



1. Сравнительный анализ стандартов оценочной деятельности в России и мире

1. Организации-регуляторы и правовые основы оценочной деятельности:

В России действует, начиная с 2008 г., саморегулирование оценочной деятельности, в соответствии с ФЗ «Об оценочной деятельности», а также ФСО. Анализ большинства европейских стран показал, что преимущественной формой регулирования является саморегулирование, однако, например, в США до 1989 г. рынок оценочных услуг был саморегулируемым, а но затем произошел переход к государственному лицензированию, что было связано с необъективностью и неконтролируемостью подготавливаемых отчетов. Что касается методических рекомендаций, правил проведения оценки, то на западе данный институт является достаточно развитым и хорошо проработанным, существует большое количество НПА, регулирующих тот или иной вид оценки, методологию и т.д.

2. Формирование и содержание отчетов об оценке:

Если сравнивать оценщиков, работающих в развитых странах Европы и США, с российскими, то можно увидеть следующие недостатки. Например, при оценке предприятий/бизнеса европейские оценщики учитывают слабые звенья управленческого учета на предприятии, а в России, пока не существует достаточно полного, отвечающего реалиям экономических отношений, управленческого учета, что не позволяет рассматривать его в рамках оценки стоимости компаний. Также для европейской системы оценки характерна широта взгляда на объект оценки. Иностранному инвестору - пользователю отчета об оценке важно понимать не только стоимость оцениваемого объекта на отчетный период времени, важно понимать макроэкономическую ситуацию в целом, например, на сколько прозрачен рынок, каков юридический, налоговый климат в регионе, каковы прогнозы на развитие рынка вообще и прочее. Российские же оценщики чрезмерное внимание уделяют конкретному объекту оценки в отрыве от рынка в целом.

3. Информационная база:

К сожалению, данный элемент, является одной из самых больших проблем оценочной деятельности в России и именно здесь на наш взгляд следует пристально внимание уделить опыту зарубежных стран. Германия: здесь существует такой независимый от государства орган, как экспертные комиссии. Они созданы правительством с целью предотвращения спекуляций, скрытых цен. Важная функция таких комиссий - это полный сбор данных об оценке. Абсолютно каждый доклад по купле-продаже, каждая сделка (наследство, аренда, покупка, продажа) - сведения обязательно поступают в такую комиссию, и копия договора обязательно приходит в эту комиссию с описанием сделки и обоснованием стоимости. Такие комиссии используют эти базы данных и делают их общедоступными. Более того, экспертные комиссии обрабатывают эти цены и специально для оценщиков рассчитывают процентные ставки капитализации, индексы, коэффициенты пересчета, корректировки, т.е. самые значимые факторы - всё это в докладах публикуется ежегодно.

4. Тарифы:

В России тарифы на оценочные услуги не от чего не зависят, ни к чему не привязаны и отсутствует их регулирование. Что не скажешь про страны Запада. Так, например, в Германии, до 2012 года оценщики имели четкий предписанный закон, который показывал, сколько может зарабатывать оценщик. Отклонятся от него, не имели права. Основой исчисления служила стоимость недвижимости, либо повременная оплата или стоимость оцениваемого объекта. В настоящее время обязательность использования данной таблицы отсутствует, однако оценщики продолжают ею руководствоваться. В свою очередь в Великобритании тарифы на услуги оценщиков до сих пор регламентируются со стороны государства. Как показывает опыт России, и европейских стран, которые всё же перешли к свободному ценообразованию, возникла проблема демпинга - это, безусловно, негативный результат.

5. Требования к оценщикам:

Получить образование специалиста в области оценочной деятельности в России можно, получив при этом специальное высшее образование либо имея высшее образование и окончив курсы переподготовки. Специализация

и сертификация отсутствует. Что касается стран запада, то схема аналогична, различия заключается в том, что там как правила присутствует специализация на проведения оценки в отношении определенных объектов, а так же в зависимости от стажа и получения дополнительных знаний определенный уровень компетентности.

Анализ практики зарубежных стран в области оценочной деятельности показал фрагментарность и бессистемность нормативно-методического обеспечения оценочной деятельности в России. Отсутствие современной системы стандартов оценки, отвечающим требованиям современного рынка. Имеющиеся стандарты СРО во многом носят декларативный характер и неприменимы в российских реалиях. В заключении следует отметить, что оценочная деятельности в России еще развивается и в связи с отсутствием собственного опыта, необходимо обращаться к практике в области оценочной деятельности зарубежных стран, но подходить к этому следует очень осторожно и прежде чем принять, какой-либо законопроект, посмотреть насколько реально его осуществить в нынешних условиях, готовы ли к этому отдельные структуры и все оценочное сообщество в целом.

2. Федеральные стандарты оценки в России

I. Общие положения

1. Настоящий Федеральный стандарт оценки определяет общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки, применяемые при осуществлении оценочной деятельности.

2. Настоящий Федеральный стандарт оценки является обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности.

II. Общие понятия оценки

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

4. Цена - это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

5. Стоимость объекта оценки - это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)".

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

7. Подход к оценке - это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки - это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

8. Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) - это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.

9. Допущение - предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

10. Объект-аналог - объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

III. Подходы к оценке

11. Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не

только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

Сравнительный подход

12. Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

13. Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

14. В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

Доходный подход

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

16. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

17. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

Затратный подход

18. Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом

износа и устареваний.

19. Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

20. В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

IV. Задание на оценку

21. Задание на оценку является неотъемлемой частью договора на проведение оценки.

Задание на оценку должно содержать следующую информацию:

- объект оценки;**
- права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки;**
- цель оценки;**
- предполагаемое использование результатов оценки;**
- вид стоимости;**
- дату оценки;**
- допущения, на которых должна основываться оценка;**
- иную информацию, предусмотренную федеральными стандартами оценки.**

22. Дополнительные требования к заданию на оценку могут быть регламентированы соответствующими федеральными стандартами оценки.

