Приложение №1 к Стандарту СТО СДС СРО НКСО 3.1-2015

«Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки»

**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-3 п.8 |  |  |
| 1.1\* | Наименование объекта оценки (согласно заключенному договору на оценку). |  |  |  |
| 1.2\* | Порядковый номер отчета. |  |  |  |
| 1.3\* | Дата составления отчета. |  |  |  |
| 1.4\* | Дата проведения оценки (дата оценки). |  |  |  |
| 1.5\* | Вид определяемой стоимости. |  |  |  |
| 1.6\* | Количество страниц отчета. |  |  |  |
| 1.7 | Отчет составлен на бумажном носителе:  | ФЗ-135 ст. 11 ФСО-3 п.6 |  |  |
| 1.7.1 | Пронумерован постранично и прошит, |  |  |  |
| 1.7.2 | Подписан оценщиком или оценщиками, которые провели оценку, |  |  |  |
| 1.7.3 | Скреплен личной печатью оценщика, |  |  |  |
| 1.7.4 | Скреплен печатью юридического лица, с которым оценщик или оценщики заключили трудовой договор, |  |  |  |
| 1.8 | Отчет составлен в форме электронного документа:  | ФЗ-135 ст. 11 ФСО-3 п.6 |  |  |
| 1.8.1 | Пронумерован постранично, |  |  |  |
| 1.8.1. | Подписан усиленной квалифицированной электронной подписью оценщиком или оценщиками, которые провели оценку, |  |  |  |
| 1.8.2 | 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-3 разд. III |  |  |
| **2.1** | **Задание на оценку, содержащее следующую информацию:** | ФСО-3 п.8 |  |  |
| 2.1.1 | объект оценки; | ФСО-1 разд.IV |  |  |
| 2.1.1-1 | *Для оценки объектов недвижимости* | 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 | *Для оценки бизнеса* | 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 | *Для оценки для целей залога* | 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 | *Для оценки стоимости машин и оборудования* | ФСО-10 разд. III |  |  |
| 2.1.1-4.1 | состав оцениваемой группы машин и оборудования с указанием сведений по каждой машине и единице оборудования, достаточных для их идентификации; | ФСО-10 п.6 |  |  |
| 2.1.1-4.2 | информация по учету нематериальных активов, необходимых для эксплуатации машин и оборудования (при наличии таких активов); |  |  |  |
| 2.1.1-5 | *Для оценки нематериальных активов и интеллектуальной собственности* | ФСО-11 разд. IV |  |  |
| 2.1.1-5.1 | информация о режиме предоставленной правовой охраны интеллектуальной собственности, включая объем, сроки, территории правовой охраны, наличие ограничений (обременений) в отношении исключительных прав на интеллектуальную собственность; | ФСО-11 п.8 |  |  |
| 2.1.1-5.2 | информация об объеме прав на интеллектуальную собственность, подлежащих оценке; |  |  |  |
| 2.1.1-5.3 | о совокупности объектов (или единой технологии, или сопутствующих активах), в состав которой входит объект оценки. |  |  |  |
| 2.1.2 | Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки. | ФСО-1 п.21 |  |  |
| 2.1.3 | Цель оценки. |  |  |  |
| 2.1.4 | Предполагаемое использование результатов оценки. |  |  |  |
| 2.1.5 | Вид стоимости. |  |  |  |
| 2.1.6 | Дата оценки. |  |  |  |
| 2.1.7 | Допущения, на которых должна основываться оценка: |  |  |  |
| 2.1.7-1 | *Для оценки для целей залога* | ФСО-9 разд. IV |  |  |
| 2.1.7-1.1 | наличие допущений, в отношении перспектив развития объекта оценки; | ФСО-9 п.13 |  |  |
| 2.1.7-1.2 | сведения об обременениях и обязательствах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки; | ФСО-9 п.16 |  |  |
| 2.1.7-1.3 | учет затрат на альтернативное использование объекта оценки; | ФСО-9 п.17 |  |  |
| 2.1.7-2 | *Для оценки стоимости машин и оборудования:* | ФСО-10 разд.III  |  |  |
| 2.1.7-2.1 | допущение, связанное с ограничением объема работ по осмотру оцениваемых машин и единиц оборудования; | ФСО-10 п.7 |  |  |
