



Межрегиональная саморегулируемая некоммерческая
организация - Некоммерческое партнерство

«Общество профессиональных экспертов и оценщиков»

УТВЕРЖДЕНО
Решением Правления
Межрегиональной саморегулируемой
некоммерческой организации –
Некоммерческое партнерство
«Общество профессиональных экспертов и оценщиков»

Протокол от «25» января 2017 г. № 03/17

Положение

**о порядке осуществления контроля за деятельностью членов
Межрегиональной саморегулируемой некоммерческой
организации - Некоммерческое партнерство
«Общество профессиональных экспертов и оценщиков»**

Содержание	2
1. Общие положения	3
2. Порядок проведения плановых проверок	4
3. Порядок проведения внеплановых проверок	7
4. Заключительные положения	12
5. Приложения	13

1. Общие положения

1.1. Настоящее Положение о порядке осуществления контроля за деятельностью членов Межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации - Некоммерческое партнерство «Общество профессиональных экспертов и оценщиков» (далее – Положение) разработано в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее - Закон об оценочной деятельности), «Требованиями к рассмотрению саморегулируемой организацией оценщиков жалобы на нарушение ее членом требований Федерального закона от 29 июля 1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, правил деловой и профессиональной деятельности», иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, Уставом МСНО – НП «ОПЭО».

1.2. Положение определяет порядок проведения плановых и внеплановых проверок членов Межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации - Некоммерческое партнерство «Общество профессиональных экспертов и оценщиков» (далее - МСНО – НП «ОПЭО»), порядок взаимодействия структурного подразделения, осуществляющего контроль за соблюдением членами МСНО-НП «ОПЭО» требований Закона об оценочной деятельности, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, правил деловой и профессиональной этики, а также внутренних документов МСНО-НП «ОПЭО» (далее - Комитет контроля), с членами МСНО-НП «ОПЭО» и другими структурными подразделениями МСНО-НП «ОПЭО», порядок оформления результатов таких проверок.

1.3. Основные термины, определения:

1.3.1. **Ежегодный план проведения проверок членов МСНО-НП «ОПЭО» (далее – План проведения проверок)** – утвержденный решением коллегиального органа управления - Правления МСНО-НП «ОПЭО» (далее – Правление) список членов МСНО – НП «ОПЭО», в отношении которых осуществляется контроль в части соблюдения ими требований Закона об оценочной деятельности, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, правил деловой и профессиональной этики, а также внутренних документов МСНО-НП «ОПЭО».

1.3.2. **Проверяемый период** – период проверки деятельности членов МСНО-НП «ОПЭО», исчисляемый для вновь вступивших членов с момента регистрации в реестре членов МСНО-НП «ОПЭО» до даты запроса о проведении плановой поверки; для проверенных ранее членов МСНО-НП «ОПЭО» - с момента проведения предыдущей плановой проверки (даты составления Акта плановой проверки) до даты запроса о проведении плановой проверки.

1.3.3. **Заявитель** – физическое лицо (гражданин Российской Федерации, иностранный гражданин, лицо без гражданства) или юридическое лицо, направившее жалобу на нарушение членом МСНО – НП «ОПЭО» требований Закона об оценочной деятельности, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, правил деловой и профессиональной этики.

1.3.4. **Жалоба** – письменное обращение заявителя в МСНО-НП «ОПЭО» о нарушении членом МСНО – НП «ОПЭО» требований Закона об оценочной деятельности, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, правил деловой и профессиональной этики, содержащее доводы заявителя относительно того, как действия (бездействие) члена МСНО-НП «ОПЭО» нарушают или могут нарушить права лица, направившего обращение.

1.3.5. **Акт плановой (внеплановой) проверки** – документ о результатах плановой (внеплановой) проверки члена МСНО – НП «ОПЭО», составленный по форме, утвержденной решением Правления.

1.3.6. **Материалы проверки** – информация и документы, полученные и/или составленные Комитетом контроля МСНО – НП «ОПЭО» в ходе проведения плановой или внеплановой проверки, а также в ходе контроля исполнения мер дисциплинарного воздействия.

1.4. При осуществлении МСНО – НП «ОПЭО» контрольной функции обмен информацией и документами с членами МСНО – НП «ОПЭО» осуществляется посредством направления писем по адресам, являющимся контактными по данным реестра членов МСНО – НП «ОПЭО», посредством электронной почты (электронным адресам, содержащимся в реестре членов МСНО – НП «ОПЭО»), а также лично или через доверенных лиц.

2. Порядок проведения плановых проверок

2.1. Проведение плановых проверок членов МСНО – НП «ОПЭО» осуществляется Комитетом контроля.

2.2. Предметом плановой проверки является соблюдение членами МСНО – НП «ОПЭО» требований Закона об оценочной деятельности, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, правил деловой и профессиональной этики, дополнительных требований к порядку обеспечения имущественной ответственности членов МСНО-НП «ОПЭО», а также требований внутренних документов МСНО – НП «ОПЭО».

2.3. Плановая проверка в отношении члена МСНО – НП «ОПЭО» проводится не реже, чем один раз в три года. Основанием для проведения плановой проверки является утвержденный решением Правления План проведения проверок. План проведения проверок доводится до сведения членов МСНО – НП «ОПЭО» посредством размещения на официальном сайте МСНО – НП «ОПЭО» в информационно - телекоммуникационной сети «Интернет» не позднее 15 декабря года, предшествующего году проведения плановых проверок.

2.4. При проведении плановой проверки в адрес члена МСНО – НП «ОПЭО» заказным письмом с уведомлением направляется запрос о проведении проверки и представлении документов, указанных в пунктах 2.5., 2.6. настоящего Положения, с указанием сроков проведения проверки и представления документов. Запрос о проведении проверки может быть вручен члену МСНО – НП «ОПЭО» лично под роспись или через доверенных лиц.

2.5. Для проведения плановой проверки член МСНО – НП «ОПЭО» представляет следующие документы:

2.5.1. Перечень отчетов об оценке (Приложение 1), выполненных членом МСНО – НП «ОПЭО» за проверяемый период;

2.5.2. Листы соответствия по отчетам об оценке (Приложение 2), которые были подписаны членом МСНО – НП «ОПЭО» за проверяемый период. Листы соответствия предоставляются по одному отчету об оценке на выбор по каждому из следующих направлений:

- оценка бизнеса, имущественного комплекса, акций;
- оценка недвижимости;
- оценка машин, оборудования, транспортных средств;
- оценка земельных участков;
- оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности.

Листы соответствия предоставляются только по тем направлениям оценки, по которым оценщик подписывал отчеты об оценке.

2.6. В случае, если за проверяемый период член МСНО-НП «ОПЭО» не подписывал отчетов об оценке, он направляет в МСНО-НП «ОПЭО» соответствующее информационное письмо согласно Приложению 3 в сроки и в порядке, установленном пунктами 2.8. - 2.10. настоящего Положения.

2.7. Представляемые документы должны быть подписаны членом МСНО-НП «ОПЭО», прошиты и скреплены печатью оценщика (при наличии) или печатью организации, в которой работает оценщик. Документы представляются на бумажных носителях или в форме электронных копий документов, заверенных подписью оценщика и/или печатью организации, в которой работает оценщик.

2.8. При проведении плановой проверки обмен информацией и документами с членами МСНО-НП «ОПЭО» осуществляется посредством направления писем по адресам, указанным в качестве контактных по данным Реестра членов МСНО-НП «ОПЭО», посредством электронной почты (электронным адресам, содержащимся в Реестре членов МСНО-НП «ОПЭО»), а также лично или через доверенных лиц.

2.9. Документы для проведения плановой проверки предоставляются членом МСНО-НП «ОПЭО» путем направления через отделения почтовой связи, а также могут быть представлены лично под роспись уполномоченному сотруднику Исполнительной дирекции МСНО-НП «ОПЭО» (далее – Исполнительная дирекция) или направлены в Исполнительную дирекцию посредством электронной почты.

2.10. Срок представления документов для проведения плановой проверки указывается в запросе о проведении плановой проверки. При невозможности соблюдения данного срока член МСНО-НП «ОПЭО», до истечения указанного в запросе о проведении плановой проверки срока, должен сообщить в Исполнительную дирекцию об обстоятельствах невозможности его соблюдения.

2.11. При проведении плановой проверки в отношении члена МСНО – НП «ОПЭО» Комитет контроля также проверяет наличие информации и документов, представление которых является обязательным для членов МСНО-НП «ОПЭО» в соответствии с Положением о членстве МСНО-НП «ОПЭО», Положением о раскрытии информации МСНО-НП «ОПЭО», Положением о порядке ведения реестра членов МСНО-НП «ОПЭО».

2.12. По результатам плановой проверки составляется Акт плановой проверки (Приложение 4).

В Акте плановой проверки отражается:

- основание для проведения проверки;
- Ф.И.О и должность лица, проводившего проверку;
- сведения о документах, представленных оценщиком для проверки;
- перечень выявленных при проведении проверки нарушений Закона об оценочной деятельности, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, правил деловой и профессиональной этики, а также дополнительных требований к порядку обеспечения имущественной ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности;
- иная существенная информация.

2.13. Срок проведения плановой проверки составляет не более 30 (тридцати) дней с даты представления оценщиком документов для проведения проверки, указанных в пункте 2.5. или 2.6. настоящего Положения до даты составления Акта плановой проверки.

2.14. По итогам плановой проверки члену МСНО – НП «ОПЭО», в отношении которого проводилась проверка, направляется информационное письмо о результатах проверки в течение 3 (трех) рабочих дней с момента завершения проверки.

2.15. Члены МСНО – НП «ОПЭО» могут ходатайствовать о переносе срока проведения проверки при условии, что такой перенос не повлечет за собой нарушение периодичности плановых проверок, согласно п. 2.3. настоящего Положения. Проведение проверки может быть перенесено на другой срок приказом Исполнительного директора МСНО – НП «ОПЭО» (далее – Исполнительный директор).

2.16. В случае выявления нарушений членами МСНО-НП «ОПЭО» требований Закона об оценочной деятельности, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, правил деловой и профессиональной этики, требований о внесении обязательных взносов в МСНО-НП «ОПЭО», положений внутренних документов МСНО-НП «ОПЭО» при проведении плановой проверки материалы проверки передаются в Дисциплинарный комитет МСНО – НП «ОПЭО».

2.17. Непредставление документов для проведения проверки без уважительной причины, а также отказ от участия в плановой проверке, является основанием для рассмотрения указанных обстоятельств Дисциплинарным комитетом МСНО – НП «ОПЭО» (далее – Дисциплинарный комитет).

2.18. Порядок рассмотрения Дисциплинарным комитетом результатов плановых проверок регламентируется Положением о Дисциплинарном комитете МСНО – НП «ОПЭО».

2.19. Материалы проверок хранятся в МСНО – НП «ОПЭО» в течение 5 (пяти) лет.

3. Порядок проведения внеплановых проверок

3.1. Проведение внеплановых проверок членов МСНО – НП «ОПЭО» осуществляется Комитетом контроля.

3.2. Основанием для проведения внеплановой проверки являются:

3.2.1. поступившая в МСНО-НП «ОПЭО» жалоба, содержащая доводы Заявителя относительно того, как действия (бездействие) члена МСНО-НП «ОПЭО» нарушают или могут нарушить права Заявителя;

3.2.2. выявленные Комитетом контроля нарушения со стороны члена МСНО – НП «ОПЭО» требований Закона об оценочной деятельности, федеральных стандартов оценки, других федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, правил деловой и профессиональной этики, дополнительных требований к порядку обеспечения имущественной ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности;

3.2.3. неисполнение членами МСНО – НП «ОПЭО» принятых Дисциплинарным комитетом решений о применении к членам МСНО – НП «ОПЭО» мер дисциплинарного воздействия.

3.3. Письменное обращение (жалоба), направляемое в адрес МСНО – НП «ОПЭО» должно содержать:

3.3.1. наименование саморегулируемой организации оценщиков;

3.3.2. сведения о Заявителе:

- для физических лиц и индивидуальных предпринимателей: фамилия, имя, отчество (последнее – при наличии);

- для юридических лиц: полное наименование организации, ИНН и (или) ОГРН, фамилия, имя, отчество (последнее – при наличии) должностного лица или уполномоченного им лица, подписавшего обращение;

3.3.3. контактную информацию Заявителя:

- почтовый адрес;

- номер телефона, факса (при наличии);

- адрес электронной почты (при наличии).

