).

V. Контроль проведенной оценки

28. Контроль проведенной оценки осуществляется оценщиком, органами контроля организации, с которой оценщик заключил трудовой договор, органами контроля СРО «НКСО».

29. В рамках контроля выполненной оценки, оценщик по каждому выполненному отчету заполняет «Сообщение о соответствии отчета об оценке требованиям закона об оценке и Федеральных стандартов оценки» по форме приведенной в Приложении №1 к настоящему стандарту. «Сообщение о соответствии отчета об оценке требованиям закона об оценке и Федеральных стандартов оценки» заполняется до момента передачи отчета заказчику.

В случае, если в подготовке отчета принимали участие несколько оценщиков и в отчете точно не указана степень участия каждого оценщика, то «Сообщение о соответствии отчета об оценке требованиям закона об оценке и Федеральных стандартов оценки» заполняется каждым оценщиком, участвующим в подготовке отчета.

В случае, если в подготовке отчета принимали участие несколько оценщиков и в отчете точно указана степень участия каждого оценщика, то «Сообщение о соответствии отчета об оценке требованиям закона об оценке и Федеральных стандартов оценки» заполняется каждым оценщиком в той части сообщения, которая относится к выполненным им разделам отчета.

По каждому отчету об оценке должен быть оценщик, который несет ответственность за отчет в целом

30. Контроль выполненной оценки органами контроля организации, с которой оценщик заключил трудовой договор, осуществляется в соответствии с внутренними документами организации.

31. Контроль выполненной оценки органами контроля СРО «НКСО» осуществляется в соответствии со стандартами и нормативными документами СРО.

Сообщение о соответствии отчета об оценке требованиям закона и Федеральных стандартов

(Вся информация по отчету введена в один столбец для того, чтобы оценщик отправлял его в дальнейшем в Управление по контролю без изменений)

№ п/п	Требования нормативных документов	Обоснование	да(+) нет(-) не применимо (0)	№ стр.
	I. Общие требования к отчету об оценке:	ФЗ-135 ст. 11 ФСО-3 ст.8		
1*	1. наименование объекта оценки (согласно заключенному договору на оценку)		Наименование объекта	
2*	1. дата составления отчета		дата	
3*	1. вид определяемой стоимости		Вид стоимости	
4*	1. количество страниц отчета		Кол-во страниц	
1.5	дата определения стоимости объекта оценки	ФЗ-135 ст. 11		
1.6	срок между датой определения стоимости и датой составления отчета менее 3-х месяцев	ФСО-1 ст.8		
1.7	порядковый номер отчета	ФЗ-135 ст. 11		
1.8	отчет пронумерован постранично и прошит	ФЗ-135 ст. 11 ФСО-3 п.6		
1.9	подписан оценщиками, которые проводили оценку,			
1.10	скреплен личной печатью оценщика			
1.11	скреплен печатью юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор.			
	II. Требования к содержанию отчета об оценке.			
	Отчет содержит следующие разделы:	ФСО-3 разд. III		
2.1	основные факты и выводы:	ФСО-3 п.8а		
2.1.1	общая информация, идентифицирующая объект оценки;			
2.1.2	результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке;			

№ п/п	Требования нормативных документов	Обосновани е	да(+) нет(-) не применимо (0)	№ стр.
2.1.3	итоговая величина стоимости объекта оценки выражена в валюте Российской Федерации.	ФСО-1 п.27		
2.2	Основание для проведения оценки	ФЗ-135 ст. 11		
2.2.1	договор об оценке, номер, дата			
2.2.2	решение суда, уполномоченного органа.			
2.3	Задание на оценку:	ФСО-1 п.17 ФСО-3 п.8		
2.3.1	объект оценки;			
2.3.2	имущественные права на объект оценки;			
2.3.3	цель оценки;			
2.3.4	предполагаемое использование результатов оценки (цели и задачи проведения оценки);	ФЗ-135 ст. 11		
2.3.5	ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки;			
2.3.6	вид стоимости;			
2.3.7	дата оценки;			
2.3.8	срок проведения оценки;			
2.3.9	допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка;			
2.3.10	балансовая стоимость объекта оценки принадлежащего юридическому лицу.	ФЗ-135 ст. 11		
2.4	Сведения об оценщике и заказчике оценки.	ФСО-3 п.8		
2.4.1	Об оценщике, работающем на основании трудового договора:			
2.4.1.1	фамилия, имя, отчество оценщика;			
2.4.1.2	местонахождение оценщика;			
2.4.1.3	информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков;			
2.4.1.4	номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение			