| 2.1.7-2.2 | допущение, связанное с ограничением объема работ по анализу рынка; |  |  |  |
| 2.1.7-2.3 | допущение об оценке машин и оборудования как единого целого при условии продолжения их использования в составе действующего имущественного комплекса; |  |  |  |
| 2.1.7-2.4 | допущение об оценке машин и оборудования как единого целого при условии прекращения их использования в составе действующего имущественного комплекса; |  |  |  |
| 2.1.7-2.5 | допущение об оценке машин и оборудования при условии перемещения с их текущего местоположения как отдельных объектов; |  |  |  |
| 2.1.7-2.6 | 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; |  |  |  |
| 2.1.7-2.7 | указание на степень детализации работ по смотру (полный, частичный с указанием критериев, без проведения осмотра); | ФСО-10 п.8 |  |  |
| 2.1.7-2.8 | указание на период проведения осмотра; |  |  |  |
| 2.1.7-2.9. | причины, по которым объект оценки не осмотрен, а также допущения, связанные с не проведением осмотра; |  |  |  |
| **2.2** | **Применяемые стандарты оценки.** | ФЗ-135 ст.11 ФСО-3 п.8 |  |  |
| 2.2.1 | Применяемые стандарты Ассоциации СРО НКСО |  |  |  |
| **2.3** | **Принятые при проведении оценки допущения.** |  |  |  |
| **2.4** | **Сведения о заказчике оценки.** |  |  |  |
| **2.5** | **Сведения об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке:** |  |  |  |
| 2.5.1 | фамилия, имя, отчество (при наличии); |  |  |  |
| 2.5.2 | место нахождения оценщика; |  |  |  |
| 2.5.3 | сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщика; |  |  |  |
| 2.5.4 | сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор. |  |  |  |
| **2.6** | **Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчет об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации, и степени их участия в проведении оценки объекта оценки.** |  |  |  |
| **2.7** | **Основные факты и выводы:** |  |  |  |
| 2.7.1 | основание для проведения оценщиком объекта оценки; |  |  |  |
| 2.7.2 | общая информация, идентифицирующая объект оценки; |  |  |  |
| 2.7.3 | результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке; |  |  |  |
| 2.7.4 | итоговая величина стоимости объекта оценки; |  |  |  |
| 2.7.5 | ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости. |  |  |  |
| **2.8** | **Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.** |  |  |  |
| 2.8.1 | В отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу: |  |  |  |
| 2.8.2 | полное и (в случае, если имеется) сокращенное наименование юридического лица; |  |  |  |
| 2.8.3 | ОГРН; |  |  |  |
| 2.8.4 | дата присвоения ОГРН; |  |  |  |
| 2.8.5 | балансовая стоимость данного объекта оценки (при наличии). |  |  |  |
| 2.8.6 | *Для оценки объектов недвижимости* |  |  |  |
| 2.8.6-1 | Произведен осмотр объекта оценки: | ФСО-7 п.5 |  |  |
| 2.8.6-1.1 | указана дата осмотра объекта оценки; |  |  |  |
| 2.8.6-2 | в случае, не проведения осмотра объекта оценки, указание в отчете на причины, по которым объект оценки не был смотрен; |  |  |  |
| 2.8.6-3 | указание на допущения и ограничения, связанные с не проведением осмотра объекта оценки; |  |  |  |
| 2.8.6-4 | Произведен анализ наиболее эффективного использования. | ФСО-7 разд.VI |  |  |
| 2.8.7 | *Для оценки бизнеса* |  |  |  |
| 2.8.7-1 | информация о создании и развитии бизнеса, условиях функционирования организации, ведущей бизнес; | ФСО-8 п.7 |  |  |
| 2.8.7-2 | информация о выпускаемой продукции (товарах) и (или) выполняемых работах, оказываемых услугах; |  |  |  |
| 2.8.7-3 | информация о результатах производственно-хозяйственной деятельности за репрезентативный период; |  |  |  |
| 2.8.7-4 | финансовая информацию, включая годовую и промежуточную (в случае необходимости) финансовую (бухгалтерскую) отчетность организации, ведущей бизнес; |  |  |  |