3.3.4. сведения о члене МСНО-НП «ОПЭО», в отношении которого направлена жалоба:

- фамилию, имя, отчество (последнее – при наличии);

- регистрационный номер в Реестре членов МСНО-НП «ОПЭО» (если известно);

3.3.5. предмет обращения: указание на нарушение членом МСНО-НП «ОПЭО» требований Закона об оценочной деятельности, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, правил деловой и профессиональной этики;

3.3.6. доводы заявителя относительно того, как действия (бездействие) члена МСНО-НП «ОПЭО» нарушают или могут нарушить права Заявителя;

3.3.7. документы (или их копии), подтверждающие факты такого нарушения (при их наличии), или реквизиты таких документов (дата и номер);

3.3.8. подпись Заявителя.

Если Заявителем выступает юридическое лицо, то обращение должно быть подписано уполномоченным лицом и скреплено печатью данного юридического лица.

Обращение, составленное в форме электронного документа, должно быть подписано электронной подписью Заявителя в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

3.4. Поступившие жалобы регистрируются в журнале учета жалоб. Информация о поступивших жалобах в обязательном порядке размещается на сайте МСНО – НП «ОПЭО» в сети Интернет.

Материалы внеплановой проверки хранятся в МСНО – НП «ОПЭО» в течение 5 (пяти) лет с момента их поступления.

3.5. При рассмотрении поступившего в МСНО-НП «ОПЭО» обращения на соответствие его требованиям к содержанию жалобы, указанным в п.3.3. настоящего Положения,

Комитет контроля может запрашивать дополнительную информацию (документы или материалы), относящуюся к рассматриваемым вопросам, у Заявителя и члена МСНО-НП «ОПЭО», в отношении которого направлена жалоба.

3.6. Основаниями для отказа в инициировании внеплановой проверки являются:

- несоответствие представленной жалобы требованиям п. 3.3. настоящего Положения;
- отсутствие компетенции и правовых оснований у Комитета контроля для рассмотрения жалобы по существу;
- устранение оценщиком выявленных нарушений до момента принятия решения об инициировании внеплановой проверки;
- отзыв жалобы заявителем;
- наличие обстоятельств, которые в соответствии законодательством Российской Федерации исключают возможность привлечения лица к гражданско-правовой, административной, уголовной и иной ответственности.

3.7. Жалобы, в которых отсутствуют Ф.И.О. Заявителя (наименование организации или уполномоченного органа), контактная информация (почтовый адрес) и подпись Заявителя (полномочного представителя), признаются анонимными и не подлежат рассмотрению. Внеплановые проверки на основании таких жалоб не инициируются.

3.8. Обращения и жалобы, отвечающие требованиям пункта 3.3. настоящего Положения, но относящиеся к обстоятельствам, имевшим место до принятия оценщика в члены МСНО – НП «ОПЭО», либо после его исключения из МСНО – НП «ОПЭО», не являются основанием для проведения внеплановой проверки в отношении такого оценщика.

3.9. Обратившийся с жалобой в МСНО-НП «ОПЭО» Заявитель имеет право:

- 3.9.1. предоставлять дополнительные сведения, имеющие отношение к жалобе;
- 3.9.2. получать в сроки, установленные настоящим Положением, официальный ответ в письменной форме о результатах рассмотрения жалобы;
- 3.9.3. отозвать жалобу до принятия решения по ней. В случае отзыва Заявителем жалобы, ее рассмотрение и проведение внеплановой проверки Комитетом контроля прекращается;
- 3.9.4. повторно обратиться с жалобой в ОПЭО при устранении оснований несоответствия обращения требованиям к содержанию жалобы, указанным в пункте 3.3. настоящего Положения.

3.10. При несоответствии обращения требованиям к содержанию жалобы, указанным в п.3.3. настоящего Положения или при отсутствии оснований для проведения внеплановой проверки, Комитета контроля в течение в течение 2 (двух) рабочих дней со дня принятия решения, но не более чем 10 (десять) дней с даты получения обращения, направляет ответ Заявителю с указанием оснований несоответствия.

3.11. При поступлении в МСНО – НП «ОПЭО» обращения (жалобы), отвечающей требованиям, содержащимся в п.3.3. настоящего Положения, или выявлении в отношении члена МСНО – НП «ОПЭО» фактов, являющихся основанием для проведения внеплановой проверки, Комитет контроля в срок, не превышающий 5 (пяти) рабочих дней, принимает решение об инициировании внеплановой проверки. Решение оформляется приказом Руководителя Комитета контроля.

3.12. Комитет контроля направляет заказным письмом уведомление о принятом решении лицу, направившему жалобу, и запрос необходимых для проведения проверки документов и информации члену МСНО-НП «ОПЭО», в отношении которого направлена жалоба, в течение 10 дней с момента получения жалобы МСНО-НП «ОПЭО». Запросы

направляются по адресам, указанным в качестве контактных по данным Реестра членом МСНО-НП «ОПЭО», посредством электронной почты (электронным адресам, содержащимся в Реестре членом МСНО-НП «ОПЭО»), а также могут вручаться лично или через доверенных лиц.

3.13. Срок направления членом МСНО-НП «ОПЭО» документов, указанных в пункте 3.12. настоящего Положения, в адрес МСНО – НП «ОПЭО» составляет не более 5 (Пяти) дней с момента получения членом МСНО-НП «ОПЭО» соответствующего запроса. При невозможности соблюдения указанного срока член МСНО-НП «ОПЭО» должен до окончания данного срока сообщить в МСНО – НП «ОПЭО» об обстоятельствах невозможности его соблюдения.

3.14. Все представляемые членом МСНО-НП «ОПЭО» документы, составляющие более одного листа, должны быть прошиты и скреплены печатью члена МСНО-НП «ОПЭО» (при наличии) или печатью организации, в которой работает член МСНО-НП «ОПЭО». Документы представляются членом МСНО-НП «ОПЭО» на бумажных носителях по средствам почтовой связи либо вручаются под роспись уполномоченному сотруднику Исполнительной дирекции с описью предоставляемых членом МСНО-НП «ОПЭО» документов. Возможно направление документов в Исполнительную дирекцию посредством электронной почты.

3.15. Отсутствие члена МСНО-НП «ОПЭО» по представленному им ранее контактному адресу и возврат запроса является основанием для составления акта с указанием на нарушение обязанности члена МСНО-НП «ОПЭО» информировать МСНО-НП «ОПЭО» об изменении данных, подлежащих обязательному отражению в Реестре членом МСНО-НП «ОПЭО».

3.16. В ходе проведения внеплановой проверки исследованию подлежат только факты, указанные в жалобе.

3.17. По результатам проведения внеплановой проверки Комитета контроля составляется Акт внеплановой проверки.

Акт внеплановой проверки должен содержать следующую информацию:

- дату составления Акта внеплановой проверки;
- сведения о члене МСНО-НП «ОПЭО», в отношении которого проводилась проверка: фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии), регистрационный номер в Реестре членом МСНО-НП «ОПЭО»;
- вид проверки;
- основание для проведения проверки, предмет проверки;
- решение о проведении проверки (приказ о проведении внеплановой проверки);
- период проверки (даты начала и окончания проверки);
- материалы проверки с указанием источников их получения (документы и информация);
- результаты исследования фактов, указанных в жалобе, и описание выявленных нарушений либо информацию об отсутствии нарушений;
- сведения о лицах, проводивших проверку (фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии), должность);
- подписи лиц, проводивших проверку.

Акт внеплановой проверки утверждается Исполнительным директором.

3.18. Акт внеплановой проверки, составленный в форме электронного документа, должен быть подписан электронной подписью лиц, проводивших проверку, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

3.19. По итогам проведения внеплановой проверки принимается одно из следующих решений:

- об удовлетворении жалобы, послужившей основанием для проведения внеплановой проверки и передаче материалов внеплановой проверки в Дисциплинарный комитет;
- об отказе в удовлетворении жалобы, послужившей основанием для проведения внеплановой проверки;
- о прекращении рассмотрения жалобы, послужившей основанием для проведения внеплановой проверки (отзыв заявителем);
- о передаче материалов внеплановой проверки в Дисциплинарный комитет МСНО-НП «ОПЭО», инициированной по иным основаниям, чем жалоба;
 - о вынесении оценщику предписания, не являющегося дисциплинарным взысканием и носящим рекомендательный характер, в случае если материалы внеплановой проверки не передаются на рассмотрение в Дисциплинарный комитет МСНО-НП «ОПЭО».

3.20. О результатах внеплановой проверки Комитет контроля сообщает члену МСНО – НП «ОПЭО» и заявителю в течение 3 (трех) рабочих дней с даты составления Акта проверки любым доступным способом, обеспечивающим подтверждение такого сообщения.

3.21. По окончании внеплановой проверки фактов нарушений, указанных в жалобе, жалоба, Акт внеплановой проверки и материалы проверки передаются в Дисциплинарный комитет в течение 3 (трех) рабочих дней с даты составления Акта внеплановой проверки.

3.22. Общий срок рассмотрения жалобы с даты ее поступления в МСНО-НП «ОПЭО» до даты принятия решения Дисциплинарным комитетом не может превышать 60 (шестьдесят) дней. При этом датой поступления жалобы в МСНО-НП «ОПЭО» считается дата поступления в МСНО-НП «ОПЭО» жалобы, оформленной в соответствии с требованиями пункта 3.3. настоящего Положения.

3.23. В случае несогласия с результатами рассмотрения жалобы, отраженными в Акте внеплановой проверки, член МСНО-НП «ОПЭО» или Заявитель вправе обжаловать результаты рассмотрения жалобы, представив соответствующее письменное обращение (заявление) в Дисциплинарный комитет МСНО-НП «ОПЭО» в течение 10 (десяти) дней с даты получения Акта внеплановой проверки.

3.24. Заявление на обжалование результатов рассмотрения жалобы должно содержать следующую информацию:

3.24.1. наименование саморегулируемой организации оценщиков;

3.24.2. сведения о заявителе:

- для физических лиц и индивидуальных предпринимателей: фамилия, имя, отчество (последнее – при наличии);

- для юридических лиц: полное наименование организации, фамилия, имя, отчество (последнее – при наличии) должностного лица юридического лица, подписавшего заявление;

3.24.3. сведения о члене МСНО-НП «ОПЭО», в отношении которого была проведена внеплановая проверка на основании жалобы: фамилия, имя, отчество (последнее – при наличии), регистрационный номер в Реестре членов МСНО-НП «ОПЭО» (при наличии);

3.24.4. реквизиты Акта внеплановой проверки (дата и номер) и принятое решение, а также сведения о жалобе, на основании которой была проведена такая проверка;

3.24.5. доводы члена МСНО-НП «ОПЭО» или Заявителя о несогласии с результатами рассмотрения жалобы;

3.24.6. подпись лица, подавшего заявление на обжалование результатов рассмотрения жалобы.

3.25. В обоснование доводов, указанных в заявлении на обжалование результатов рассмотрения жалобы, могут быть приложены документы (или копии документов) при их наличии у заявителя.

3.26. Комитета контроля направляет на рассмотрение в Дисциплинарный комитет заявление на обжалование результатов рассмотрения жалобы, а также направляет в адрес Заявителя и члена МСНО-НП «ОПЭО» заказными письмами приглашения заявителю и члену МСНО-НП «ОПЭО», в отношении которого была проведена внеплановая проверка по жалобе, на очередное заседание Дисциплинарного комитета за 10 (десять) дней до его проведения с указанием даты, места и времени его проведения.

3.27. Неявка на заседание Дисциплинарного комитета Заявителя и (или) члена МСНО-НП «ОПЭО», своевременно и надлежащим образом уведомленных о времени и месте заседания Дисциплинарного комитета в порядке и сроки, предусмотренные пунктом 3.26. настоящего Положения, не является препятствием для рассмотрения заявления на обжалование результатов рассмотрения жалобы в их отсутствие.

3.28. В случае, если Дисциплинарный комитет по результатам рассмотрения заявления на обжалование результатов рассмотрения жалобы подтверждает факты, указанные в заявлении, то Дисциплинарный комитет рассматривает дело о применении мер дисциплинарного воздействия и (или) материалы соответствующей внеплановой проверки в порядке, установленном Положением о Дисциплинарном комитете МСНО-НП «ОПЭО».