№ п/п	Требования нормативных документов	Обосновани е	да(+) нет(-) не применимо (0)	№ стр.
	профессиональных знаний в области оценочной деятельности;			
2.4.1.5	сведения о страховании гражданской ответственности оценщика;			
2.4.1.6	организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор;			
2.4.1.7	полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор;			
2.4.1.8.	ОГРН, дата присвоения ОГРН юридическому лицу, с которым оценщик заключил трудовой договор;			
2.4.1.9	местонахождение юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор;			
2.4.1.10	Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки.			
2.4.2	Об оценщике, осуществляющем частную практику:			
2.4.2.1	фамилия, имя, отчество;			
2.4.2.2	серия и номер документа, удостоверяющего личность, дата выдачи и орган, выдавший указанный документ;			
2.4.2.3	местонахождение оценщика;	ФЗ-135 ст. 11		
2.4.2.4	информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков;	ФЗ-135 ст. 11		
2.4.2.5	номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности;			
2.4.2.6	сведения о страховании гражданской ответственности оценщика;			
2.4.2.7	информация обо всех привлекаемых к проведению; оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки.			
2.4.3	О заказчике - юридическом лице:			
2.4.3.1	организационно-правовая форма;			
2.4.3.2	полное наименование;			

№ п/п	Требования нормативных документов	Обосновани е	да(+) нет(-) не применимо (0)	№ стр.
2.4.3.3	основной государственный регистрационный номер (далее - ОГРН), дата присвоения ОГРН;			
2.4.3.4	местонахождение;			
2.4.4	О заказчике - физическом лице:			
2.4.4.1	фамилия, имя, отчество;			
2.4.4.2	серия и номер документа, удостоверяющего личность, дата выдачи и орган, выдавший указанный документ;			
2.5	Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки (в том числе специальные).	ФСО-3 п.8г		
2.6	Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения.	ФЗ-135 ст. 11		
2.7	Ссылки на источники информации, используемой в отчете, позволяющие делать вывод об авторстве и дате её подготовки, либо приложены копии материалов и распечаток.	ФСО-3 п.10		
2.8	Перечень документов используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.	ФЗ-135 ст. 11		
2.9	Применяемые стандарты оценочной деятельности:	ФЗ-135 ст. 11 ФСО-3 п.8д		
2.9.1	ФСО - 1, 2, 3;			
2.9.2	другие стандарты и правила осуществления оценочной деятельности.			
2.10	Точное описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, в том числе сведения:	ФЗ-135 ст.11 ФСО-3 п.8е		
2.10.1	об имущественных правах;			
2.10.2	об обременении, связанном с объектом оценки;			
2.10.3	о физических свойствах объекта оценки (для материальных объектов)			
2.10.4	об износе, устаревании;			
2.10.5	количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки;			

№ п/п	Требования нормативных документов	Обосновани е	да(+) нет(-) не применимо (0)	№ стр.
2.10.6	информация о текущем использовании объекта оценки;			
2.10.7	анализ рынка, других внешних факторов влияющих на стоимость объекта оценки;			
2.10.8	другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость.			
2.10.9	В отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу - реквизиты юридического лица и балансовая стоимость объекта.	ФЗ-135 ст. 11		
2.11	Анализ рынка объекта оценки.	ФСО-3 п.8ж		
2.12	Описание последовательности определения стоимости объекта оценки, позволяющая пользователю отчета об оценке понять логику процесса оценки и значимость предпринятых оценщиком шагов для установления стоимости объекта оценки.	ФСО-3 п.8з		
2.13	Описание процесса оценки объекта оценки в части применения доходного подхода к оценке, приведены соответствующие расчеты			
2.14	Обоснование отказа от применения доходного подхода к оценке.			
2.15	Обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках доходного подхода.			
2.16	Описание процесса оценки объекта оценки в части применения затратного подхода к оценке, приведены соответствующие расчеты			
2.17	Обоснование отказа от применения затратного подхода к оценке.			
2.18	Обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках затратного подхода.			
2.19	Описание процесса оценки объекта оценки в части применения сравнительного подхода к оценке, приведены соответствующие расчеты			
2.20	Обоснование отказа от применения сравнительного подхода к оценке.			
2.21	Обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках сравнительного подхода.			
2.22	Расчеты и пояснения к расчетам, обеспечивающие			

№ п/п	Требования нормативных документов	Обосновани е	да(+) нет(-) не применимо (0)	№ стр.
	проверяемость выводов и результатов, указанных или полученных оценщиком.			
2.23	Согласование результатов:	ФСО-1 п.24 ФСО-3 п.8и		
2.23.1	описание процедуры согласования;			
2.23.2	обоснование выбора использованных весов.			
	III. Приложение. Копии документов:	ФСО-3 п.9		
3.1	устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки;			
3.2	правоустанавливающие и правоподтверждающие документы;			
3.3	документов технической инвентаризации;			
3.4	заключения специальных экспертиз;			
3.5	другие документы по объекту оценки			
	IV. Дополнительная информация			
4.1	Другие существенные требования к отчету			
4.2	Проводилась ли экспертиза отчета			

Комментарии**

(подпись оценщика)

«___» _____ 20___ г.

* в пп. 1.1. – 1.4. указываются, соответственно, наименование объекта оценки, дата составления отчета, вид определяемой стоимости и количество страниц отчета, включая все приложения.

**Комментарии приводятся к пунктам, в которых в графе «ответ» отмечено: нет(-) или не применимо(0)