V. Требования к проведению оценки

23. Проведение оценки включает следующие этапы:

- заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;**

- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке.

24. Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

При проведении оценки возможно установление дополнительных к указанным в задании на оценку допущений, связанных с предполагаемым использованием результатов оценки и спецификой объекта оценки.

25. В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии).

26. После проведения процедуры согласования оценщик помимо указания в отчете об оценке итоговой величины стоимости объекта оценки имеет право приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное.

27. Итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях Российской Федерации.

28. По итогам проведения оценки составляется отчет об оценке. Требования к содержанию и оформлению отчета об оценке устанавливаются Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной

деятельности в Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст. 3813; 2002, N 4, ст. 251; N 12, ст. 1093; N 46, ст. 4537; 2003, N 2, ст. 167; N 9, ст. 805; 2004, N 35, ст. 3607; 2006, N 2, ст. 172; N 31, ст. 3456; 2007, N 7, ст. 834; N 29, ст. 3482; N 31, ст. 4016; 2008, N 27, ст. 3126; 2009, N 19, ст. 2281; N 29, ст. 3582, ст. 3618; N 52, ст. 6419, 6450; 2010, N 30, ст. 3998; 2011, N 1, ст. 43; N 27, ст. 3880; N 29, ст. 4291; N 48, ст. 6728; N 49, ст. 7024, ст. 7061; 2012, N 31, ст. 4333; 2013, N 23, ст. 2871; N 27, ст. 3477; N 30, ст. 4082; 2014, N 11, ст. 1098; N 23, ст. 2928; N 30, ст. 4226; 2015, N 1, ст. 52; N 10, ст. 1418) и федеральными стандартами оценки.

3. Европейские стандарты оценки

В ЕСО 2016 по-прежнему сохраняются 5 стандартов, однако они переработаны и расширены по сравнению с их текстом в издании ЕСО, опубликованном в 2012 г. Например:

Стандарт ЕСО 1 «Рыночная стоимость» был расширен и теперь включает определение рыночной арендной платы, основанное и согласованное с определением рыночной стоимости в стандартах ЕСО.

Стандарт ЕСО 2 «Базы оценки, отличные от рыночной стоимости» включает расширенный комментарий, относящийся к базе стоимости для ипотечного кредитования (СИК — MLV), объясняя концептуальное значение подхода «стоимости под риском» для управления подверженностью рискам кредитных организаций с учетом специальных требований по безопасности.

Стандарт ЕСО 3 «Квалифицированный оценщик» расширяет требования, которые определяют, что оценщик не только должен быть компетентным в своих действиях, но и независимым и без каких-либо нераскрытых потенциальных конфликтов интересов, которые фактически существуют или могут потенциально проявиться и которые можно предвидеть в то время, когда принимается задание на оценку.

Стандарт ЕСО 4 «Процесс оценки» теперь учитывает изменения, вызванные публикацией руководства по условиям найма, выпущенного в мае 2013 г. и предусматривающего требования к содержанию задания на оценку.

Стандарт ЕСО 5 «Составление отчета об оценке» теперь учитывает требования Правил Европейского союза по достаточности банковского

капитала 575/2013, в которых содержится определение как рыночной стоимости, так и стоимости для ипотечного кредитования, в соответствии с определениями, изложенными в ЕСО, а также предоставляет комментарии о том, как действовать в тех случаях, когда от оценщика требуется предоставление мнения о стоимости на более долгосрочном горизонте.

Далее в структуре ЕСО за стандартами следуют руководства (ранее именовавшиеся «применениями»). Они были более детально проработаны, чтобы обеспечить более четкий анализ и объяснение ключевых вопросов и подходов, которым необходимо следовать. Например, руководство ЕСО 4 «Оценка страховой стоимости и ущерба» расширено и включает в себя требования обновленного информационного документа, относящегося к учету застрахованного ущерба, который был опубликован в мае 2013 г.

Появились еще две новые тематические области, охватываемые теперь руководствами.

Руководство ЕСО 9 «Спецификация коммерческих ссуд TEGoVA». Данная спецификация была первоначально опубликована в октябре 2014 г. и предназначалась для использования оценщиками, проводящими оценки залогов для целей обеспеченных кредитов в интересах кредиторов, которые являются членами Европейской ипотечной федерации (EMF).

Руководство ЕСО 10 «Обеспечение соответствия оценок требованиям ЕСО». Это руководство дает разъяснения относительно тех оценок, которые должны признаваться соответствующими целям ЕСО, и объясняет основные причины, по которым в оценках возможно не соблюдать или отступать от требований TEGoVA.

4. Международные стандарты оценки

Введение

1.1. Опыт международного профессионального общения в рамках Международного Комитета по Стандартам Оценки Имущества продемонстрировал, что, за немногими исключениями, в мире существует принципиальное согласие в отношении фундаментальных понятий, лежащих в основе оценки как научной дисциплины. Особенности местного

законодательства и экономической обстановки могут время от времени налагать специфические (иногда ограничительного характера) требования в прикладных аспектах, но основы методов и процедур оценки для разных стран мира по сути ничем друг от друга не отличаются.

1.2. Эти фундаментальные понятия лежат в основе Стандартов и рекомендаций МКСОИ, однако Комитет придерживается позиции, согласно которой является нецелесообразным формулировать фундаментальные определения и принципы в тексте каждого Стандарта. Вместо этого настоящий раздел служит в качестве дополнения к каждому Стандарту и является обзором основных понятий, имеющих особое значение для понимания оценки как профессиональной деятельности и для применения Стандартов на практике.