| 2.8.7-5 | информация о результатах финансово-хозяйственной деятельности за репрезентативный период; |  |  |  |
| 2.8.7-6 | прогнозные данные, включая бюджеты, бизнес-планы и иные внутренние документы организации, ведущей бизнес, устанавливающие прогнозные величины основных показателей, влияющих на стоимость объекта оценки; |  |  |  |
| 2.8.7-7 | информация о структуре уставного (складочного) капитала, паевого фонда организации, ведущей бизнес: | ФСО-8 п.8 |  |  |
| 2.8.7-7.1 | при оценке стоимости акций - номинальная стоимость и количество размещенных и голосующих обыкновенных акций; номинальная стоимость и количество голосующих и не голосующих привилегированных акций; |  |  |  |
| 2.8.7-7.2 | при оценке долей в уставном (складочном) капитале - размер уставного капитала, количество и номинальная стоимость долей; |  |  |  |
| 2.8.7-7.3 | при оценке паев в паевых фондах производственных кооперативов - размер паевого фонда, количество паев; |  |  |  |
| 2.8.7-8 | 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; |  |  |  |
| 2.8.7-9 | 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; |  |  |  |
| 2.8.7-10 | информация о распределении прибыли организации, ведущей бизнес: |  |  |  |
| 2.8.7-10.1 | при оценке стоимости акций - информация о дивидендной истории (дивидендных выплатах) организации за репрезентативный период; |  |  |  |
| 2.8.7-10.2 | при оценке долей в уставном капитале - информация о размере части прибыли организации, распределяемой между участниками организации; |  |  |  |
| 2.8.7-11 | 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; |  |  |  |
| 2.8.8 | *Для оценки для целей залога* |  |  |  |
| 2.8.8-1 | выводы о ликвидности объекта оценки; | ФСО-9 п.8 |  |  |
| 2.8.8-2 | обоснование сделанных выводов, с приведением результатов анализа существенных факторов, влияющих на ликвидность объекта; | ФСО-9 п.9 |  |  |
| 2.8.8-3 | указание на типичный (расчетный) срок рыночной экспозиции объекта оценки на открытом рынке, в течение которого он может быть реализован по рыночной стоимости; |  |  |  |
| **2.9** | **Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость:** | **ФСО-3 п.8** |  |  |
| 2.9-1 | *Для оценки объектов недвижимости* | ФСО-7 разд. V |  |  |
| 2.9.1-1 | 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 |  |  |
| 2.9.1-2 | определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект; |  |  |  |
| 2.9.1-3 | 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; |  |  |  |
| 2.9.1-4 | 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; |  |  |  |
| 2.9.1-5 | 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). |  |  |  |
| 2.9.2 | *Для оценки бизнеса* |  |  |  |
| 2.9.2-1 | информация о состоянии и перспективах развития отрасли, в которой функционирует организация, ведущая бизнес; | ФСО-8 п.6 |  |  |
| 2.9.2-2 | информация о положении организации, ведущей бизнес, в отрасли; |  |  |  |
| 2.9.3 | *Для оценки нематериальных активов и интеллектуальной собственности* | ФСО-11 разд. V |  |  |
| 2.9.3-1 | анализ влияния макроэкономических факторов, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки; | ФСО-11 п.10 |  |  |
| 2.9.3-2 | определение и анализ сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект: |  |  |  |
| 2.9.3-2.1 | анализ создания и предоставления правовой охраны аналогичным объектам интеллектуальной собственности; |  |  |  |
| 2.9.3-2.2 | анализ текущего состояния, перспектив и тенденций развития отрасли, к которой относится объект оценки; |  |  |  |
| 2.9.3-2.3 | анализ сделок (лицензионных договоров и договоров об отчуждении исключительного права) с объектом оценки либо объектом-аналогом (при наличии); |  |  |  |