3.29. В исключительных случаях, связанных с необходимостью получения и исследования дополнительных материалов для всестороннего рассмотрения заявления на обжалование результатов рассмотрения жалобы, дисциплинарным комитетом принимается мотивированное решение об отложении рассмотрения заявления на обжалование результатов рассмотрения жалобы, но не более чем один раз в отношении одного такого заявления и на срок не более чем тридцать дней с даты соответствующего решения дисциплинарного комитета.

3.30. Дисциплинарный комитет принимает одно из следующих решений:

3.30.1. об удовлетворении заявления на обжалование результатов рассмотрения жалобы и рассмотрении дела о применении мер дисциплинарного воздействия и (или) материалов проверки в порядке, установленном Положением о Дисциплинарном комитете МСНО-НП «ОПЭО»;

3.30.2. об отложении рассмотрения заявления на обжалование результатов рассмотрения жалобы в связи с необходимостью получения и исследования дополнительных материалов для всестороннего рассмотрения заявления;

3.30.3. об отказе в удовлетворении заявления на обжалование результатов рассмотрения жалобы либо в случае несоответствия такого заявления требованиям пункта 3.24. настоящего Положения, либо в случае если Дисциплинарный комитет по результатам рассмотрения заявления на обжалование результатов рассмотрения жалобы не подтверждает факты, указанные в заявлении.

3.31. Решение Дисциплинарного комитета по заявлению на обжалование результатов рассмотрения жалобы Исполнительная дирекция направляет заказным письмом

Заявителю, члену МСНО-НП «ОПЭО», в отношении которого поведилась внеплановая проверка, в течение 2 (двух) рабочих дней со дня его принятия.

4. Заключительные положения

4.1. Настоящее Положение утверждается решением Правления.

4.2. Изменения в настоящее Положение принимаются решением Правления и вступают в действие со дня принятия такого решения Правления.

4.3. Сотрудники Комитета контроля, принимающие участие в проведении проверки, отвечают за неразглашение и нераспространение сведений, полученных в ходе ее проведения, в соответствии с Законом об оценочной деятельности и иными нормативными правовыми актами.

Плановая проверка члена Межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации - Некоммерческое партнерство «Общество профессиональных экспертов и оценщиков»

Лист соответствия отчета об оценке

ФИО
оценщика _____

Основание для проведения оценки (реквизиты
договора) _____

Наименование и номер
отчета _____

Дата
оценки _____

Дата составления
отчета _____

Наименование объекта
оценки _____

Вид определяемой
стоимости _____

!!! Важно:

- в нижеследующих таблицах приведены требования Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ (далее – ФЗ-135) и ФСО №1-3;
- ряд требований ФСО относится к процессу оценки. Соблюдение данных требований целесообразно также отразить в отчете об оценке.
- **Ключевое требование** ст. 11 ФЗ-135 и п. 5 ФСО №3 – содержание отчета об оценке **не должно вводить в заблуждение** заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), и **не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов.**

Таблица 1. Требования ФСО № 1 – 3 (все виды отчетов об оценке)

№ п/п	Требование	Источник	Да(+), Нет (-), Не применимо (0)	№№ стр.
Общие требования к Отчету				
1	Отчет представлен:	ст. 11 ФЗ-135, п. 6 ФСО №3		
	○ <u>или</u> на бумажном носителе:			
	▪ 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.			
	▪ пронумерован постранично			
	▪ подписан усиленной квалифицированной электронной подписью:			
○ 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		
	○ <u>или</u> в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам;	п. 14 ФСО №3		
	○ <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		
	○ Задание на оценку;			
	○ Применяемые стандарты оценки;			

№ п/п	Требование	Источник	Да(+), Нет (-), Не применимо (0)	№№ стр.
	<ul style="list-style-type: none"> ○ 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; ○ Иные сведения, необходимые для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки. 	<p>ст. 11 ФЗ-135</p> <p>п. 9 ФСО №3</p>		
7	<p>В части Задания на оценку:</p> <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 другими ФСО. 	<p>п. 21 ФСО №1</p>		
8	<p>В части Применяемых стандартов оценки:</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Федеральные стандарты оценки; ○ стандарты и правила осуществления оценочной деятельности СРОО; ○ применение стандартов обосновано. 	<p>ст. 11 ФЗ-135</p>		
9	<p>В части Сведений о заказчике оценки и об Оценщике(ах):</p>	<p>ст. 11 ФЗ-135, п. 8г ФСО №3 (и рекомендации)</p>		

№ п/п	Требование	Источник	Да(+), Нет (-), Не применимо (0)	№№ стр.
	○ Сведения о Заказчике оценки: если юр.лицо – полное и сокращенное наименование, местонахождение, ОГРН и дата его присвоения; если физ.лицо – ФИО, паспортные данные.			
	○ Сведения об Оценщике(ах):			
	▪ ФИО;			
	▪ Номер контактного телефона, почтовый адрес, адрес электронной почты оценщика;			
	▪ информация о членстве в СРОО;			
	▪ сведения о страховании гражданской ответственности оценщика.			
	○ Сведения о юридическом лице с которым Оценщик(ки) заключил(ли) трудовой договор [если Оценщик работает по трудовому договору]: наименование, местонахождение, ОГРН и дата его присвоения данному юрлицу.			
	▪ Сведения о соответствии юр.лица требованиям статьи 15.1 закона № 135-ФЗ в части наличия в штате не менее 2-х оценщиков, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено.	ст. 15.1 ФЗ-135 (рекомендация)		
	▪ сведения о страховании ответственности юр.лица (Исполнителя по Договору на проведение оценки).	ст. 15.1 ФЗ-135 (рекомендация)		
	○ Сведения о независимости юридического лица и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 закона № 135-ФЗ	ст. 11 ФЗ-135		
10	В части Информации обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах:	п. 8д ФСО №3		
	○ сведения об организации [в случае её привлечения]: полное и сокращенное наименование, местонахождение, ОГРН и дата его присвоения;			
	○ квалификация специалиста;			
	○ степень участия в проведении оценки объекта оценки.			
11	В разделе «Основные факты и выводы»:	п. 8е ФСО №3, ст. 11 ФЗ-135		
	○ основание для проведения оценки;			

№ п/п	Требование	Источник	Да(+), Нет (-), Не применимо (0)	№№ стр.
	○ 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		
	○ 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:			
	▪ полное и сокращенное наименование юр.лица;			
	▪ ОГРН и дата его присвоения данному юр.лицу;			
	▪ балансовая стоимость объекта оценки (при наличии).			
13	В части Анализа рынка объекта оценки:	п. 8з ФСО №3		
	○ 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		
	○ Затратный подход к оценке:			
	▪ обоснование выбора подхода;			
	▪ обоснование выбора метода(ов);			
	▪ приведена последовательность определения стоимости объекта оценки;			
	▪ приведены соответствующие расчеты;			
	▪ если использовано более одного метода в рамках подхода:	п. 25 ФСО №1		
	○ согласование предварительных результатов, полученных по различным методам;			

№ п/п	Требование	Источник	Да(+), Нет (-), Не применимо (0)	№№ стр.
	○ границы диапазона стоимости, полученной по различным методам;			
	▪ описание позволяет пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного Оценщиком метода(ов) объекту оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки;			
	▪ границы диапазона стоимости [если использовано более одного подхода];	п. 25 ФСО №1		
	○ Сравнительный подход к оценке:			
	▪ обоснование выбора подхода;			
	▪ обоснование выбора метода(ов);			
	▪ приведена последовательность определения стоимости объекта оценки;			
	▪ приведены соответствующие расчеты;			
	▪ если использовано более одного метода в рамках подхода:	п. 25 ФСО №1		
	○ 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(ов) объекту оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки;			
	▪ границы диапазона стоимости [если использовано более одного подхода];	п. 25 ФСО №1		
	○ Доходный подход к оценке:			
	▪ обоснование выбора подхода;			
	▪ обоснование выбора метода(ов);			
	▪ приведена последовательность определения стоимости объекта оценки;			
	▪ приведены соответствующие расчеты;			
	▪ если использовано более одного метода в рамках подхода:	п. 25 ФСО №1		

№ п/п	Требование	Источник	Да(+), Нет (-), Не применимо (0)	№№ стр.
	<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; 			
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ описание позволяет пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного Оценщиком метода(ов) 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 <i>только</i> 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	Представлены 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	Да(+), Нет (-), Не применимо (0)	№№ стр.
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 ФЗ-135		
22	Общие понятия и определения соответствуют установленным законодательством (разделы II - III ФСО-1, ФСО №2).	ст. 11 ФЗ-135, п. 5 ФСО №3		
23	Документы, предоставленные Заказчиком (в т.ч. справки, таблицы, бухгалтерские балансы):	п. 12 ФСО №3		
	○ подписаны уполномоченным на то лицом и заверены в установленном порядке;			
	○ к отчету приложены копии соответствующих материалов.			
24	В Приложении к отчету присутствуют копии документов, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, в т.ч.:	п. 10 ФСО №3		
	○ правоустанавливающие и правоподтверждающие документы;			
	○ документы технической инвентаризации;			
	○ заключение экспертиз (при наличии);			
	○ другие документы по объекту оценки (при наличии).			

Настоящим также подтверждаю соответствие Договора на проведение оценки и Задания на оценку требованиям статьи 10 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и пп.21,23а ФСО №1.

(Подпись)

(ФИО оценщика)

Плановая проверка члена Межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации - Некоммерческое партнерство «Общество профессиональных экспертов и оценщиков»

Лист соответствия отчета об оценке НЕДВИЖИМОСТИ

ФИО
оценщика _____

Основание для проведения оценки (реквизиты
договора) _____

Наименование и номер
отчета _____

Дата
оценки _____

Дата составления
отчета _____

Наименование объекта
оценки _____

Вид определяемой
стоимости _____

!!! Важно:

- в нижеследующих таблицах приведены требования Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ (далее – ФЗ-135) и ФСО №1-3, 7;
- ряд требований специальных ФСО дублируют требования общих ФСО, данные требования указываются только в таблице 1;
- ряд требований ФСО относятся к процессу оценки. Соблюдение данных требований целесообразно также отразить в отчете об оценке.
- в случае расхождений между требованиями специальных ФСО (№ 7) и требованиями общих ФСО (№ 1 – 3) приоритет имеют требования специальных ФСО;
- **Ключевое требование** ст. 11 ФЗ-135 и п. 5 ФСО №3 – содержание отчета об оценке **не должно вводить в заблуждение** заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), и **не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов.**

Таблица 1. Требования ФСО № 1 – 3 (все виды отчетов об оценке)

№ п/п	Требование	Источник	Да (+), Нет (-), Не применимо (0)	№№ стр.
Общие требования к Отчету				
1	Отчет представлен:	ст. 11 ФЗ-135, п. 6 ФСО №3		
	○ <u>или</u> на бумажном носителе:			
	▪ 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.			
	▪ пронумерован постранично			
	▪ подписан усиленной квалифицированной электронной подписью:			
	○ 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		
	○ <u>или</u> в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам;	п. 14 ФСО №3		
	○ <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		
	○ Задание на оценку;			
	○ Применяемые стандарты оценки;			
	○ Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения;			

№ п/п	Требование	Источник	Да (+), Нет (-), Не применимо (0)	№№ стр.
	○ 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		
○ 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		
	○ 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 другими ФСО.			
8	В части Применяемых стандартов оценки:	ст. 11 ФЗ-135		
	○ Федеральные стандарты оценки;			
	○ стандарты и правила осуществления оценочной деятельности СРОО;			
	○ применение стандартов обосновано.			
	В части Сведений о заказчике оценки и об Оценщике(ах):	ст. 11 ФЗ-135, п. 8г ФСО №3 (и рекомендации)		
9	○ Сведения о Заказчике оценки: если юр.лицо – полное и сокращенное наименование, местонахождение, ОГРН и дата его присвоения; если физ.лицо – ФИО, паспортные данные.			
	○ Сведения об Оценщике(ах):			
	▪ ФИО;			

№ п/п	Требование	Источник	Да (+), Нет (-), Не применимо (0)	№№ стр.
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Номер контактного телефона, почтовый адрес, адрес электронной почты оценщика; 			
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ информация о членстве в СРОО; 			
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ сведения о страховании гражданской ответственности оценщика. 			
	<ul style="list-style-type: none"> ○ Сведения о юридическом лице с которым Оценщик(ки) заключил(ли) трудовой договор [если Оценщик работает по трудовому договору]: наименование, местонахождение, ОГРН и дата его присвоения данному юрлицу. 			
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Сведения о соответствии юр.лица требованиям статьи 15.1 закона № 135-ФЗ в части наличия в штате не менее 2-х оценщиков, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено. 	ст. 15.1 ФЗ-135 (рекомендация)		
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ сведения о страховании ответственности юр.лица (Исполнителя по Договору на проведение оценки). 	ст. 15.1 ФЗ-135 (рекомендация)		
	<ul style="list-style-type: none"> ○ Сведения о независимости юридического лица и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 закона № 135-ФЗ 	ст. 11 ФЗ-135		
10	<p>В части Информации обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах:</p>	п. 8д ФСО №3		
	<ul style="list-style-type: none"> ○ сведения об организации [в случае её привлечения]: полное и сокращенное наименование, местонахождение, ОГРН и дата его присвоения; 			
	<ul style="list-style-type: none"> ○ квалификация специалиста; 			
	<ul style="list-style-type: none"> ○ степень участия в проведении оценки объекта оценки. 			
11	<p>В разделе «Основные факты и выводы»:</p>	п. 8е ФСО №3, ст. 11 ФЗ-135		
	<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. 			