2.0. Понятия Земли и Собственности

2.1. Земля является неотъемлемой частью нашей жизни и нашего существования. Благодаря своей исключительной важности она всегда находится под пристальным вниманием юристов, географов, социологов, экономистов. От того, каким образом рассматривает землю и варианты ее использования каждая из этих дисциплин, во многом зависят судьбы народов всего мира.

2.2. Оценка стоимости земельного участка как неиспользованного или участка с улучшениями (обработка земли и сооружения) является экономическим понятием. Земельный участок, неиспользованный или с улучшениями, также называется недвижимостью (real estate). Стоимость создается полезностью объекта недвижимости - его способностью удовлетворять нужды и потребности людей. Стоимость любого объекта недвижимости определяется его уникальностью, долговечностью, постоянством местоположения, относительной ограниченностью предложения на рынке недвижимости, а также специфической полезностью конкретного земельного участка.

2.3. Собственность является юридической концепцией. Собственность представляет собой совокупность частных прав владения. Для того чтобы различать недвижимость, материальное понятие, и право владения, юридический термин, право владения объектом недвижимости называют правом собственности на недвижимость (real property). Юридический

термин для объектов физического мира, не являющихся недвижимостью, - движимое имущество (personalty), а право владения им называют правом собственности на движимое имущество (personal property). Слово собственность, употребленное без дополнительного определения или идентификации, может относиться как к недвижимости, так и к движимому имуществу или их комбинации (см. ниже [раздел 3](#)).

2.4. Оценщики (Asset Valuers или Appraisers) - специалисты, работающие в области экономики, связанной с проведением оценки имущества и составлением соответствующей отчетной документации (см. ниже [раздел 3.5](#)). Как профессионалы оценщики должны удовлетворять жестким требованиям в плане образования, специальной подготовки, компетентности и проявленных профессиональных навыков. Они также должны неуклонно следовать высоким моральным принципам (Этическим Нормам) и профессиональным эталонам (Стандартам).

2.5. Колебания цен с течением времени являются результатом действия экономических и социальных сил - как общих, так и специфических. Общие силы могут вызывать изменения общего уровня цен и относительной покупательной способности денег. Действие отдельных специфических сил, например, технологические изменения, может привести к сдвигам в соотношении спроса и предложения, что повлечет за собой значительные изменения цен.

2.6. Многие хорошо известные принципы применимы к оценке. Среди них - принципы спроса и предложения, конкуренции, замещения, предвидения или ожидания, изменения и другие. Общим для всех этих вспомогательных принципов является их явное или неявное влияние на степень полезности и капиталоотдачу рассматриваемого имущества. Следовательно, можно утверждать, что полезность объекта недвижимости выражает суммарное действие всех рыночных факторов, влияющих на стоимость объекта недвижимости.

3.0. Понятия Недвижимости, Собственности и Имущества (Активов)

3.1. Недвижимость, или объект недвижимости, или недвижимое имущество (real estate), определяется как физический участок земли и относящиеся к нему выполненные человеком улучшения (в том числе и постройки). Это материальная, осязаемая "вещь", которую можно посмотреть и потрогать, в

совокупности со всеми сооружениями на земле, а также над или под ней. В каждом государстве местным законодательством устанавливается основной принцип для различения недвижимого и движимого имущества, определение которого приведено ниже. Несмотря на то, что эти юридические понятия не для всех стран являются общепринятыми, постулируемые здесь определения позволяют конкретизировать важные термины и понятия.

3.2. Понятие права собственности на недвижимость включает в себя все права, интересы и привилегии, связанные с владением недвижимым имуществом. Право собственности на недвижимость обычно выражается каким-то признаком владения, в отличие от самой недвижимости как физического объекта. Таким образом, право собственности на недвижимость относится к нематериальным понятиям.

3.3. Движимое имущество включает в себя материальные и нематериальные объекты, не являющиеся недвижимостью. Это имущество не связано с недвижимостью постоянно и, как категория, такое имущество характеризуется возможностью быть перемещенным.

3.4. В терминологии бухгалтерского учета имущество (активы) представляет собой ресурсы, находящиеся в чьем-либо владении или под чьим-либо управлением, от которых в будущем с достаточным основанием можно ожидать некоторую экономическую прибыль. Владение имуществом (активным) как таковое является нематериальным понятием. Однако само имущество (активы) может быть как материальным, так и нематериальным.

3.5. В соответствии с международными стандартами бухгалтерского учета, рассматриваемыми в Стандарте МКСОИ 3, активы различаются на материальные, нематериальные и инвестиционные. Особое значение имеют следующие термины и понятия:

а. Текущие активы. Активы, не предназначенные для использования на постоянной основе в деятельности предприятия, например, счета дебиторов, товарные запасы, краткосрочные инвестиции, банковская и кассовая наличность. В некоторых случаях недвижимость, обычно рассматриваемая как основные активы в соответствии с данным ниже определением, может также быть отнесена к текущим активам. В качестве примера можно привести земельные участки или объекты недвижимости,

находящиеся в товарно - материальном запасе и предназначенные на продажу.

б. Основные активы (основные средства). Это материальные и нематериальные активы, подразделяющиеся на две общие категории:

(1) Недвижимость, производственные средства и оборудование. Активы, предназначенные для использования на постоянной основе в деятельности предприятия, включающие в себя земельный участок и сооружения, производственные средства и оборудование, амортизационный резерв (аккумуляированные амортизационные начисления) и другие виды активов.

(2) Прочие долговременные активы. Активы, не предназначенные для использования на постоянной основе в деятельности предприятия, но которые будут находиться в долговременном владении. Такие активы включают в себя долгосрочные инвестиции и долгосрочные дебиторские задолженности, гудвилл, отсроченные затраты, патенты, фирменные знаки и другие активы.