| 2.9.3-2.4 | анализ сделок, связанных с объединением бизнеса, имеющего идентичные или аналогичные нематериальные активы (при наличии); |  |  |  |
| 2.9.3-3 | анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых с объектом оценки объектов; |  |  |  |
| 2.9.3-4 | основные выводы относительно рынка создания и использования объекта оценки, а также рынка продукции (товаров, работ, услуг), производимой и реализуемой с использованием объекта оценки, необходимые для оценки объекта. |  |  |  |
| **2.10** | **Описание процесса оценки в части применения подхода (подходов) к оценке.** | **ФСО-3 п.8** |  |  |
| 2.10.1 | обоснование выбора доходного подхода с приведением последовательности определения стоимости и соответствующими расчетами; |  |  |  |
| 2.10.1-1 | обоснование выбора методов в рамках доходного подхода с приведением последовательности определения стоимости и соответствующими расчетами; |  |  |  |
| 2.10.2 | обоснование выбора сравнительного подхода с приведением последовательности определения стоимости и соответствующими расчетами; |  |  |  |
| 2.10.2-1 | обоснование выбора методов в рамках сравнительного подхода с приведением последовательности определения стоимости и соответствующими расчетами; |  |  |  |
| 2.10.3 | обоснование выбора затратного подхода с приведением последовательности определения стоимости и соответствующими расчетами; |  |  |  |
| 2.10.3-1 | обоснование выбора методов в рамках затратного подхода с приведением последовательности определения стоимости и соответствующими расчетами. |  |  |  |
| **2.11** | **Согласования результатов оценки:** | **ФСО-1, ФСО-3 п.8** |  |  |
| 2.11.1 | описание процедуры согласования результатов оценки;  | ФСО-3 п.8 |  |  |
| 2.11.2 | наличие выводов, полученных на основании проведенных расчётов в рамках доходного подхода; |  |  |  |
| 2.11.3 | наличие выводов, полученных на основании проведенных расчётов в рамках сравнительного подхода; |  |  |  |
| 2.11.4 | наличие выводов, полученных на основании проведенных расчётов в рамках затратного подхода; |  |  |  |
| 2.11.5 | Итоговая величина стоимости объекта оценки выражена в рублях Российской Федерации. | ФСО-1 п.27 |  |  |
| **III.** | **Приложения. Требования к описанию в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки.** | ФСО-3 разд.4 |  |  |
| 3.1 | Копии документов, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, в том числе: | ФСО-3 п.10 |  |  |
| 3.1.1 | правоустанавливающие и правоподтверждающие документы; |  |  |  |
| 3.1.2 | документы технической инвентаризации; |  |  |  |
| 3.1.3 | заключения экспертиз и иные (при их наличии). |  |  |  |
| 3.2 | Наличие ссылок на источники информации, либо копии материалов и распечаток, используемых в отчете, позволяющих делать выводы об источнике получения соответствующей информации и дате её подготовки.  | ФСО-3 п.11 |  |  |
| 3.3 | Копии документов, представленных заказчиком, подписанные уполномоченным на то лицом и заверенные в установленном порядке. | ФСО-3 п.12 |  |  |
| 3.4 | Итоговая величина стоимости представлена в виде конкретного числа. | ФСО-3 п.14 |  |  |
| 3.5 | Итоговая величина стоимости представлена в виде интервала значений. |  |  |  |
| **IV.** | **Дополнительная информация** |  |  |  |
| 4.1 | Иные сведения, необходимые для полного и недвусмысленного толкования результатов оценки (при наличии). | ФСО-3 п.10 |  |  |

Комментарии\*\*

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_
(подпись оценщика)

«\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_\_г.

\* в пп. 1.1. – 1.4. 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 применимо(0).