№ п/п	Требование	Источник	Да (+), Нет (-), Не применимо (0)	№№ стр.
12	<p>В части Описания объекта оценки:</p> <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: <ul style="list-style-type: none"> ▪ полное и сокращенное наименование юр.лица; ▪ ОГРН и дата его присвоения данному юр.лицу; ▪ балансовая стоимость объекта оценки (при наличии). 	ст. 11 ФЗ-135, п. 8ж ФСО №3		
13	<p>В части Анализа рынка объекта оценки:</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ анализ ценообразующих факторов, влияющих на стоимость объекта оценки; ○ анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. 	п. 8з ФСО №3		
14	<p>В части Описания процесса оценки объекта оценки:</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Затратный подход к оценке: <ul style="list-style-type: none"> ▪ обоснование выбора подхода; ▪ обоснование выбора метода(ов); ▪ приведена последовательность определения стоимости объекта оценки; ▪ приведены 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; 	п. 8и ФСО №3		
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ описание позволяет пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного Оценщиком метода(ов) объекту оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки; 	п. 25 ФСО №1		

№ п/п	Требование	Источник	Да (+), Нет (-), Не применимо (0)	№№ стр.
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ границы диапазона стоимости [если использовано более одного подхода]; 	п. 25 ФСО №1		
	<ul style="list-style-type: none"> ○ Сравнительный подход к оценке: 			
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ обоснование выбора подхода; 			
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ обоснование выбора метода(ов); 			
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ приведена последовательность определения стоимости объекта оценки; 			
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ приведены соответствующие расчеты; 			
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ если использовано более одного метода в рамках подхода: 	п. 25 ФСО №1		
	<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; 			
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ описание позволяет пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного Оценщиком метода(ов) 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; 			
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ обоснование выбора метода(ов); 			
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ приведена последовательность определения стоимости объекта оценки; 			
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ приведены соответствующие расчеты; 			
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ если использовано более одного метода в рамках подхода: 	п. 25 ФСО №1		
	<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; 			
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ описание позволяет пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного Оценщиком метода(ов) объекту оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки. 			

№ п/п	Требование	Источник	Да (+), Нет (-), Не применимо (0)	№№ стр.
	<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 <i>только</i> 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	Представлены 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 ФЗ-135		

№ п/п	Требование	Источник	Да (+), Нет (-), Не применимо (0)	№№ стр.
22	Общие понятия и определения соответствуют установленным законодательством (разделы II - III ФСО-1, ФСО №2).	ст. 11 ФЗ-135, п. 5 ФСО №3		
23	Документы, предоставленные Заказчиком (в т.ч. справки, таблицы, бухгалтерские балансы):	п. 12 ФСО №3		
	○ подписаны уполномоченным на то лицом и заверены в установленном порядке;			
	○ к отчету приложены копии соответствующих материалов.			
24	В Приложении к отчету присутствуют копии документов, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, в т.ч.:	п. 10 ФСО №3		
	○ правоустанавливающие и правоподтверждающие документы;			
	○ документы технической инвентаризации;			
	○ заключение экспертиз (при наличии);			
	○ другие документы по объекту оценки (при наличии).			

Таблица 2. Специфические требования ФСО № 7 «Оценка недвижимости»

№ п/п	Требование	Источник	Да (+), Нет (-), Не применимо (0)	№№ стр.
Сведения в отчете об оценке				
1	В части Задания на оценку (дополнительно к требованиям ФСО № 1):	п. 8 ФСО №7		
	○ 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;			
2	Осмотр объекта оценки:	п. 5 ФСО №7		
	○ проведен в период, возможно близкий к дате оценки или иной, указанный в задании на оценку [при наличии информации в Отчете];			

№ п/п	Требование	Источник	Да (+), Нет (-), Не применимо (0)	№№ стр.
	○ не проведен, и при этом указаны причины, по которым объект оценки не осмотрен, а также связанные с этим допущения и ограничения.			
3	НЭИ обосновано:	п. 16 ФСО №7		
	○ <u>или</u> проведением необходимых вычислений;			
	○ <u>или</u> представлены обоснования, не требующие расчетов			
Анализ рынка объекта оценки				
4	Последовательность Анализа рынка:	п. 11 ФСО №7		
	○ 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;			
	○ определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки;			
	○ 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;			
	○ анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости (с приведением интервалов значений этих факторов);			
	○ основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта.			
5	Исследован рынок в тех его сегментах, к которым относится объект оценки:	п. 10 ФСО №7		
	○ при фактическом использовании;			
	○ других возможных видах использования, необходимых для определения стоимости.			
Затратный подход к оценке				
6	Подход применен в соответствии с результатами анализа НЭИ.	п. 15 ФСО №7		
7	Определена стоимость прав на земельный участок как незастроенный (в предположении его НЭИ).	п. 24г,д ФСО №7		
8	Рассчитаны затраты на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства.	п. 24г,е,ж ФСО №7		
9	Определена прибыль предпринимателя.	п. 24г,з ФСО №7		

№ п/п	Требование	Источник	Да (+), Нет (-), Не применимо (0)	№№ стр.
10	Определен износ и устаревания.	п. 24г,и ФСО №7		
11	Определена стоимость объекта оценки как сумма стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства.	п. 24г ФСО №7		
Сравнительный подход к оценке				
12	Применен с использованием результата анализа НЭИ.	п. 15 ФСО №7		
13	Информация об объектах-аналогах:	п. 22б,в ФСО №7		
	○ использованы объекты недвижимости, относящиеся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимые с ним по ценообразующим факторам;			
	○ описан объем доступных рыночных данных об объектах-аналогах;			
	○ описаны правила отбора для проведения расчетов;			
	○ использование в расчетах лишь части доступных данных обосновано.			
Доходный подход к оценке				
14	Применен с использованием результата анализа НЭИ.	п. 15 ФСО №7		
15	Структура ставок дисконтирования и (или) капитализации соответствует структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода.	п. 23е ФСО №7		
Описание процедуры согласования результатов оценки				
16	Анализ достоинств и недостатков подходов.	п. 28 ФСО №7		
17	Объяснены расхождения промежуточных результатов;	п. 28 ФСО №7		
18	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)		
19	На основе проведенного анализа определен итоговый результат оценки.	п. 28 ФСО №7		
20	Итоговый результат оценки.	п. 30 ФСО №7		
21	Суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость (результат оценки):	п. 30 ФСО №7		

№ п/п	Требование	Источник	Да (+), Нет (-), Не применимо (0)	№№ стр.
	○ приведено суждение о возможных границах интервала;			
	○ не приведено суждение о возможных границах интервала (в соответствии с Заданием на оценку от Заказчика).			

Настоящим также подтверждаю соответствие Договора на проведение оценки и Задания на оценку требованиям статьи 10 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и пп.21,23а ФСО №1.

_____/_____
(Подпись) (ФИО оценщика)

Плановая проверка члена Межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации - Некоммерческое партнерство «Общество профессиональных экспертов и оценщиков»

Лист соответствия отчета об оценке МАШИН и ОБОРУДОВАНИЯ

ФИО
оценщика _____

Основание для проведения оценки (реквизиты
договора) _____

Наименование и номер
отчета _____

Дата
оценки _____

Дата составления
отчета _____

Наименование объекта
оценки _____

Вид определяемой
стоимости _____

!!! Важно:

- в нижеследующих таблицах приведены требования Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ (далее – ФЗ-135) и ФСО №1-3, 10;
- ряд требований специальных ФСО дублируют требования общих ФСО, данные требования указываются только в таблице 1;
- ряд требований ФСО относятся к процессу оценки. Соблюдение данных требований целесообразно также отразить в отчете об оценке.
- в случае расхождений между требованиями специальных ФСО (№ 10) и требованиями общих ФСО (№ 1 – 3) приоритет имеют требования специальных ФСО;
- **Ключевое требование** ст. 11 ФЗ-135 и п. 5 ФСО №3 – содержание отчета об оценке **не должно вводить в заблуждение** заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), и **не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов.**

Таблица 1. Требования ФСО № 1 – 3 (все виды отчетов об оценке)

№ п/п	Требование	Источник	Да (+), Нет (-), Не применимо (0)	№№ стр.
Общие требования к Отчету				
1	Отчет представлен:	ст. 11 ФЗ-135, п. 6 ФСО №3		
	○ <u>или</u> на бумажном носителе:			
	▪ 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.			
	▪ пронумерован постранично			
	▪ подписан усиленной квалифицированной электронной подписью:			
	○ 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		
	○ <u>или</u> в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам;	п. 14 ФСО №3		
	○ <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		
	○ Задание на оценку;			
	○ Применяемые стандарты оценки;			

№ п/п	Требование	Источник	Да (+), Нет (-), Не применимо (0)	№№ стр.
	<ul style="list-style-type: none"> ○ 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; ○ Иные сведения, необходимые для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки. 	<p>ст. 11 ФЗ-135</p> <p>п. 9 ФСО №3</p>		
7	<p>В части Задания на оценку:</p> <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 другими ФСО. 	<p>п. 21 ФСО №1</p>		
8	<p>В части Применяемых стандартов оценки:</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Федеральные стандарты оценки; ○ стандарты и правила осуществления оценочной деятельности СРОО; ○ применение стандартов обосновано. 	<p>ст. 11 ФЗ-135</p>		
9	<p>В части Сведений о заказчике оценки и об Оценщике(ах):</p>	<p>ст. 11 ФЗ-135, п. 8г ФСО №3 (и рекомендации)</p>		

№ п/п	Требование	Источник	Да (+), Нет (-), Не применимо (0)	№№ стр.
	○ Сведения о Заказчике оценки: если юр.лицо – полное и сокращенное наименование, местонахождение, ОГРН и дата его присвоения; если физ.лицо – ФИО, паспортные данные.			
	○ Сведения об Оценщике(ах):			
	▪ ФИО;			
	▪ Номер контактного телефона, почтовый адрес, адрес электронной почты оценщика;			
	▪ информация о членстве в СРОО;			
	▪ сведения о страховании гражданской ответственности оценщика.			
	○ Сведения о юридическом лице с которым Оценщик(ки) заключил(ли) трудовой договор [если Оценщик работает по трудовому договору]: наименование, местонахождение, ОГРН и дата его присвоения данному юрлицу.			
	▪ Сведения о соответствии юр.лица требованиям статьи 15.1 закона № 135-ФЗ в части наличия в штате не менее 2-х оценщиков, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено.	ст. 15.1 ФЗ-135 (рекомендация)		
	▪ сведения о страховании ответственности юр.лица (Исполнителя по Договору на проведение оценки).	ст. 15.1 ФЗ-135 (рекомендация)		
	○ Сведения о независимости юридического лица и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 закона № 135-ФЗ	ст. 11 ФЗ-135		
10	В части Информации обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах:	п. 8д ФСО №3		
	○ сведения об организации [в случае её привлечения]: полное и сокращенное наименование, местонахождение, ОГРН и дата его присвоения;			
	○ квалификация специалиста;			
	○ степень участия в проведении оценки объекта оценки.			