3.6. Терминология бухгалтерского учета не во всем совпадает с терминологией, используемой оценщиками. Если следовать классификации [параграфа 3.5](#), оценщики преимущественно имеют дело с основными активами. В техническом плане оценивается владение имуществом (активами), или право владения, а не сами активы, материальные или нематериальные. Этот термин подчеркивает различие между экономической концепцией оценки имущества, объективно основанной на способности этого имущества быть проданным и купленным на свободном рынке, и некой субъективной концепцией, предполагающей в качестве основы определения стоимости некоторые внутренние качества объекта, либо другую базу, отличную от Рыночной Стоимости. Тем не менее в Стандарте МКСОИ 2 отмечается, что объективный рыночный подход имеет специальные приложения в случаях ограниченной или нерыночной оценки собственности.

3.7. Термины "износ" и "амортизация" (depreciation) используются как в оценке, так и в бухгалтерском учете и могут привести к непониманию смысла, который за ними стоит. Во избежание недоразумений Оценщики, применяя Методы Стоимости Воспроизводства и Возмещения, могут использовать термин "износ" или "начисленный износ", имея в виду любую

потерю стоимости относительно суммарной стоимости приобретения. Такие потери могут относиться к физическому износу, функциональному или техническому либо внешнему устареванию. Термин "амортизационные начисления" (accruals for depreciation) обозначает начисления, произведенные бухгалтерами для возмещения изначальных затрат на приобретение активов, независимо от принципа, по которому эти начисления производились. Важно отметить, что для Оценщика начисленный износ является функцией рыночных отношений. Амортизационные начисления, в свою очередь, зависят прежде всего от конкретного способа вычислений, применяемого бухгалтером, и необязательно отражают состояние рынка.

3.8. Учитывая, что юридический термин "собственность", относящийся к объекту недвижимости, в то же время широко используется в качестве общего обозначения недвижимого и / или движимого имущества, в настоящих Стандартах это понятие используется в широком смысле. В этом контексте под ним может пониматься как сам физический объект, так и право владения им. Принимая это соглашение, мы можем отличить собственность в общем контексте процесса оценки от собственности, понимаемой как активы в смысле определений и соглашений бухгалтерского учета.

4.0. Цена, Себестоимость (Затраты, Издержки), Рынок и Стоимость

4.1. Неточность, неконкретность языка может привести и приводит в действительности к различного рода недопониманиям и недоразумениям, в особенности если речь идет о международном сообществе. Эта проблема становится особенно актуальной в случаях, когда слова языка, имеющие широкий, обыденный смысл, также используются для обозначения специфических понятий в некоторой дисциплине. При употреблении в оценке имущества терминов цена, себестоимость, рынок, стоимость мы сталкиваемся именно с такой ситуацией.

4.2. Цена является термином, обозначающим денежную сумму, требуемую, предлагаемую или уплаченную за некий товар или услугу. Она является историческим фактом, то есть относится к определенному моменту времени и месту, независимо от того, была ли она объявлена открыто или осталась в тайне. В зависимости от финансовых возможностей, мотивов или особых интересов конкретных покупателя и продавца цена, уплаченная за товары

или услуги, может не соответствовать стоимости, приписываемой этим товарам или услугам другими людьми. Тем не менее цена в принципе является индикатором относительной стоимости, приписываемой товарам или услугам конкретным покупателем и / или конкретным продавцом при конкретных обстоятельствах.

4.3. Себестоимость (затраты, расходы) является ценой, заплаченной за товары или услуги, либо денежной суммой, требуемой для создания или производства товара или услуги. По завершении процесса создания или акта купли - продажи себестоимость (затраты, расходы) становится историческим фактом. Цена, заплаченная покупателем за товар или услугу, становится для него затратами на приобретение.

4.4. Рынок представляет собой систему, в которой товары и услуги переходят от продавцов к покупателям посредством ценового механизма. (Иногда рынком называют также и место, где совершаются эти операции). Концепция рынка подразумевает способность товаров и / или услуг переходить из рук в руки без чрезмерных ограничений деятельности продавцов и покупателей. Каждая из заинтересованных сторон действует в соответствии с соотношениями спроса и предложения и другими ценообразующими факторами, в меру своих возможностей и компетенции, понимания относительной полезности конкретных товаров и / или услуг, а также с учетом своих индивидуальных потребностей и желаний. Рынок может быть местным, национальным или международным.

4.5. Стоимость является экономическим понятием, устанавливающим взаимоотношения между товарами и услугами, доступными для приобретения, и теми, кто их покупает и продает. Стоимость является не историческим фактом, а оценкой ценности конкретных товаров и услуг в конкретный момент времени в соответствии с выбранным определением стоимости. Экономическое понятие стоимости выражает рыночный взгляд на выгоду, которую имеет обладатель данного товара или клиент, которому оказывают данную услугу, на момент оценки стоимости.

4.6. Существует много типов стоимости и соответствующих им определений (см., например, МКСОИ Стандарт 2). Некоторые из них являются стандартными типами стоимости, широко применяемыми в процедурах оценки имущества. Другие же используются в специальных, строго оговоренных случаях. Для понимания и практического применения методов

оценки крайне важно ясно изложить используемый тип и определение стоимости, а также обратить внимание на то, чтобы выбранный тип стоимости соответствовал контексту конкретной задачи, стоящей перед оценщиком. В зависимости от выбранного определения стоимость оцениваемого имущества может оказаться различной.

4.7. Профессиональные оценщики избегают употреблять неспецифицированный термин "стоимость", применяя его в сочетании с определяющим прилагательным - конкретизирующим, какая именно стоимость имеется в виду. Рыночная стоимость (Market Value, или в некоторых странах Open Market Value), наиболее распространенный в оценке имущества тип стоимости, является предметом обсуждения МКСОИ Стандарта 1. Ввиду того, что традиционный здравый смысл подсказывает понятие стоимости трактовать именно как рыночную стоимость (если не оговорено обратное), особенно важно, чтобы в каждом таком случае понятие "рыночная стоимость" было ясно и точно определено.

