

УТВЕРЖДЕНО

Правлением Ассоциации
саморегулируемой организации
«Национальная коллегия специалистов-
оценщиков»
Протокол № 50 от «03» ноября 2022 года

с изменениями и дополнениями, утвержденными:

Правлением Ассоциации СРО «НКСО»
Протокол № 67 от «01» июня 2023 года

Система стандартизации
Ассоциации саморегулируемой организации
«Национальная коллегия специалистов-оценщиков»

ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ

СТАНДАРТ ОРГАНИЗАЦИИ
СТО СДС СРО НКСО 3.3-2022

Дата введения с «07» ноября 2022 года

г. Москва
2023 год

I. Основные этапы процесса оценки

1. Процесс оценки включает следующие действия:

1) согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее - договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее - Федеральный закон);

2) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;

3) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;

4) согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;

5) составление отчета об оценке объекта оценки (далее - отчет об оценке).

2. Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита.

3. В процессе оценки необходимо соблюдать требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов оценочной деятельности Ассоциации СРО «НКСО», а также следовать положениям методических рекомендаций по оценке, одобренных советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

II. Допущения оценки в отношении объекта оценки и условий предполагаемой сделки или использования объекта оценки

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

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

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

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

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

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

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

III. Ограничения оценки

7. В процессе оценки могут быть выявлены ограничения в отношении источников информации и объема исследования, например, в связи с

невозможностью проведения осмотра объекта оценки. Ограничения могут оказывать существенное влияние на результат оценки.

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

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

IV. Работа с информацией

10. В процессе оценки оценщик собирает информацию, достаточную для определения стоимости объекта оценки, принимая во внимание ее достоверность, надежность и существенность для цели оценки. Признание информации достоверной, надежной, существенной и достаточной требует профессионального суждения оценщика, сформированного на основании анализа такой информации. Информация может быть получена от заказчика оценки, правообладателя объекта оценки, экспертов рынка и отрасли, а также из других источников.

При этом оценщик учитывает:

- 1) допущения оценки;
- 2) компетентность источника информации и независимость источника информации от объекта оценки и (или) от заказчика оценки.

11. Способы получения информации могут включать составление запросов к информированным источникам, получение исходных документов и материалов, осмотр объекта оценки, интервью, поиск рыночной информации из различных источников. Для выполнения оценки оценщик может привлекать организации и квалифицированных отраслевых специалистов, обладающих знаниями и навыками, не относящимися к компетенции оценщика.

12. 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:

1) если такая информация отражает состояние рынка и объекта оценки на дату оценки, соответствует ожиданиям участников рынка на дату оценки (например, статистическая информация, финансовые результаты деятельности компании и другая информация, относящаяся к состоянию объекта оценки и (или) рынка в период до даты оценки или на дату оценки);

2) если использование такой информации допускается в особом порядке в рамках соответствующих специальных стандартов оценки при определении стоимости отдельных видов объектов оценки.

13. Заказчик оценки, правообладатель объекта оценки или иное уполномоченное ими лицо должны подтвердить, что предоставленная ими информация соответствует известным им фактам. Объем данных, требующих такого подтверждения, и форма подтверждения определяются оценщиком с учетом особенности содержания информации, ее существенности, если особые требования не указаны в задании на оценку. Информация должна быть подтверждена одним из следующих способов:

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.

V. Контроль проведенной оценки

14. Контроль проведенной оценки осуществляется оценщиком, органами контроля организации, с которой оценщик заключил трудовой договор, органами контроля Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов-оценщиков».

15. В рамках контроля выполненной оценки, оценщик по каждому

выполненному отчету заполняет «Сообщение о соответствии отчета об оценке требованиям Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Федеральных стандартов оценки» по форме, приведенной в Приложении №1 к настоящему стандарту. «Сообщение о соответствии отчета об оценке требованиям Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» 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 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» 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 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» 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.

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

17. Контроль выполненной оценки органами контроля Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» осуществляется в соответствии со стандартами и нормативными документами Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов-оценщиков».