№ п/п	Требование	Источник	Да (+), Нет (-), Не применимо (0)	№№ стр.
11	<p>В разделе «Основные факты и выводы»:</p> <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. 	п. 8е ФСО №3, ст. 11 ФЗ-135		
12	<p>В части Описания объекта оценки:</p> <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: <ul style="list-style-type: none"> ▪ полное и сокращенное наименование юр.лица; ▪ ОГРН и дата его присвоения данному юр.лицу; ▪ балансовая стоимость объекта оценки (при наличии). 	ст. 11 ФЗ-135, п. 8ж ФСО №3		
13	<p>В части Анализа рынка объекта оценки:</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ анализ ценообразующих факторов, влияющих на стоимость объекта оценки; ○ анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. 	п. 8з ФСО №3		
14	<p>В части Описания процесса оценки объекта оценки:</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Затратный подход к оценке: <ul style="list-style-type: none"> ▪ обоснование выбора подхода; ▪ обоснование выбора метода(ов); ▪ приведена последовательность определения стоимости объекта оценки; ▪ приведены соответствующие расчеты; 	п. 8и ФСО №3		

№ п/п	Требование	Источник	Да (+), Нет (-), Не применимо (0)	№№ стр.
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ если использовано более одного метода в рамках подхода: 	п. 25 ФСО №1		
	<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; 			
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ описание позволяет пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного Оценщиком метода(ов) 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"> ○ Сравнительный подход к оценке: 			
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ обоснование выбора подхода; 			
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ обоснование выбора метода(ов); 			
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ приведена последовательность определения стоимости объекта оценки; 			
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ приведены соответствующие расчеты; 			
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ если использовано более одного метода в рамках подхода: 	п. 25 ФСО №1		
	<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; 			
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ описание позволяет пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного Оценщиком метода(ов) 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; 			

№ п/п	Требование	Источник	Да (+), Нет (-), Не применимо (0)	№№ стр.
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ обоснование выбора метода(ов); 			
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ приведена последовательность определения стоимости объекта оценки; 			
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ приведены 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(ов) 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 <u>Описания процедуры согласования результатов оценки</u>:	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 <i>только</i> для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.	п. 8 ФСО №1		

№ п/п	Требование	Источник	Да (+), Нет (-), Не применимо (0)	№№ стр.
17	Представлены 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 ФЗ-135		
22	Общие понятия и определения соответствуют установленным законодательством (разделы II - III ФСО-1, ФСО №2).	ст. 11 ФЗ-135, п. 5 ФСО №3		
23	Документы, предоставленные Заказчиком (в т.ч. справки, таблицы, бухгалтерские балансы):	п. 12 ФСО №3		
	○ подписаны уполномоченным на то лицом и заверены в установленном порядке;			
	○ к отчету приложены копии соответствующих материалов.			
24	В Приложении к отчету присутствуют копии документов, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, в т.ч.:	п. 10 ФСО №3		
	○ правоустанавливающие и правоподтверждающие документы;			
	○ документы технической инвентаризации;			
	○ заключение экспертиз (при наличии);			

№ п/п	Требование	Источник	Да (+), Нет (-), Не применимо (0)	№№ стр.
	○ другие документы по объекту оценки (при наличии).			

Таблица 2. Специфические требования ФСО № 10 «Оценка машин и оборудования»

№ п/п	Требование	Источник	Да (+), Нет (-), Не применимо (0)	№№ стр.
Сведения в отчете об оценке				
1	В части Задания на оценку (дополнительно к требованиям ФСО № 1):			
	○ состав оцениваемой группы машин и оборудования с указанием сведений по каждой машине и единице оборудования, достаточных для их идентификации;	п. 6 ФСО №10		
	○ информация по учету нематериальных активов, необходимых для эксплуатации машин и оборудования (при наличии таких активов);	пп. 4,6 ФСО №10		
	○ степень детализации работ по осмотру (полный, частичный с указанием критериев, без проведения осмотра) и период проведения осмотра;	п. 8 ФСО №10		
	○ дополнительная информация в части допущений, на которых должна основываться оценка [при наличии такой необходимости]:	п. 7 ФСО №10		
	▪ допущение, связанное с ограничением объема работ по осмотру оцениваемых машин и единиц оборудования;			
	▪ допущение, связанное с ограничением объема работ по анализу рынка;			
	▪ допущение об оценке машин и оборудования как единого целого при условии <i>продолжения</i> их использования в составе действующего имущественного комплекса;			
	▪ допущение об оценке машин и оборудования как единого целого при условии <i>прекращения</i> их использования в составе действующего имущественного комплекса;			

№ п/п	Требование	Источник	Да (+), Нет (-), Не применимо (0)	№№ стр.
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ допущение об оценке машин и оборудования при условии перемещения с их текущего местоположения как отдельных объектов. 			
	<ul style="list-style-type: none"> ○ Допущение об учете обременений в отношении объекта оценки, не подтвержденных документально [при оценке в данном допущении]. 	п. 9 ФСО №10		
2	<p>В части Анализа рынка объекта оценки:</p> <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; ○ исследованы сегменты как первичного, так и вторичного рынка, если для объекта оценки эти виды рынка существуют. 	п. 10 ФСО №10		
3	<p>В части Описания процесса оценки объекта оценки:</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ вывод о достаточности применения только сравнительного подхода - при <i>наличии</i> развитого и активного рынка объектов-аналогов, позволяющего получить <i>необходимый для оценки</i> объем данных о ценах и характеристиках объектов-аналогов; ○ затраты на воспроизводство ... (без учета износа и устареваний) определены на основе сравнения с затратами на создание или производство либо приобретение <i>точной копии</i> объекта оценки; ○ затраты на замещение ... (без учета износа и устареваний) определены на основе сравнения с затратами на создание или производство либо приобретение объекта, <i>имеющего аналогичные</i> полезные свойства; ○ 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, ... максимально ориентируясь на рыночные данные. 	п. 13 ФСО №10		
		п. 14б ФСО №10		
		п. 14б ФСО №10		
		п. 14д ФСО №10		

№ п/п	Требование	Источник	Да (+), Нет (-), Не применимо (0)	№№ стр.
Общее ко всем разделам				
4	При использовании ценовой информации о событиях, произошедших с объектами-аналогами после даты оценки: ○ проанализирована динамика цен от даты оценки до даты наступления соответствующего события; ○ внесены соответствующие корректировки; ○ проведен и раскрыт анализ полученных расчетных значений на соответствие рыночным показателям, сложившимся на дату оценки, а также оговорены допущения, связанные с применением указанной информации.	п. 12 ФСО №10		
5	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		
6	Учтены обременения, подтвержденные документально либо указанные в Задании на оценку.	п. 9 ФСО №10		

Настоящим также подтверждаю соответствие Договора на проведение оценки и Задания на оценку требованиям статьи 10 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и пп.21,23а ФСО №1.

_____ / _____
 (Подпись) (ФИО оценщика)

**Плановая проверка члена Межрегиональной саморегулируемой
некоммерческой организации - Некоммерческое партнерство «Общество
профессиональных экспертов и оценщиков»**

Лист соответствия отчета об оценке БИЗНЕСА

ФИО
оценщика _____

Основание для проведения оценки (реквизиты
договора) _____

Наименование и номер
отчета _____

Дата
оценки _____

Дата составления
отчета _____

Наименование объекта
оценки _____

Вид определяемой
стоимости _____

!!! Важно:

- в нижеследующих таблицах приведены требования Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ (далее – ФЗ-135) и ФСО №1-3, 8;
- ряд требований специальных ФСО дублируют требования общих ФСО, данные требования указываются только в таблице 1;
- ряд требований ФСО относятся к процессу оценки. Соблюдение данных требований целесообразно также отразить в отчете об оценке.
- в случае расхождений между требованиями специальными ФСО (№ 8) и требованиями общих ФСО (№ 1 – 3) приоритет имеют требования специальных ФСО;
- **Ключевое требование** ст. 11 ФЗ-135 и п. 5 ФСО №3 – содержание отчета об оценке **не должно вводить в заблуждение** заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), и **не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов.**

Таблица 1. Требования ФСО № 1 – 3 (все виды отчетов об оценке)

№ п/п	Требование	Источник	Да (+), Нет (-), Не применимо (0)	№№ стр.
Общие требования к Отчету				
1	Отчет представлен:	ст. 11 ФЗ-135, п. 6 ФСО №3		
	○ <u>или</u> на бумажном носителе:			
	▪ 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.			
	▪ пронумерован постранично			
	▪ подписан усиленной квалифицированной электронной подписью:			
○ 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		
	○ <u>или</u> в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам;	п. 14 ФСО №3		
	○ <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		
	○ Задание на оценку;			
	○ Применяемые стандарты оценки;			
	○ Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения;			

№ п/п	Требование	Источник	Да (+), Нет (-), Не применимо (0)	№№ стр.
	○ 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		
	○ 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		
	○ 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 другими ФСО.			
8	В части Применяемых стандартов оценки:	ст. 11 ФЗ-135		
	○ Федеральные стандарты оценки;			
	○ стандарты и правила осуществления оценочной деятельности СРОО;			
	○ применение стандартов обосновано.			
	В части Сведений о заказчике оценки и об Оценщике(ах):	ст. 11 ФЗ-135, п. 8г ФСО №3 (и рекомендации)		
9	○ Сведения о Заказчике оценки: если юр.лицо – полное и сокращенное наименование, местонахождение, ОГРН и дата его присвоения; если физ.лицо – ФИО, паспортные данные.			
	○ Сведения об Оценщике(ах):			
	▪ ФИО;			

№ п/п	Требование	Источник	Да (+), Нет (-), Не применимо (0)	№№ стр.
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Номер контактного телефона, почтовый адрес, адрес электронной почты оценщика; 			
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ информация о членстве в СРОО; 			
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ сведения о страховании гражданской ответственности оценщика. 			
	<ul style="list-style-type: none"> ○ Сведения о юридическом лице с которым Оценщик(ки) заключил(ли) трудовой договор [если Оценщик работает по трудовому договору]: наименование, местонахождение, ОГРН и дата его присвоения данному юрлицу. 			
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Сведения о соответствии юр.лица требованиям статьи 15.1 закона № 135-ФЗ в части наличия в штате не менее 2-х оценщиков, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено. 	ст. 15.1 ФЗ-135 (рекомендация)		
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ сведения о страховании ответственности юр.лица (Исполнителя по Договору на проведение оценки). 	ст. 15.1 ФЗ-135 (рекомендация)		
	<ul style="list-style-type: none"> ○ Сведения о независимости юридического лица и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 закона № 135-ФЗ 	ст. 11 ФЗ-135		
10	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"> ○ сведения об организации [в случае её привлечения]: полное и сокращенное наименование, местонахождение, ОГРН и дата его присвоения; 			
	<ul style="list-style-type: none"> ○ квалификация специалиста; 			
	<ul style="list-style-type: none"> ○ степень участия в проведении оценки объекта оценки. 			
11	В разделе «Основные факты и выводы»:	п. 8е ФСО №3, ст. 11 ФЗ-135		
	<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; 			

№ п/п	Требование	Источник	Да (+), Нет (-), Не применимо (0)	№№ стр.
	○ ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости.			
12	В части Описания объекта оценки:	ст. 11 ФЗ-135, п. 8ж ФСО №3		
	○ 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:			
	▪ полное и сокращенное наименование юр.лица;			
	▪ ОГРН и дата его присвоения данному юр.лицу;			
	▪ балансовая стоимость объекта оценки (при наличии).			
13	В части Анализа рынка объекта оценки:	п. 8з ФСО №3		
	○ 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		
	○ Затратный подход к оценке:			
	▪ обоснование выбора подхода;			
	▪ обоснование выбора метода(ов);			
	▪ приведена последовательность определения стоимости объекта оценки;			
	▪ приведены соответствующие расчеты;			
	▪ если использовано более одного метода в рамках подхода:	п. 25 ФСО №1		
	○ согласование предварительных результатов, полученных по различным методам;			
○ границы диапазона стоимости, полученной по различным методам;				