4.8. Понятие стоимости предполагает определение некоторой денежной суммы, связанной с актом купли - продажи. Тем не менее продажа оцениваемого объекта собственности не является условием, необходимым для процесса определения цены, за которую этот объект собственности должен продаваться на дату оценки при соблюдении условий, налагаемых в определении Рыночной Стоимости.

4.9. Рыночная Стоимость объекта недвижимости является выражением его полезности именно с точки зрения рынка, а не его отвлеченного физического статуса. Для конкретного предприятия полезность его активов может отличаться от их полезности с точки зрения рынка или отдельно взятой отрасли. Следовательно, необходимо, чтобы оценка имущества и бухгалтерские отчеты, отражающие эффекты изменения цен, учитывали разницу между стоимостью в рыночном смысле, которая должна быть отражена в финансовой отчетности, и нерыночными типами стоимости, которые не должны браться за основу финансовой документации. Остаточная Стоимость Возмещения (ОСВ), понимаемая в смысле определения МКСОИ Стандарта 2 и будучи приложенной к специализированной собственности, хотя и является нерыночной базой оценки, тем не менее в соответствующих случаях может быть применена в финансовой отчетности.

4.10. Аргументы, аналогичные приведенным в [параграфе 4.9](#), справедливы для оценки собственности, отличной от недвижимого имущества. За исключением случаев обоснованного применения ОСВ, финансовая отчетность требует применения методов, основанных на Рыночной Стоимости, и проведения четкой границы между ними и методами, использующими нерыночные типы стоимости.

4.11. Общая себестоимость объекта недвижимости включает в себя все прямые и косвенные затраты на его производство. Если покупатель после приобретения недвижимости произвел дополнительные капитальные затраты, то при расчете себестоимости эти затраты прибавляются к (себе)стоимости приобретения. В зависимости от того, насколько рынок считает эти затраты целесообразными, в такой мере они будут вносить свой вклад в Рыночную Стоимость имущества.

5.0. Рыночная Стоимость

5.1. Понятие Рыночной Стоимости отражает коллективное восприятие и действие рынка и является основой для оценки большинства ресурсов экономики рыночного типа. Несмотря на то, что точные определения могут варьироваться, смысл, вкладываемый в это понятие, ясен всем, и с его применением проблем обычно не возникает.

5.2. По Стандартам МКСОИ Рыночная Стоимость определяется как расчетная величина, равная денежной сумме, за которую имущество должно переходить из рук в руки на дату оценки между добровольным покупателем и добровольным продавцом в результате коммерческой сделки после адекватного маркетинга, при этом полагается, что каждая из сторон действовала компетентно, расчетливо и без принуждения.

5.3. В МКСОИ Стандарте 1 приведено подробное объяснение понятия и определения Рыночной Стоимости. Здесь же, в качестве предварительного замечания, важно отметить, что профессионально полученное расчетное значение Рыночной Стоимости является объективной оценкой установленных прав владения определенной собственностью на конкретную дату. Рыночная Стоимость является оценкой, основанной на рыночных данных и выработанной в соответствии с настоящими Стандартами, при этом отчет представлен в виде, соответствующем Стандартам и / или соглашениям, применимым к задачам, стоящим перед

конкретной оценкой. В МКСОИ Стандарте 3 устанавливаются Стандарты оценки, разработанные специально для финансовой отчетности и смежной документации.

5.4. Основные активы отличаются от большинства текущих активов тем, что они требуют большего периода времени для того, чтобы посредством маркетинга определить цену, представляющую их Рыночную Стоимость. Этот элемент времени, а также отсутствие "рынка наличного товара", специфика и большое разнообразие рынков и объектов собственности наряду с другими факторами определяют потребность в профессиональных оценщиках и выработке настоящих Стандартов.

6.0. Наиболее Эффективное Использование

6.1. Земная поверхность является основой любого существования и, за редким исключением, остается неизменной на протяжении жизни отдельных людей. Благодаря уникальности и неподвижности земли каждый земельный участок имеет уникальное, присущее только ему, местоположение. Постоянство земной поверхности также позволяет сделать естественное допущение, что она переживет производимые на ней разработки и возводимые человеком сооружения.

6.2. Уникальные свойства земли позволяют нам говорить о стоимости собственного земельного участка, и, в соответствии с экономическими принципами, оценивая земельный участок отдельно от осуществленных на нем улучшений, мы должны оценить тот вклад, который вносят эти улучшения в общую стоимость объекта собственности. Таким образом, рыночная стоимость земли, основанная на понятии "наиболее эффективного использования", выражает полезность и неизменность земли в контексте рыночных отношений, где улучшения определяют разницу между общей рыночной стоимостью объекта недвижимости и стоимостью собственно земельного участка.

6.3. Несмотря на обстоятельства, изложенные выше в [параграфе 6.2](#), многие объекты собственности оценены как совокупность земельного участка и улучшений. В таких случаях оценщик, как правило, определяет Рыночную Стоимость, учитывая наиболее эффективное использование участка с имеющимися улучшениями.

6.4. Наиболее эффективное использование определяется как наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, разумно оправданным, юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения и в результате которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальной.

6.5. Использование имущества, не разрешенное законом или физически невозможное, не может рассматриваться в качестве наиболее эффективного. Даже в случае юридически законного и физически возможного использования от оценщика может потребоваться разумное объяснение, оправдывающее его мнение о вероятности подобного использования. После того, как в результате анализа были выявлены один или несколько разумно оправданных вариантов использования, они исследуются на предмет финансовой состоятельности. Тот вариант, в результате которого оцениваемое имущество будет иметь максимальную стоимость, и считается наиболее эффективным использованием.