Сообщение о соответствии отчета об оценке требованиям Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Федеральных стандартов оценки.

№ п/п	Требования нормативных документов	Обоснование	да(+) нет(-) не применимо (0)	№ стр.
I.	Общие требования к отчету об оценке:	ФЗ-135 ст. 11 ФСО VI п.7		
1.1*	Наименование объекта оценки (согласно заключенному договору на оценку).			
1.2*	Порядковый номер отчета.			
1.3*	Дата составления отчета.			
1.4*	Дата оценки			
1.5	Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки			
1.6*	Вид определяемой стоимости.			
1.7*	Количество страниц отчета.			
1.8	Отчет составлен на бумажном носителе:	ФЗ-135 ст. 11 ФСО VI п.4		
1.8.1	Пронумерован постранично и прошит,			
1.8.2	Подписан оценщиком или оценщиками, которые провели оценку,			
1.8.3	Скреплен личной печатью оценщика,			
1.8.4	Скреплен печатью юридического лица, с которым оценщик или оценщики заключили трудовой договор,			
1.9	Отчет составлен в форме электронного документа:	ФЗ-135 ст. 11 ФСО VI п.5		
1.9.1	Пронумерован постранично,			
1.9.1.	Подписан усиленной квалифицированной электронной подписью оценщиком или оценщиками, которые провели оценку,			
1.9.2	Подписан усиленной квалифицированной электронной подписью руководителя юридического лица, с которым оценщик или оценщики заключили трудовой договор.			
1.10	Отчет состоит из нескольких частей, в одной или в разной форме - как на бумажном носителе, так и в форме электронного документа	ФЗ-135 ст. 11 ФСО VI п.6		
1.10.1	Обеспечена идентификация отчета об оценке как совокупности всех частей			
1.10.2	Пронумерован постранично и прошит,			
1.10.3	Подписан оценщиком или оценщиками, которые провели оценку,			
1.10.4	Скреплен личной печатью оценщика,			
1.10.5	Скреплен печатью юридического лица, с которым оценщик или оценщики заключили трудовой договор,			

№ п/п	Требования нормативных документов	Обосновани е	да(+) нет(-) не применимо (0)	№ стр.
1.10.6	Пронумерован постранично,			
1.10.7	Подписан усиленной квалифицированной электронной подписью оценщиком или оценщиками, которые провели оценку,			
1.10.8	Подписан усиленной квалифицированной электронной подписью руководителя юридического лица, с которым оценщик или оценщики заключили трудовой договор.			
II.	Требования к содержанию отчета об оценке.	ФЗ-135 ст.11 ФСО VI разд. II		
2.1	Информация, содержащаяся в Задании на оценку	ФСО VI п.7		
2.1.1	объект оценки;	ФСО IV п.3		
2.1.1-1	<i>Для оценки объектов недвижимости</i>	ФСО -7 разд. IV		
2.1.1-1.1	состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии);	ФСО – 7 п.8		
2.1.1-1.2	характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики;			
2.1.1-1.3	права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки;			
2.1.1-2	<i>Для оценки бизнеса</i>	ФСО-8 разд.III		
2.1.1-2.1	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);	ФСО-8 п.5		
2.1.1-2.2	место нахождения организации, ведущей бизнес;			
2.1.1-2.3	ОГРН организации, ведущей бизнес;			
2.1.1-2.4	при оценке акций: количество акций; категория (тип), номер и дата государственной регистрации выпуска акций;			
2.1.1-2.5	при оценке доли в уставном (складочном) капитале: размер оцениваемой доли;			
2.1.1-2.6	при оценке пая в паевом фонде производственного кооператива: размер пая; количество паев;			
2.1.1-2.9	при оценке имущественного комплекса организации: описание его состава.			
2.1.1.-3	<i>Для оценки для целей залога</i>	ФСО-9 п.10		
2.1.1-3.1	особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют;			
2.1.1-3.2	порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации;			
2.1.1-3.3	необходимость привлечения отраслевых экспертов.			
2.1.1-4	<i>Для оценки стоимости машин и оборудования</i>	ФСО-10 разд. III		
2.1.1-4.1	состав оцениваемой группы машин и оборудования с	ФСО-10 п.6		