№ п/п	Требование	Источник	Да (+), Нет (-), Не применимо (0)	№№ стр.
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ описание позволяет пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного Оценщиком метода(ов) 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"> ○ Сравнительный подход к оценке: 			
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ обоснование выбора подхода; 			
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ обоснование выбора метода(ов); 			
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ приведена последовательность определения стоимости объекта оценки; 			
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ приведены соответствующие расчеты; 			
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ если использовано более одного метода в рамках подхода: 	п. 25 ФСО №1		
	<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; 			
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ описание позволяет пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного Оценщиком метода(ов) 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; 			
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ обоснование выбора метода(ов); 			
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ приведена последовательность определения стоимости объекта оценки; 			
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ приведены соответствующие расчеты; 			
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ если использовано более одного метода в рамках подхода: 	п. 25 ФСО №1		
	<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; 			

№ п/п	Требование	Источник	Да (+), Нет (-), Не применимо (0)	№№ стр.
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ описание позволяет пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного Оценщиком метода(ов) 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 <u>Описания процедуры согласования результатов оценки</u>:	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 <i>только</i> 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	Представлены 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		

№ п/п	Требование	Источник	Да (+), Нет (-), Не применимо (0)	№№ стр.
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 ФЗ-135		
22	Общие понятия и определения соответствуют установленным законодательством (разделы II - III ФСО-1, ФСО №2).	ст. 11 ФЗ-135, п. 5 ФСО №3		
23	Документы, предоставленные Заказчиком (в т.ч. справки, таблицы, бухгалтерские балансы):	п. 12 ФСО №3		
	○ подписаны уполномоченным на то лицом и заверены в установленном порядке;			
	○ к отчету приложены копии соответствующих материалов.			
24	В Приложении к отчету присутствуют копии документов, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, в т.ч.:	п. 10 ФСО №3		
	○ правоустанавливающие и правоподтверждающие документы;			
	○ документы технической инвентаризации;			
	○ заключение экспертиз (при наличии);			
	○ другие документы по объекту оценки (при наличии).			

Таблица 2. Специфические требования ФСО № 8 «Оценка бизнеса»

№ п/п	Требование	Источник	Да (+), Нет (-), Не применимо (0)	№№ стр.
Сведения в отчете об оценке				
1	В части Задания на оценку (дополнительно к требованиям ФСО № 1):	п. 5 ФСО №8		
	○ При оценке акций:			
	▪ количество			
	▪ категория (тип),			
	▪ номер и дата государственной регистрации выпуска.			
○ При оценке доли в уставном (складочном) капитале организации – размер оцениваемой доли.				

№ п/п	Требование	Источник	Да (+), Нет (-), Не применимо (0)	№№ стр.
	○ При оценке пая в паевом фонде производственного кооператива:			
	▪ размер оцениваемого пая;			
	▪ количество паев.			
	○ При оценке имущественного комплекса организации – описание его состава.			
	○ <i>Информация об организации</i> , акции, паи в паевом фонде, доли в уставном (складочном) капитале, имущественный комплекс которой оцениваются:			
	▪ полное и сокращенное наименование,			
	▪ место нахождения,			
	▪ ОГРН и дата его присвоения.			
2	В части Описания объекта оценки:			
	○ информация о структуре уставного (складочного) капитала, паевого фонда организации, в частности:	п. 8а ФСО №8		
	▪ при оценке стоимости акций – номинальную стоимость и количество размещенных и голосующих обыкновенных акций, номинальную стоимость и количество голосующих и неголосующих привилегированных акций;			
	▪ при оценке долей в уставном (складочном) капитале – размер уставного капитала, количество и номинальную стоимость долей;			
	▪ при оценке паев в паевых фондах производственных кооперативов – размер паевого фонда, количество паев.			
	○ информация о структуре распределения уставного (складочного) капитала, паевого фонда организации на дату оценки между акционерами, владеющими более 5 процентов акций, членами кооператива или участниками общества с ограниченной ответственностью, товарищами хозяйственного товарищества, участниками хозяйственного партнерства;	п. 8б ФСО №8		
	○ информация о правах, предусмотренных учредительными документами организации в отношении владельцев обыкновенных и привилегированных акций, паев в паевом фонде производственного кооператива, долей в уставном (складочном) капитале;	п. 8в ФСО №8		

№ п/п	Требование	Источник	Да (+), Нет (-), Не применимо (0)	№№ стр.
	○ информация о распределении прибыли организации, в частности:	п. 8г ФСО №8		
	▪ при оценке стоимости акций – о дивидендной истории (дивидендных выплатах) за репрезентативный период;			
	▪ при оценке долей в уставном (складочном) капитале – о размере части прибыли, распределяемой между участниками;			
	○ 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;	п. 8д ФСО №8		
	○ информация о создании и развитии бизнеса, условиях функционирования организации;	п. 7а ФСО №8		
	○ информация о выпускаемой продукции (товарах) и (или) выполняемых работах, оказываемых услугах;	п. 7б ФСО №8		
	○ информация о результатах производственно-хозяйственной деятельности за репрезентативный период;			
	○ финансовая информация, включая:	п. 7в ФСО №8		
	▪ годовую и промежуточную (в случае необходимости) финансовую (бухгалтерскую) отчетность организации;			
	▪ информацию о результатах финансово-хозяйственной деятельности за репрезентативный период;			
	○ прогнозные данные, устанавливающие прогнозные величины основных показателей, влияющих на стоимость объекта оценки, включая:	п. 7г ФСО №8		
	▪ бюджеты,			
	▪ бизнес-планы;			
	▪ и иные внутренние документы организации, ведущей бизнес			
Анализ рынка объекта оценки				
3	Анализ состояния и перспектив развития отрасли, в которой функционирует организация, в т.ч. информацию о:	п. 6 ФСО №8		
	○ положении организации в отрасли	п. 10.2а ФСО №8		

№ п/п	Требование	Источник	Да (+), Нет (-), Не применимо (0)	№№ стр.
	○ другие рыночные данные, используемые в последующих расчетах для установления стоимости объекта оценки.			
Затратный подход к оценке				
4	В случае наличия предпосылки ликвидации организации стоимость объекта оценки определяется как чистая выручка, получаемая после реализации активов такой организации с учетом погашения имеющейся задолженности и затрат, связанных с реализацией активов и прекращением деятельности организации.	п. 11.2 ФСО №8		
5	Представлен состав активов и обязательств организации.	п. 11.3а ФСО №8		
6	Выявлены специализированные и неспециализированные активы организации.	п. 11.3б ФСО №8		
7	Специализированные активы проанализированы на предмет наличия у них признаков экономического устаревания.	п. 11.3б ФСО №8		
8	Рассчитаны стоимость активов и обязательств, а также, в случае необходимости, дополнительные корректировки в соответствии с принятой методологией их расчета.	п. 11.3в ФСО №8		
9	Проведен расчет стоимости объекта оценки.	п. 11.3г ФСО №8		
Сравнительный подход к оценке				
10	Рассмотреть положение организации в отрасли и составить список организаций-аналогов.	п. 10.2а ФСО №8		
11	Выбраны мультипликаторы, которые будут использованы для расчета стоимости объекта оценки.	п. 10.2б ФСО №8		
12	Выбор мультипликаторов обоснован.	п. 10.2б ФСО №8		
13	Проведен расчет базы (100% собственного капитала или 100% инвестированного капитала) для определения мультипликаторов по организациям-аналогам с учетом необходимых корректировок.	п. 10.2в ФСО №8		
14	Рассчитаны значения мультипликаторов на основе информации по организациям-аналогам.	п. 10.2г ФСО №8		
15	Если расчет производится на основе информации по двум и более организациям-аналогам – приведено обоснованное согласование полученных результатов расчета.	п. 10.2г ФСО №8		

№ п/п	Требование	Источник	Да (+), Нет (-), Не применимо (0)	№№ стр.
16	Проведен расчет стоимости собственного или инвестированного капитала организации путем умножения мультипликатора на соответствующий финансовый или производственный показатель организации.	п. 10.2д ФСО №8		
17	Если расчет произведен с использованием более чем одного мультипликатора, приведено обоснованное согласование полученных результатов расчета.	п. 10.2д ФСО №8		
18	Расчет проведен на основе информации о ценах сделок с акциями, паями, долями в уставном (складочном) капитале организации (при наличии такой информации).	п. 10.2е ФСО №8		
Доходный подход к оценке				
19	Выбран метод(ы) проведения оценки объекта оценки, связывающий(ие) стоимость объекта оценки и величины будущих денежных потоков или иных прогнозных финансовых показателей деятельности организации.	п. 9а ФСО №8		
20	Обоснована продолжительность периода, на который будет построен прогноз денежных потоков или иных финансовых показателей деятельности организации (прогнозный период).	п. 9б ФСО №8		
21	Рассмотрены макроэкономические и отраслевые тенденции на основе анализа информации о деятельности организации, которая велась ранее в течение репрезентативного периода.	п. 9в ФСО №8		
22	Проведено прогнозирование денежных потоков или иных прогнозных финансовых показателей деятельности организации, используемых в расчете согласно выбранному методу проведения оценки объекта оценки на основе анализа информации о деятельности организации, которая велась ранее в течение репрезентативного периода	п. 9в ФСО №8		
23	Определена ставка дисконтирования и (или) ставка капитализации, соответствующая выбранному методу проведения оценки объекта оценки.	п. 9г ФСО №8		
24	Рассчитанные ставка капитализации, ставки дисконтирования:	п. 9г ФСО №8		
	<ul style="list-style-type: none"> ○ соответствуют выбранному методу проведения оценки объекта оценки и виду денежного потока (или иного потока доходов, использованного в расчетах), 			

№ п/п	Требование	Источник	Да (+), Нет (-), Не применимо (0)	№№ стр.
	○ учитывают особенности построения денежного потока в части его инфляционной (номинальный или реальный денежный поток) и налоговой (доналоговый или посленалоговый денежный поток) составляющих.			
25	Определена постпрогнозная (терминальная) стоимость, если был выбран один из методов проведения оценки объекта оценки, при которых используется дисконтирование.	п. 9д ФСО №8		
26	Проведен расчет стоимости собственного или инвестированного капитала организации с учетом рыночной стоимости неоперационных активов и обязательств, не использованных ранее при формировании денежных потоков; или иных финансовых показателей деятельности организации, выбранных в рамках применения доходного подхода.	п. 9е ФСО №8		
27	Проведен расчет стоимости объекта оценки.	п. 9ж ФСО №8		
Общее для всех разделов				
28	Оценка имущественного комплекса или его части осуществлена исходя из предпосылки сохранения деятельности организации	п. 5 ФСО №8		
29	При определении стоимости объекта оценки в рамках применения каждого из использованных методов проведения оценки объекта оценки установлена и обоснована необходимость внесения использованных в расчетах корректировок и их величину.	п. 12ж ФСО №8		

Настоящим также подтверждаю соответствие Договора на проведение оценки и Задания на оценку требованиям статьи 10 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и пп.21,23а ФСО №1.