6.6. Применение этого принципа позволяет оценщику учитывать эффект износа и устаревания зданий, определять наиболее подходящий характер улучшений, которые необходимо осуществить на земельном участке, исследовать финансовую состоятельность реконструкционных проектов, а также помогает во многих других ситуациях, возникающих в процессе оценки.

6.7. Понятие наиболее эффективного использования является неотъемлемой составной частью оценки Рыночной Стоимости. Однако некоторые стандартные процедуры предназначены для специального приложения понятия наиболее эффективного использования при оценке собственности в связи с подготовкой финансовой отчетности и смежной документации. Это специальное приложение, называемое "Рыночная Стоимость при Существующем Использовании", обсуждается в МКСОИ Стандарте 3.

7.0. Полезность

7.1. В силу того, что ключевым критерием стоимости любого имущества является его полезность, процедуры, используемые в процессе оценки, имеют общую цель - определение и количественная интерпретация степени полезности оцениваемого имущества. При этом встает вопрос о том смысле, который вкладывается в понятие полезности.

7.2. Полезность является скорее относительным, или сравнительным, понятием, нежели абсолютной характеристикой. Например, полезность сельскохозяйственных угодий, как правило, измеряется их плодородностью. Стоимость земли непосредственно зависит от количества и качества урожая либо количества и качества построек, либо, если участок допускает застройку, от степени продуктивности, на которую она способна в коммерческом, промышленном аспекте или в плане жилищного строительства. Следовательно, стоимость земли устанавливается посредством оценки ее полезности в терминах юридических, физических, функциональных, экономических факторов и условий внешней среды, определяющих ее продуктивность.

7.3. Оценка имущества в корне зависит от того, каким образом используется имущество, и / или от того, как высоко оно может котироваться на рынке при обычных условиях. Для некоторых видов имущества оптимальная полезность достигается, если объекты выступают как отдельно взятые элементы, другие могут оказаться более полезными в качестве части группы. Следовательно, необходимо различать полезность имущества, рассматриваемого отдельно, от его полезности как части группы.

7.4. Отдельно расположенные независимо функционирующие объекты недвижимости, как правило, переходят из рук в руки в индивидуальном порядке, и в этом аспекте их и следует оценивать. Если стоимость таких объектов увеличивается (или уменьшается) благодаря функциональной или экономической связи с другими объектами недвижимости, то такая дополнительная специфическая стоимость определяется в процессе оценки и фиксируется в отчете либо на основании собственных наблюдений оценщика, либо в соответствии с явными указаниями клиента. Как бы то ни было любая подобная стоимостная поправка не должна учитываться в Рыночной Стоимости без соответствующего обоснования.

7.5. Рассматриваемый отдельно объект недвижимости может обладать дополнительной стоимостью из-за своей физической или функциональной связи с прилегающим к нему объектом недвижимости, находящимся в чужом владении, либо благодаря своей привлекательности для покупателя, имеющего свои особые интересы. В отчете необходимо указать, отдельно от Рыночной Стоимости, установленной в соответствии с настоящими Стандартами оценки, величину такой дополнительной стоимости.

7.6. Полезность измеряется в долговременной перспективе - как правило, на протяжении всего нормального срока службы имущества. Однако некоторые активы могут оказаться для предприятия временно излишними: они "кладутся на полку" или каким-то другим образом изымаются из процесса производства, преобразуются для альтернативного использования или просто зависают без дела на определенный срок. В других ситуациях внешние условия рынка, экономические или политические, могут вынудить на неопределенное время сократить производство.

7.7. Аналогичная ситуация возникает, если активы расположены в отдаленных регионах, в государствах с нерыночным типом экономики либо там, где экономика переживает существенные сдвиги. Степень полезности таких активов бывает определить крайне трудно. Оценка в подобных ситуациях требует особой компетентности и специальной подготовки, и отчет должен быть составлен в соответствии со Стандартами МКСОИ. Особенно важным для оценщика является подробное изложение и объяснение использованной им базы оценки; информации, на которой базировалась оценка, и тех специальных допущений и ограничений (если таковые были), при помощи которых производилась оценка.

7.8. Типичным результатом политической или экономической нестабильности является изменение полезности, в продуктивности либо в эффективности. На оценщике в таких случаях лежит ответственность за оценку рыночных ожиданий продолжительности такого развития событий. Временные остановки или закрытия предприятий могут мало сказаться на стоимости активов или даже не повлиять вообще, в то время как перспективы долговременного прекращения деятельности могут вызвать постоянное снижение стоимости. Оцениваемые активы необходимо рассматривать в свете всех внутренних и внешних факторов, влияющих на их функционирование.

8.0. Другие Важные Понятия

8.1. Выражение "Рыночная Стоимость" не является синонимом термина "Справедливая, или Объективная Стоимость" (Fair Value), в том смысле, в каком он используется в стандартах бухгалтерского учета. В отличие от приведенного выше определения Рыночной Стоимости бухгалтерское понятие Объективной Стоимости подразумевает сделку, которая могла состояться при наличии определенных разногласий; при обстоятельствах,

отличающихся от нормального процесса перераспределения собственности в условиях открытого рынка. Эти обстоятельства включают в себя возможность совершения срочной сделки, когда одна из сторон находится в затруднительном положении, а также другие случаи, не предусмотренные в определении понятия Рыночной Стоимости. Термин "Справедливая Стоимость" используется также в юридическом аспекте при определении компромиссного решения, разрешающего разногласия сторон. Причины этих разногласий также могут не соответствовать определению понятия Рыночной Стоимости. Во избежание неясностей и недоразумений отчет об оценке Рыночной Стоимости должен включать в себя адекватное объяснение используемого оценщиком определения термина "Рыночная Стоимость", а также изложение допущений, условий и обстоятельств, на основании которых производилась оценка.