№ п/п	Требования нормативных документов	Обосновани е	да(+) нет(-) не применимо (0)	№ стр.
	указанием сведений по каждой машине и единице оборудования, достаточных для их идентификации;			
2.1.1-4.2	информация по учету нематериальных активов, необходимых для эксплуатации машин и оборудования (при наличии таких активов);			
2.1.1-5	<i>Для оценки интеллектуальной собственности и нематериальных активов</i>	ФСО XI разд.III		
2.1.1-5.1	о составе объекта оценки, если оценивается сложный объект либо совокупность объектов	ФСО XI п.5 (1)		
2.1.1-5.2	о наличии не включенных в объект оценки объектов интеллектуальной собственности (далее - ОИС) в случае, если такие объекты являются неотъемлемой частью деятельности, связанной с производством и (или) реализацией продукции (товаров, работ или услуг), осуществляемой с использованием объекта оценки			
2.1.1-5.3	о предоставленной правовой охране результатам интеллектуальной деятельности и (или) приравненным к ним средствам индивидуализации юридических лиц, товаров, работ, услуг и предприятий, включая объем, сроки, территорию правовой охраны, наличие ограничений (обременений) в отношении исключительных прав на интеллектуальную собственность;			
2.1.1-5.4	об объеме прав на ОИС, права на который оцениваются			
2.1.1-5.5	о правообладателе (правообладателях):	ФСО XI п.5 (2)		
2.1.1-5.5.1	для юридического лица - полное и сокращенное фирменное наименование организации, а также ее основной государственный регистрационный номер (ОГРН);			
2.1.1-5.5.2	для физического лица (лиц) - фамилия, имя, отчество (последнее — при наличии) правообладателя (правообладателей).			
2.1.2	Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки и связанные с ними ограничения и обременения.	ФСО IV п.3		
2.1.3	Цель оценки.	ФСО IV п.3		
2.1.4	Указанием ссылок на конкретные положения нормативных правовых актов Российской Федерации, в связи с которыми возникла необходимость проведения оценки.	ФСО IV п.3		
2.1.5	Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Федеральным законом	ФСО IV п.3		
2.1.6	Вид стоимости.			
2.1.7	Предпосылки стоимости			
2.1.8	Дата оценки.			
2.1.9	Специальные допущения, иные существенные допущения в соответствии с разделом II федерального стандарта оценки "Процесс оценки (ФСО III)"			
2.1.9-1	<i>Для оценки для целей залога</i>	ФСО-9 разд. IV		
2.1.9-1.1	наличие допущений, в отношении перспектив развития	ФСО-9 п.13		