_____/_____
(Подпись) (ФИО оценщика)

Плановая проверка члена Межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации - Некоммерческое партнерство «Общество профессиональных экспертов и оценщиков»

Лист соответствия отчета об оценке НЕМАТЕРИАЛЬНЫХ АКТИВОВ и ИНТЕЛЛЕКТУАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ
(далее - НМА и ИС)

ФИО
оценщика _____

Основание для проведения оценки (реквизиты
договора) _____

Наименование и номер
отчета _____

Дата
оценки _____

Дата составления
отчета _____

Наименование объекта
оценки _____

Вид определяемой
стоимости _____

!!! Важно:

- в нижеследующих таблицах приведены требования Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ (далее – ФЗ-135) и ФСО №1-3, 11;
- ряд требований специальных ФСО дублируют требования общих ФСО, данные требования указываются только в таблице 1;
- ряд требований ФСО относятся к процессу оценки. Соблюдение данных требований целесообразно также отразить в отчете об оценке.
- в случае расхождений между требованиями специальных ФСО (№ 11) и требованиями общих ФСО (№ 1 – 3) приоритет имеют требования специальных ФСО;
- **Ключевое требование** ст. 11 ФЗ-135 и п. 5 ФСО №3 – содержание отчета об оценке **не должно вводить в заблуждение** заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), и **не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов.**

Таблица 1. Требования ФСО № 1 – 3 (все виды отчетов об оценке)

№ п/п	Требование	Источник	Да (+), Нет (-), Не применимо (0)	№№ стр.
Общие требования к Отчету				
1	Отчет представлен:	ст. 11 ФЗ-135, п. 6 ФСО №3		
	○ <u>или</u> на бумажном носителе:			
	▪ 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.			
	▪ пронумерован постранично			
	▪ подписан усиленной квалифицированной электронной подписью:			
○ 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		
	○ <u>или</u> в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам;	п. 14 ФСО №3		
	○ <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		
	○ Задание на оценку;			
	○ Применяемые стандарты оценки;			
	○ Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения;			

№ п/п	Требование	Источник	Да (+), Нет (-), Не применимо (0)	№№ стр.
	○ 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		
	○ 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		
	○ 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 другими ФСО.			
8	В части Применяемых стандартов оценки:	ст. 11 ФЗ-135		
	○ Федеральные стандарты оценки;			
	○ стандарты и правила осуществления оценочной деятельности СРОО;			
	○ применение стандартов обосновано.			
	В части Сведений о заказчике оценки и об Оценщике(ах):	ст. 11 ФЗ-135, п. 8г ФСО №3 (и рекомендации)		
9	○ Сведения о Заказчике оценки: если юр.лицо – полное и сокращенное наименование, местонахождение, ОГРН и дата его присвоения; если физ.лицо – ФИО, паспортные данные.			
	○ Сведения об Оценщике(ах):			
	▪ ФИО;			

№ п/п	Требование	Источник	Да (+), Нет (-), Не применимо (0)	№№ стр.
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Номер контактного телефона, почтовый адрес, адрес электронной почты оценщика; 			
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ информация о членстве в СРОО; 			
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ сведения о страховании гражданской ответственности оценщика. 			
	<ul style="list-style-type: none"> ○ Сведения о юридическом лице с которым Оценщик(ки) заключил(ли) трудовой договор [если Оценщик работает по трудовому договору]: наименование, местонахождение, ОГРН и дата его присвоения данному юрлицу. 			
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Сведения о соответствии юр.лица требованиям статьи 15.1 закона № 135-ФЗ в части наличия в штате не менее 2-х оценщиков, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено. 	ст. 15.1 ФЗ-135 (рекомендация)		
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ сведения о страховании ответственности юр.лица (Исполнителя по Договору на проведение оценки). 	ст. 15.1 ФЗ-135 (рекомендация)		
	<ul style="list-style-type: none"> ○ Сведения о независимости юридического лица и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 закона № 135-ФЗ 	ст. 11 ФЗ-135		
10	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"> ○ сведения об организации [в случае её привлечения]: полное и сокращенное наименование, местонахождение, ОГРН и дата его присвоения; 			
	<ul style="list-style-type: none"> ○ квалификация специалиста; 			
	<ul style="list-style-type: none"> ○ степень участия в проведении оценки объекта оценки. 			
11	В разделе «Основные факты и выводы»:	п. 8е ФСО №3, ст. 11 ФЗ-135		
	<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; 			

№ п/п	Требование	Источник	Да (+), Нет (-), Не применимо (0)	№№ стр.
	○ ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости.			
12	В части Описания объекта оценки:	ст. 11 ФЗ-135, п. 8ж ФСО №3		
	○ 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:			
	▪ полное и сокращенное наименование юр.лица;			
	▪ ОГРН и дата его присвоения данному юр.лицу;			
	▪ балансовая стоимость объекта оценки (при наличии).			
13	В части Анализа рынка объекта оценки:	п. 8з ФСО №3		
	○ 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		
	○ Затратный подход к оценке:			
	▪ обоснование выбора подхода;			
	▪ обоснование выбора метода(ов);			
	▪ приведена последовательность определения стоимости объекта оценки;			
	▪ приведены соответствующие расчеты;			
	▪ если использовано более одного метода в рамках подхода:	п. 25 ФСО №1		
	○ согласование предварительных результатов, полученных по различным методам;			
	○ границы диапазона стоимости, полученной по различным методам;			

№ п/п	Требование	Источник	Да (+), Нет (-), Не применимо (0)	№№ стр.
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ описание позволяет пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного Оценщиком метода(ов) 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"> ○ Сравнительный подход к оценке: 			
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ обоснование выбора подхода; 			
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ обоснование выбора метода(ов); 			
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ приведена последовательность определения стоимости объекта оценки; 			
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ приведены соответствующие расчеты; 			
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ если использовано более одного метода в рамках подхода: 	п. 25 ФСО №1		
	<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; 			
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ описание позволяет пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного Оценщиком метода(ов) 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; 			
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ обоснование выбора метода(ов); 			
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ приведена последовательность определения стоимости объекта оценки; 			
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ приведены соответствующие расчеты; 			
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ если использовано более одного метода в рамках подхода: 	п. 25 ФСО №1		
	<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; 			

№ п/п	Требование	Источник	Да (+), Нет (-), Не применимо (0)	№№ стр.
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ описание позволяет пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного Оценщиком метода(ов) 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 <u>Описания процедуры согласования результатов оценки</u>:	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 <i>только</i> 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	Представлены 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		

№ п/п	Требование	Источник	Да (+), Нет (-), Не применимо (0)	№№ стр.
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 ФЗ-135		
22	Общие понятия и определения соответствуют установленным законодательством (разделы II - III ФСО-1, ФСО №2).	ст. 11 ФЗ-135, п. 5 ФСО №3		
23	Документы, предоставленные Заказчиком (в т.ч. справки, таблицы, бухгалтерские балансы):	п. 12 ФСО №3		
	○ подписаны уполномоченным на то лицом и заверены в установленном порядке;			
	○ к отчету приложены копии соответствующих материалов.			
24	В Приложении к отчету присутствуют копии документов, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, в т.ч.:	п. 10 ФСО №3		
	○ правоустанавливающие и правоподтверждающие документы;			
	○ документы технической инвентаризации;			
	○ заключение экспертиз (при наличии);			
	○ другие документы по объекту оценки (при наличии).			

**Таблица 2. Специфические требования ФСО № 11
«Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности»**

№ п/п	Требование	Источник	Да (+), Нет (-), Не применимо (0)	№№ стр.
Сведения в отчете об оценке				
1	В части Задания на оценку (дополнительно к требованиям ФСО № 1):	п. 8 ФСО №11		
	○ режим предоставленной правовой охраны интеллектуальной собственности, включая объем, сроки, территории правовой охраны, наличие ограничений (обременений) в отношении исключительных прав на интеллектуальную собственность;			

№ п/п	Требование	Источник	Да (+), Нет (-), Не применимо (0)	№№ стр.
	○ объем прав на интеллектуальную собственность, подлежащих оценке;			
	○ сведения о совокупности объектов (или единой технологии, или сопутствующих активах), в состав которой входит объект оценки;			
	○ иные сведения, позволяющие однозначно идентифицировать и раскрыть характеристики объекта оценки и провести оценку его стоимости.			
2	В части Описания объекта оценки:			
	○ Идентификация объекта оценки, включая:	пп.5,7 ФСО №11		
	▪ права, привилегии, иные экономические выгоды, связанные с объектом оценки;			
	▪ срок действия исключительного права на интеллектуальную собственность;			
	▪ способность объекта оценки приносить экономические выгоды и источники этих выгод;			
	▪ состояние и перспективы отрасли, где создан и (или) используется объект оценки;			
	▪ лицензионные договоры или договоры об отчуждении исключительного права на интеллектуальную собственность (при их наличии);			
	▪ другие факторы, имеющие непосредственное отношение к объекту оценки.			
	○ Анализ текущего использования, прогнозных показателей производства и реализации продукции (товаров, работ, услуг) с использованием объекта оценки			
	○ Идентификация других (не включенных в объект оценки) нематериальных активов, если они входят в состав технологической основы производства и реализации продукции с использованием объекта оценки [при наличии информации].	п. 6 ФСО №11		
3	В части Анализа рынка объекта оценки:			
	○ Анализ состояния экономического положения в стране, отрасли и регионе, в том числе:	п.5 ФСО №11		

№ п/п	Требование	Источник	Да (+), Нет (-), Не применимо (0)	№№ стр.
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Анализ влияния макроэкономических факторов, в т.ч. тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки; 	п. 10а ФСО №11 (рекомендация)		
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Анализ иных факторов, влияющих на рынок объекта оценки и рынок продукции (товаров, работ, услуг), производимой и реализуемой с использованием объекта оценки. 	п.5 ФСО №11		
	<ul style="list-style-type: none"> ○ Анализ рынка объекта оценки и рынка товаров, работ, услуг, производимых и реализуемых с его использованием, в том числе: 	п.5 ФСО №11		
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Определение и анализ сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект, а именно: 	п. 10б ФСО №11 (рекомендация)		
	<ul style="list-style-type: none"> ✓ анализ создания и предоставления правовой охраны аналогичным объектам интеллектуальной собственности; ✓ анализ текущего состояния, перспектив и тенденций развития отрасли, к которой относится объект оценки; ✓ анализ сделок (лицензионных договоров и договоров об отчуждении исключительного права) с объектом оценки либо объектом-аналогом (при наличии); ✓ анализ сделок, связанных с объединением бизнеса, имеющего идентичные или аналогичные нематериальные активы [при наличии]. 			
	<ul style="list-style-type: none"> ○ Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых с объектом оценки объектов, в том числе: 	п. 10в ФСО №11 (рекомендация)		
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ тенденция изменения количества объектов, сопоставимых с объектом оценки; 			
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ тенденция изменения лицензионных договоров; 			
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ставки роялти; 			
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ тенденция импорта и экспорта технологий, аналогичных объекту оценки; 			

№ п/п	Требование	Источник	Да (+), Нет (-), Не применимо (0)	№№ стр.
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ иные факторы, влияющие на конкуренцию и ценообразование на рынке технологий или объектов авторского и (или) смежного права, или средств индивидуализации и других объектов интеллектуальной собственности и нематериальных активов. 			
	<ul style="list-style-type: none"> ○ 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. 	п. 10г ФСО №11 (рекомендация)		
Затратный подход к оценке				
4	Подход применен, когда существует возможность воссоздания объекта оценки путем определения затрат на его воспроизводство или замещение.	п. 15б ФСО №11		
5	Учтены следующие входные переменные:	п. 15в ФСО №11		
	<ul style="list-style-type: none"> ○ затраты на разработку или приобретение идентичного объекта или объекта с аналогичными полезными свойствами; 			
	<ul style="list-style-type: none"> ○ любые корректировки затрат на разработку или приобретение, необходимые для отражения специфических характеристик объекта оценки, в том числе его функционального и экономического устареваний; 			
	<ul style="list-style-type: none"> ○ экономическая выгода разработчика объекта оценки. 			
6	Исторические (первоначальные) затраты на создание объекта оценки приведены к текущей дате с помощью наиболее подходящего индекса [при использовании таких затрат в расчетах]	п. 15д ФСО №11		
7	Затраты на воспроизводство объекта оценки определены как стоимость воссоздания новой точной копии объекта оценки, исходя из действующих на дату оценки цен на услуги с использованием знаний, опыта и навыков авторов-разработчиков (при наличии) объекта оценки [при использовании таких затрат в расчетах].	п. 15е ФСО №11		

№ п/п	Требование	Источник	Да (+), Нет (-), Не применимо (0)	№№ стр.
8	<p>Затраты на создание объекта, имеющего аналогичные полезные свойства, определены как стоимость создания объекта оценки той же полезности, являющегося аналогом объекта оценки по функциональному назначению и вариантам использования [при использовании таких затрат в расчетах].</p> <p>ПРИ ЭТОМ затраты определены на основе действующих на дату оценки цен на сырье, товары, услуги, энергоносители и стоимости рабочей силы в том регионе и (или) в той отрасли экономики, в которых создаются объекты, аналогичные объекту оценки.</p>	п. 15ж ФСО №11		
Сравнительный подход к оценке				
9	<p>Стоимость определена с использованием следующей информации:</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ условия сделок, а также предложения на продажу и покупку объектов-аналогов на рынке по состоянию на дату оценки или по состоянию на дату, предшествующую дате оценки, если по состоянию на дату оценки такая информация доступна; ○ влияние ценообразующих факторов объектов-аналогов на их рыночную стоимость (в т.ч. с применением ценовых мультипликаторов при условии доказанности значимости ценообразующего параметра). 	п. 16 ФСО №11		
10	<p>Для сравнения объекта оценки с объектами-аналогами использованы следующие элементы сравнения:</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ режим предоставленной правовой охраны, включая переданные права и сроки использования интеллектуальной собственности; ○ условия финансирования сделок с нематериальными активами, включая соотношение собственных и заемных средств; ○ изменение цен на нематериальные активы за период с даты совершения сделки с объектом-аналогом до даты проведения оценки; ○ отрасль, в которой были или будут использованы нематериальные активы; 	п. 16 ФСО №11		