№ п/п	Требования нормативных документов	Обоснование	да(+) нет(-) не применимо (0)	№ стр.
	объекта оценки;			
2.1.9-1.2	сведения об обременениях и обязательствах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;	ФСО-9 п.16		
2.1.9-1.3	учет затрат на альтернативное использование объекта оценки;	ФСО-9 п.17		
2.1.9-2	<i>Для оценки стоимости машин и оборудования:</i>	ФСО-10 разд.III		
2.1.9-2.1	допущение, связанное с ограничением объема работ по осмотру оцениваемых машин и единиц оборудования;	ФСО-10 п.7		
2.1.9-2.2	допущение, связанное с ограничением объема работ по анализу рынка;			
2.1.9-2.3	допущение об оценке машин и оборудования как единого целого при условии продолжения их использования в составе действующего имущественного комплекса;			
2.1.9-2.4	допущение об оценке машин и оборудования как единого целого при условии прекращения их использования в составе действующего имущественного комплекса;			
2.1.9-2.5	допущение об оценке машин и оборудования при условии перемещения с их текущего местоположения как отдельных объектов;			
2.1.9-2.6	в случае интегрирования машин и оборудования с другими объектами, в частности, недвижимости, - допущение об оценке машин и оборудования в составе таких объектов или отдельно от них;			
2.1.9-2.7	указание на степень детализации работ по смотру (полный, частичный с указанием критериев, без проведения осмотра);	ФСО-10 п.8		
2.1.9-2.8	указание на период проведения осмотра;			
2.1.9-2.9.	причины, по которым объект оценки не осмотрен, а также допущения, связанные с не проведением осмотра;			
2.1.10	Ограничения оценки в соответствии с разделом III федерального стандарта оценки "Процесс оценки (ФСО III)",	ФСО IV п.3		
2.1.11	Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	ФСО IV п.3		
2.1.12	Указание на форму составления отчета об оценке	ФСО IV п.3		
2.2	Применяемые стандарты оценки.	ФЗ-135 ст.11		
2.2.1	Применяемые федеральные стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки	ФСО VI п.7		
2.2.2	Применяемые методические рекомендации по оценке, одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России, или обоснование неиспользования указанных методических рекомендаций	ФСО VI п.7		
2.2.3	Применяемые стандарты Ассоциации СРО НКСО			
2.3	Сведения о заказчике оценки.	ФСО VI п.7		
2.3.1	фамилия, имя, отчество (при наличии) физического лица, если заказчиком является физическое лицо			
2.3.2	реквизиты юридического лица, которые включают в себя			

№ п/п	Требования нормативных документов	Обосновани е	да(+) нет(-) не применимо (0)	№ стр.
	полное и (или) сокращенное наименование, основной государственный регистрационный номер или иной регистрационный номер юридического лица, место нахождения, если заказчиком является юридическое лицо			
2.4	Сведения об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке:	ФСО VI п.7		
2.4.1	фамилия, имя, отчество			
2.4.2	номер контактного телефона, почтовый адрес, адрес электронной почты оценщика			
2.4.3	сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщика (регистрационный номер в саморегулируемой организации оценщиков, а также наименование и адрес саморегулируемой организации оценщиков);			
2.5	Сведения о юридическом лице, с которым оценщик (оценщики) заключил (заключили) трудовой договор	ФСО VI п.7		
2.5.1	реквизиты юридического лица, которые включают в себя полное и (или) сокращенное наименование, основной государственный регистрационный номер или иной регистрационный номер юридического лица, место нахождения)			
2.6	Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона	ФСО VI п.7		
2.7	Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки объекта оценки.	ФСО VI п.7		
2.8	Точное описание объекта оценки:	ФСО VI п.7		
2.8.1	указание количественных и качественных характеристик объекта оценки, включая права на объект оценки;			
2.8.2	В отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу:			
2.8.3	полное и (в случае, если имеется) сокращенное наименование юридического лица;			
2.8.4	основной государственный регистрационный номер или иной регистрационный номер юридического лица;			
2.8.5	место нахождения;			
2.8.6	балансовая стоимость данного объекта оценки (при наличии).			
2.8.7	<i>Для оценки объектов недвижимости</i>			
2.8.7-1	Произведен осмотр объекта оценки:	ФСО-7 п.5		
2.8.7-1.1	указана дата осмотра объекта оценки;			
2.8.7-2	в случае, не проведения осмотра объекта оценки, указание в отчете на причины, по которым объект оценки не был осмотрен;			
2.8.7-3	указание на допущения и ограничения, связанные с не			