№ п/п	Требование	Источник	Да (+), Нет (-), Не применимо (0)	№№ стр.
	○ территория, на которую распространяется действие предоставляемых (оцениваемых) прав;			
	○ функциональные, технологические, экономические характеристики выбранных объектов-аналогов, аналогичные соответствующим характеристикам объекта оценки;			
	○ спрос на продукцию, которая может производиться или реализовываться с использованием объекта оценки;			
	○ срок использования объекта оценки, в течение которого объект оценки способен приносить экономические выгоды;			
	○ другие характеристики нематериального актива, влияющие на стоимость.			
Доходный подход к оценке				
11	Определены будущие денежные потоки, формируемые из экономической выгоды, генерируемой объектом оценки (типа экономии на издержках, освобождения от роялти, преимуществ в прибыли, реальных лицензионных платежей, платежей по роялти, избыточного дохода или др. выгод).	п. 13а ФСО №11		
12	Период, в течение которого объект оценки способен приносить экономические выгоды, ограничен сроком действия правовой охраны или сроком действия лицензионного договора [как правило];	п. 13б ФСО №11		
13	ЛИБО продолжительность срока полезного использования объекта оценки сокращена исходя из экономической нецелесообразности дальнейшего его использования.	п. 13б ФСО №11		
14	Расчитана ставка дисконтирования одним из нижеуказанных методов:	п. 13в ФСО №11		
	○ на основе анализа рыночных показателей, отражающих доходность аналогичных объекту оценки объектов;			
	○ на основе средневзвешенной стоимости капитала организации (бизнеса), использующей объект оценки;			

№ п/п	Требование	Источник	Да (+), Нет (-), Не применимо (0)	№№ стр.
	<ul style="list-style-type: none"> ○ кумулятивным способом, основанным на определении безрисковой ставки использования денежных средств, ожидаемого уровня инфляции и размера премиальной надбавки за риски, связанные с инвестицией в объект оценки. 			
15	Использована ставка капитализации [при необходимости] при применении оценочных коэффициентов, таких как мультипликаторы «цена/прибыль», или при корректировке ставки дисконтирования с целью отражения любого будущего роста денежного потока от использования объекта оценки в постпрогнозном периоде.	п. 13г ФСО №11		
16	В денежные потоки внесены корректировки, учитывающие любые доступные для правообладателя объекта оценки налоговые выгоды и преимущества, включая эффекты от амортизации оцениваемого нематериального актива, соответствующие нормам действующего законодательства.	п. 13д ФСО №11		
17	При оценке бизнес образующих нематериальных активов, которые создают прибыль в комплексе с другими активами бизнеса:	п. 14 ФСО №11		
	<ul style="list-style-type: none"> ○ сформирован денежный поток от всего бизнеса; 			
	<ul style="list-style-type: none"> ○ установлены экономические ренты (выгоды), приходящиеся на сопутствующие активы бизнеса, не входящие в объект оценки; 			
	<ul style="list-style-type: none"> ○ избыточная прибыль, приписываемая оцениваемому нематериальному активу, определена вычитанием из денежного потока от всего бизнеса тех долей денежных потоков, которые относятся к сопутствующим активам; 			
<ul style="list-style-type: none"> ○ стоимость нематериального актива определена как приведенная стоимость остаточного денежного потока (избыточной прибыли). 				
Общее для всех разделов				
18	Указаны иные расчетные величины [если это требуется в соответствии с Заданием на оценку]	п. 9 ФСО №11		

№ п/п	Требование	Источник	Да (+), Нет (-), Не применимо (0)	№№ стр.
19	При проведении оценки для случаев бухгалтерского учета, статистического учета, финансовой отчетности, проверки полноты исчисления и уплаты налогов, соблюдены также требования соответствующих нормативных правовых актов.	п. 3 ФСО №11		
Особенности оценки деловой репутации				
20	При определении стоимости положительной деловой репутации (гудвилл) определена любая будущая экономическая выгода, генерируемая бизнесом или активами, которые неотделимы от данного бизнеса или групп активов, входящих в его состав.	п. 17 ФСО №11		
21	Стоимость деловой репутации определена как сумма, остающаяся после вычитания из стоимости (цены покупки) организации стоимости всех идентифицируемых материальных активов, в том числе денежных, и нематериальных активов, скорректированной с учетом фактических или потенциальных обязательств.	п. 18 ФСО №11		

Настоящим также подтверждаю соответствие Договора на проведение оценки и Задания на оценку требованиям статьи 10 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и пп.21,23а ФСО №1.

_____/_____
(Подпись) (ФИО оценщика)

Плановая проверка члена Межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации - Некоммерческое партнерство «Общество профессиональных экспертов и оценщиков»

**ДОПОЛНЕНИЕ к Листу соответствия отчета об оценке любого объекта при
ЗАЛОГЕ**

!!! Важно:

- в зависимости от вида объекта оценки дополнительно следует учитывать требования профильных ФСО, например: для объектов недвижимости – ФСО №7, для машин и оборудования – ФСО №8;
- требования ФСО №9 распространяются на оценку объектов оценки для целей залога, включая оценку для целей ипотечного кредитования;
- в случае расхождений требований ФСО №9 с требованиями ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3 и других ФСО, ..., приоритет имеет ФСО №9.

Специфические требования ФСО № 9 «Оценка для целей залога»

№ п/п	Требование	Источник	Да (+), Нет (-), Не применимо (0)	№№ стр.
Сведения в отчете об оценке				
1	В части Задания на оценку (дополнительно к требованиям ФСО № 1):			
	○ допущение о том, что ликвидность оцениваемого специализированного имущества как части комплекса имущества определена как ликвидность комплекса имущества, составной частью которого оно является [при оценке в данном допущении];	п. 9 ФСО №9		
	○ особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют;	п. 10 ФСО №9		
	○ порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации;	п. 10 ФСО №9		
	○ необходимость привлечения отраслевых экспертов;	п. 10,18 ФСО №9		

№ п/п	Требование	Источник	Да (+), Нет (-), Не применимо (0)	№№ стр.
	○ информация о согласовании со сторонами договора проведения оценки объекта оценки в предположении его использования не по текущему назначению [при оценке в данном предположении];	п. 17 ФСО №9		
	○ требования по учету обременений и обязательств, информация о которых имеется в свободном доступе и (или) представлена Оценщику сторонами договора, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;	п. 16 ФСО №9		
	○ иные ... расчетные величины [при наличии такой необходимости]	п. 11 ФСО №9		
2	Допущения, используемые при проведении оценки, согласованы всеми сторонами договора.	п. 12 ФСО №9		
3	Допущения, применяемые в оценке в отношении перспектив развития объекта оценки, обоснованы рыночными данными и тенденциями.	п. 13 ФСО №9		
4	Допущение о реализации имущества, являющегося частью комплекса имущества, в составе этого комплекса, и определение стоимости объекта оценки как части в стоимости комплекса имущества, приходящейся на оцениваемое имущество при реализации всего комплекса имущества.	п. 7 ФСО №9		
5	Проведен анализ возможности независимого функционирования и реализации имущества отдельно от иных активов, входящих в состав имущества, связанного общим функциональным назначением (комплекса имущества) при оценке имущества, связанного общим функциональным назначением.	п. 6 ФСО №9		
Доходный подход к оценке				
6	Использованные в расчетах прогнозные данные заказчика или собственника объекта оценки проверены на осуществимость и соответствие независимым от заказчика рыночным данным	п. 13 ФСО №9 (рекомендация)		
Общее для всех разделов				
7	Учтены специальные требования залогодержателя, если это оговорено в задании на оценку.	п. 4 ФСО №9		

№ п/п	Требование	Источник	Да (+), Нет (-), Не применимо (0)	№№ стр.
8	Учтены преимущества, существующие у собственника в отношении объекта оценки и условий владения и пользования объектом оценки, отличающиеся от рыночных условий, <u>если они сохраняются бесспорно</u> при переходе права собственности на объект оценки иному лицу.	п. 15 ФСО №9		
9	Учтены все затраты, необходимые для реализации альтернативного использования [при оценке объекта оценки в предположении изменения его текущего использования].	п. 17 ФСО №9		
10	Учтены все обременения и обязательства, информация о которых имеется в свободном доступе и (или) представлена оценщику сторонами договора, оказывающие влияние на стоимость объекта оценки.	п. 16 ФСО №9		
11	В случае выявления обременений в процессе оценки:	п. 16 ФСО №9		
	<ul style="list-style-type: none"> ○ указан факт наличия обременений; ○ обременения учтены в расчетах, в случае если иное не указано в Задании на оценку. 			
12	При определении ликвидационной стоимости:	п. 19 ФСО №9		
	<ul style="list-style-type: none"> ○ в качестве фактора вынужденной продажи объекта оценки и при выборе срока экспозиции рассмотрены условия реализации объекта оценки, соответствующие процедурам обращения взыскания на предмет залога, установленным действующим на дату оценки законодательством или предусмотренным договором; ○ если выбраны иные факторы вынужденной продажи и предполагаемые допущения в сроке экспозиции объекта на открытом рынке – такие факторы и допущения указаны и обоснованы. 			
13	В отчете указаны:	п. 8 ФСО №9		
	<ul style="list-style-type: none"> ○ стоимость (стоимости) объекта оценки; 			
	<ul style="list-style-type: none"> ○ иные расчетные величины, выводы и рекомендации в соответствии с Заданием на оценку; ○ выводы о ликвидности объекта оценки. 			

№ п/п	Требование	Источник	Да (+), Нет (-), Не применимо (0)	№№ стр.
14	В качестве характеристики ликвидности объекта оценки указан типичный (расчетный) срок его рыночной экспозиции на открытом рынке, в течение которого он может быть реализован по рыночной стоимости.	п. 9 ФСО №9		
15	Выводы, сделанные при определении ликвидности объекта оценки, обоснованы приведением результатов анализа существенных факторов, влияющих на ликвидность объекта.	п. 9 ФСО №9		

Настоящим также подтверждаю соответствие Договора на проведение оценки и Задания на оценку требованиям статьи 10 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и пп.21,23а ФСО №1.

_____/_____
(Подпись) (ФИО оценщика)

Руководителю Комитета контроля
МСНО-НП «ОПЭО»
от члена МСНО-НП «ОПЭО»
_____ (ФИО)

№ по реестру _____

Заявление

В связи с проводимой в отношении меня плановой проверкой сообщаю, что за проверяемый период мною отчеты об оценке не составлялись и не подписывались.

« ____ » _____ 20__ г.

_____/_____/_____
(Подпись) / (И.О. Фамилия)

АКТ плановой проверки

от « » _____ 20_ г.

№

Межрегиональная саморегулируемая некоммерческая организация – Некоммерческое партнерство «Общество профессиональных экспертов и оценщиков» (далее – МСНО – НП «ОПЭО») на основании приказа Исполнительного директора

_____ в лице сотрудника Комитета контроля _____ осуществила плановую проверку оценщика

_____,
члена МСНО – НП «ОПЭО» (регистрационный № _____).

В целях проведения контрольных мероприятий, за соблюдением требований Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», других федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, а также правил деловой и профессиональной этики, дополнительных требований к порядку обеспечения имущественной ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности, членом МСНО – НП «ОПЭО» _____ представлен(ы) _____

В результате проведенной плановой проверки Комитетом контроля нарушений законодательства об оценочной деятельности и внутренних документов МСНО – НП «ОПЭО» не выявлено/ выявлены следующие нарушения

Руководитель Комитета контроля _____ / _____ /

Проверяющий _____ / _____ /