№ п/п	Требования нормативных документов	Обосновани е	да(+) нет(-) не применимо (0)	№ стр.
	проведением осмотра объекта оценки;			
2.8.7-4	Произведен анализ наиболее эффективного использования.	ФСО-7 разд.VI		
2.8.8	<i>Для оценки бизнеса</i>			
2.8.8-1	информация о создании и развитии бизнеса, условиях функционирования организации, ведущей бизнес;	ФСО-8 п.7		
2.8.8-2	информация о выпускаемой продукции (товарах) и (или) выполняемых работах, оказываемых услугах;			
2.8.8-3	информация о результатах производственно-хозяйственной деятельности за репрезентативный период;			
2.8.8-4	финансовая информацию, включая годовую и промежуточную (в случае необходимости) финансовую (бухгалтерскую) отчетность организации, ведущей бизнес;			
2.8.8-5	информация о результатах финансово-хозяйственной деятельности за репрезентативный период;			
2.8.8-6	прогнозные данные, включая бюджеты, бизнес-планы и иные внутренние документы организации, ведущей бизнес, устанавливающие прогнозные величины основных показателей, влияющих на стоимость объекта оценки;			
2.8.8-7	информация о структуре уставного (складочного) капитала, паевого фонда организации, ведущей бизнес:	ФСО-8 п.8		
2.8.8-7.1	при оценке стоимости акций - номинальная стоимость и количество размещенных и голосующих обыкновенных акций; номинальная стоимость и количество голосующих и не голосующих привилегированных акций;			
2.8.8-7.2	при оценке долей в уставном (складочном) капитале - размер уставного капитала, количество и номинальная стоимость долей;			
2.8.8-7.3	при оценке паев в паевых фондах производственных кооперативов - размер паевого фонда, количество паев;			
2.8.8-8	информация о структуре распределения уставного (складочного) капитала, паевого фонда организации, ведущей бизнес, на дату оценки между акционерами, владеющими более 5 процентов акций, членами кооператива или участниками общества с ограниченной ответственностью, товарищами хозяйственного товарищества, участниками хозяйственного партнерства;			
2.8.8-9	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;			
2.8.8-10	информация о распределении прибыли организации, ведущей бизнес:			
2.8.8-10.1	при оценке стоимости акций - информация о дивидендной истории (дивидендных выплатах) организации за репрезентативный период;			
2.8.8-10.2	при оценке долей в уставном капитале - информация о размере части прибыли организации, распределяемой между участниками организации;			

№ п/п	Требования нормативных документов	Обосновани е	да(+) нет(-) не применимо (0)	№ стр.
2.8.8-11	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;			
2.8.9	<i>Для оценки для целей залога</i>			
2.8.9-1	выводы о ликвидности объекта оценки;	ФСО-9 п.8		
2.8.9-2	обоснование сделанных выводов, с приведением результатов анализа существенных факторов, влияющих на ликвидность объекта;	ФСО-9 п.9		
2.8.9-3	указание на типичный (расчетный) срок рыночной экспозиции объекта оценки на открытом рынке, в течение которого он может быть реализован по рыночной стоимости;	ФСО-9 п.9		
2.9	Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.	ФСО VI п.7		
2.10	Принятые при проведении оценки допущения.	ФСО VI п.7		
2.10.1	допущения, которые не противоречат фактам на дату оценки или в отношении которых отсутствуют основания считать обратное	ФСО III п.5		
2.10.2	специальные допущения - 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	ФСО III п.5		
2.11	Принятые при проведении оценки объекта ограничения оценки	ФСО VI п.7		
2.11.1	ограничения в отношении источников информации	ФСО III п.7		
2.11.2	ограничения в отношении объема исследования	ФСО III п.7		
2.12	Анализ рынка объекта оценки, внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки:	ФСО VI п.7		
2.12.1	<i>Для оценки объектов недвижимости</i>	ФСО-7 разд. V		
2.12.1-1	анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки;	ФСО-7 п.11		
2.12.1-2	определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект;			
2.12.1-3	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;			
2.12.1-4	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	Требования нормативных документов	Обосновани е	да(+) нет(-) не применимо (0)	№ стр.
2.12.1-5	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).			
2.12.2	<i>Для оценки бизнеса</i>			
2.12.2-1	информация о состоянии и перспективах развития отрасли, в которой функционирует организация, ведущая бизнес;	ФСО-8 п.6		
2.12.2-2	информация о положении организации, ведущей бизнес, в отрасли;			
2.12.3	<i>Для оценки интеллектуальной собственности и нематериальных активов</i>	ФСО XI п.9		
2.12.3-1	анализ макроэкономической информации;			
2.12.3-2	анализ рынка объекта оценки и рынка продукции (товаров, работ, услуг), которая может быть произведена (выполнены, оказаны) с использованием ОИС, права на который оцениваются:			
2.12.3-2.1	анализ текущего состояния, перспектив и тенденций развития отрасли, к которой относится ОИС, права на который оцениваются;			
2.12.3-2.2	анализ сделок (лицензионных договоров и договоров об отчуждении исключительного права) с ОИС, права на который оцениваются, либо с его аналогом (при наличии);			
2.12.3-2.3	информация о доле рынка выпускаемой продукции (товаров, работ, услуг), производимой или реализуемой с использованием ОИС, права на который оцениваются, масштабах и тенденциях внутреннего и международного рынков (при наличии).			
2.12.3-3	анализ внутренних факторов:			
2.12.3-3.1	описание продукции (товаров, работ, услуг), которая выпускается с использованием ОИС, права на который оцениваются;			
2.12.3-3.2	финансовые результаты деятельности с использованием ОИС, права на который оцениваются за репрезентативный период;			
2.12.3-3.3	анализ ассортимента продукции (товаров, работ, услуг), которая выпускается с использованием ОИС, права на который оцениваются;			
2.12.3-3.4	прогнозы, бизнес-планы развития деятельности с использованием ОИС, права на который оцениваются.			
2.13	Описание процесса оценки в части применения подхода (подходов) к оценке	ФСО VI п.7		
2.13.1	последовательность определения стоимости объекта оценки			
2.13.2-1	обоснование выбора доходного подхода к оценке и методов в рамках данного подхода с приведением последовательности определения стоимости и соответствующими расчетами			
2.13.2-2	комментарии отказа от использования доходного подхода к оценке			

№ п/п	Требования нормативных документов	Обоснование	да(+) нет(-) не применимо (0)	№ стр.
2.13.3-1	обоснование выбора сравнительного подхода к оценке и методов в рамках данного подхода с приведением последовательности определения стоимости и соответствующими расчетами			
2.13.3-2	комментарии отказа от использования сравнительного подхода к оценке			
2.13.4-1	обоснование выбора затратного подхода к оценке и методов в рамках данного подхода с приведением последовательности определения стоимости и соответствующими расчетами			
2.13.4-2	комментарии отказа от использования затратного подхода к оценке			
2.14	Согласования результатов оценки:	ФСО VI п.7		
2.14.1	Наличие существенных расхождений результатов подходов и методов оценки;	ФСО V п.3		
2.11.1-1	анализ возможных причин расхождений			
2.11.1-2	установление подходов и методов, позволяющих получить наиболее достоверные результаты			
2.11.5	Итоговая величина стоимости объекта оценки выражена в рублях Российской Федерации или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях.	ФСО I п.14		
2.15	Итоговая стоимость объекта оценки, ограничения и пределы применения полученного результата	ФСО VI п.7		
III.	Подтверждение полученной из внешних источников информации.	ФСО VI п.8		
3.1	Наличие ссылок на источники информации, позволяющих идентифицировать источник информации и определить дату ее появления (публикации) или подготовки:	ФСО VI п.8		
3.2	Материалы и копии документов, информационных источников, которые с высокой вероятностью недоступны или могут быть в будущем недоступны, отсутствия информации в открытом доступе либо доступ к которым происходит на платной основе (с учетом ограничений, связанных с конфиденциальностью информации);	ФСО VI п.8		
IV.	Дополнительная информация			
4.1	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	ФСО VI п.10		

Комментарии**

(подпись оценщика)

« ____ » _____ 20__ г.

* в пп. 1.1. – 1.4., 1.6.-1.7 указываются, соответственно, наименование объекта оценки, порядковый номер отчета, дата составления отчета, дата проведения оценки (дата оценки), вид определяемой стоимости и количество страниц отчета, включая все приложения.

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