8.2. Специализированные активы представляют собой активы, которые, как правило, продаются в качестве части бизнеса, составным компонентом которого они являются. Такие активы также можно рассматривать как ограниченно рыночные или вообще нерыночные, в зависимости от степени их специализации в плане конструкции, конфигурации или использования. При недостатке или полном отсутствии рыночной информации для непосредственного сравнительного анализа процесс оценки таких активов может оказаться крайне затруднителен. Тем не менее именно на оценщике лежит ответственность за отбор рыночных данных для обоснования и / или объяснения заключения оценки. Несмотря на то, что при рассмотрении специализированных активов может быть применен любой из методов оценки и ни одним из подходящих методов не следует пренебрегать, на практике чаще всего применяется метод Остаточной Стоимости Возмещения. Если возможно, оценщик, исходя из рыночной информации, определяет стоимость земельного участка, себестоимость и аккумулированный износ и объясняет свой выбор базы оценки стоимости.

8.3. Термин "Остаточная Стоимость Возмещения" не следует путать с термином "Стоимость Возмещения". Стоимость Возмещения выражает затраты на приобретение на рынке в качестве удовлетворительной замены аналогичного имущества. Несмотря на возможность строительства или иного способа создания удовлетворительной замены, обычно при определении стоимости возмещения используют именно сумму затрат на приобретение аналога на свободном рынке. В отличие от этого метод ОСВ

относится к процессу оценки, совмещающему вычисление рыночной стоимости земельного участка при существующем на данный момент использовании и остаточной стоимости зданий, сооружений и других улучшений для получения значения стоимости, отражающей потенциальную прибыльность от использования имущества в целом.

8.4. В условиях нарушения или приостановки нормальных рыночных процессов, а также в тех случаях, когда дисбаланс между спросом и предложением приводит к рыночным ценам, не удовлетворяющим определению Рыночной Стоимости, перед оценщиком могут встать весьма трудные проблемы. Применяя понятие рыночной стоимости, анализируя в процессе оценки рыночную информацию и все имеющиеся в его распоряжении аргументы, оценщик вносит коррективы в значимость и полезность активов, рассматриваемых в финансовой документации. Чем менее доступна рыночная информация, чем в меньшей степени она может быть использована непосредственным образом, тем в большей степени достоверность процедур оценки зависит от профессиональной компетентности, опыта и интуиции оценщика и квалифицированного применения настоящих Стандартов.

8.5. В ряде государств (или при специфических обстоятельствах) для соблюдения законодательных или нормативных требований оценщику может потребоваться использовать особое определение термина "Рыночная Стоимость". Как бы то ни было фундаментальные понятия и определения оценки полагаются соответствующими положениям, содержащимся в Стандартах МКСОИ, если только оценщик специально не оговорил обратное. Смысл понятия "Рыночная Стоимость имущества" не меняется из-за расхождения в терминологии или перефразирования самого определения, которое может быть различным для разных стран из-за отличий в законодательстве.

8.6. Любой отчет об оценке должен содержать ясное изложение целей и методов произведенной оценки. Являясь финансовым отчетом, отчет об оценке, соблюдая все прочие требования, предъявляемые к подобного рода документации, должен содержать заключение, определяющее тип имущества для каждого из оцениваемых объектов, и содержащее аргументацию этой классификации.

8.7. Принятый в бухгалтерском учете метод определения стоимости на основе затрат на приобретение учитывает только те первоначальные затраты и амортизационные начисления, которые подпадают под общепринятые принципы бухгалтерского учета. Однако имущество может обладать рыночной стоимостью, меньшей (или, наоборот, большей), чем стоимость приобретения, независимо от поправок на аккумулированный износ. С точки зрения конкретного предприятия себестоимость активов может совпадать с тем вкладом, который вносят данные активы в общую стоимость предприятия, а может от него и отличаться. С точки зрения рынка, если произведенное имущество предназначено для продажи, производитель должен быть в состоянии продать его по цене, превышающей затраты производителя на его производство, иначе деятельность предприятия будет нерентабельной. Если имущество было продано с выгодой, то цена, заплаченная покупателем, будет являться для него стоимостью приобретения (себестоимостью, или затратами на приобретение), а разница между ней и затратами продавца (включая торговые издержки и издержки хранения) будет являться прибылью продавца, также называемой доходом с продаж. При некоторых обстоятельствах продажа может произойти по цене, равной себестоимости товара для продавца, или даже ниже ее, но в таких особых случаях требуется специальное применение изложенных принципов.

8.8. Оценка стоимости имущества, составление отчета и соответствующих рекомендаций входят в компетенцию настоящих Международных Стандартов и связанных с ними рекомендаций. Другие дисциплины не имеют к ним никакого отношения. Тем не менее то, каким образом результаты оценки будут изучаться, обрабатываться и инкорпорироваться с результатами других исследований, имеет для оценщиков крайне важное значение. Адекватное понимание терминологии является принципиальным моментом как для оценщиков, так и для тех, кто пользуется их отчетами. Не менее важным для оценщиков является применение эрудиции и опыта в сочетании с правильным использованием разработанных методик. Настоящие Стандарты служат целям, общим для тех, кто проводит оценку имущества и тех, кому приходится полагаться на их результаты.

9.0. Резюме

9.1. Настоящие Стандарты адресованы в первую очередь оценщикам, которым необходимо оценить имущество для целей финансовой отчетности

и смежной документации. Особый акцент сделан на использовании реальной рыночной информации, на основании которой может быть вынесено профессиональное суждение относительно оценки собственности. В Стандарты включены рекомендации, касающиеся других типов оценки, и отмечены их отличия от оценки имущества, для того чтобы на международном уровне обозначить ориентиры, которые будут способствовать лучшему пониманию всех аспектов оценки и позволят уменьшить, а со временем и вовсе устранить недоразумения в использовании отчетов об оценке.

5. Отчет об оценке: структура и требования

Требования к составлению отчета об оценке

3. Отчет об оценке представляет собой документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе настоящим Федеральным стандартом оценки, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет.

Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ “Об оценочной деятельности в Российской Федерации” (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст. 3813; 2002, N 4, ст. 251; N 12, ст. 1093; N 46, ст. 4537; 2003, N 2, ст. 167; N 9, ст. 805; 2004, N 35, ст. 3607; 2006, N 2, ст. 172; N 31, ст. 3456; 2007, N 7, ст. 834; N 29, ст. 3482; N 31, ст. 4016; 2008, N 27, ст. 3126; 2009, N 19, ст. 2281; N 29, ст. 3582, ст. 3618; N 52, ст. 6419, 6450; 2010, N 30, ст. 3998; 2011, N 1, ст. 43; N 27, ст. 3880; N 29, ст. 4291; N 48, ст. 6728; N 49, ст. 7024, ст. 7061; 2012, фсо 3, N 31, ст. 4333; 2013, N 23, ст. 2871; N 27, ст. 3477; N 30, ст. 4082; 2014, N 11, ст. 1098; N 23, ст. 2928; N 30, ст. 4226; 2015, N 1, ст. 52; N 10, ст. 1418), признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.

4. Отчет об оценке выполняется в соответствии с заданием на оценку и содержит обоснованное профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации и проведенных расчетов, с учетом допущений.

5. При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

- в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки;**
- информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена;**
- содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов.**

6. Отчет об оценке составляется на бумажном носителе и (или) в форме электронного документа в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, Федеральным законом от 6 апреля 2011 г. N 63-ФЗ “Об электронной подписи” (Собрание законодательства Российской Федерации, 2011, N 15, ст. 2036; N 27, ст. 2880; 2012, N 29, ст. 3988; 2013, N 14, ст. 1668; N 27, ст. 3463, ст. 3477; 2014, N 11, ст. 1098; N 26, ст. 3390), настоящим Федеральным стандартом оценки, стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший и подписавший отчет.

Отчет на бумажном носителе должен быть пронумерован постранично, прошит, подписан оценщиком или оценщиками, которые провели рыночную оценку недвижимости, а также скреплен личной печатью оценщика или оценщиков либо печатью юридического лица, с которым оценщик или оценщики заключили трудовой договор.

Отчет, составленный в форме электронного документа, должен быть пронумерован постранично, подписан усиленной квалифицированной электронной подписью в соответствии с законодательством Российской Федерации оценщиком или оценщиками, которые провели оценку, а также подписью руководителя юридического лица, с которым оценщик или

оценщики заключили трудовой договор.

7. Требования к составлению отчета об оценке, проводимой для специальных целей и отдельных видов объектов оценки, могут устанавливаться соответствующими федеральными стандартами оценки, которые могут предусматривать отступления от требований настоящего Федерального стандарта оценки.

Требования к содержанию отчета об оценке

8. В отчете об оценке должны быть указаны дата составления отчета и его номер. Вне зависимости от вида объекта оценки в отчете об оценке должны содержаться следующие сведения:

а) задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки;

б) применяемые стандарты оценки;

в) принятые при проведении оценки объекта оценки допущения;

г) сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке (в том числе фамилия, имя и (при наличии) отчество, место нахождения оценщика и сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков), а также о юридическом лице, с которым оценщик (оценщики) заключил (заключили) трудовой договор;

д) информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки;

е) основные факты и выводы. В разделе основных фактов и выводов должны содержаться:

- основание для проведения оценщиком оценки объекта 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;**

ж) описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу, - также реквизиты юридического лица (в том числе полное и (в случае, если имеется) сокращенное наименование, дата государственной регистрации, основной государственный регистрационный номер) и балансовая стоимость данного объекта оценки (при наличии);

з) анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость;

и) описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке. В отчете должно быть описано обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов, приведена последовательность определения стоимости объекта используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов, приведена последовательность определения стоимости объекта оценки, а также приведены соответствующие расчеты. При этом такое описание должно позволять пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки;

к) описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам, а также при использовании разных методов в рамках применения каждого подхода, с целью определения итоговой величины стоимости, либо признание в качестве итоговой величины стоимости результата одного из подходов.

9. В отчет об оценке могут включаться расчетные величины и выводы по результатам дополнительных исследований, предусмотренные заданием на оценку, которые не рассматриваются как результат оценки в соответствии с Федеральным стандартом “Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)”, а также иные сведения, необходимые для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки, отраженных в отчете.

10. В приложении к отчету об оценке должны содержаться копии документов, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, в том числе правоустанавливающие и правоподтверждающие документы, а также документы технической инвентаризации, заключения экспертиз, а также другие документы по объекту оценки (при их наличии).

Требования к описанию в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки

11. В тексте отчета об оценке должны присутствовать ссылки на источники информации либо копии материалов и распечаток, используемых в отчете, позволяющие делать выводы об источнике получения соответствующей информации и дате ее подготовки. В случае, если информация при опубликовании на сайте в информационно-телекоммуникационной сети “Интернет” не обеспечена свободным доступом на дату проведения оценки или после даты проведения оценки либо в будущем возможно изменение этой информации или адреса страницы, на которой она опубликована, либо используется информация, опубликованная не в общедоступном печатном издании, то к отчету об оценке должны быть приложены копии соответствующих материалов.

12. Документы, предоставленные заказчиком (в том числе справки, таблицы, бухгалтерские балансы), должны быть подписаны уполномоченным на то лицом и заверены в установленном порядке, и к отчету прикладываются их копии.

13. В случае, если в качестве информации, существенной для величины определяемой стоимости объекта оценки, используется значение, определяемое экспертным мнением, в отчете об оценке должен быть проведен анализ данного значения на соответствие рыночным данным (при наличии рыночной информации).

14. Итоговая величина стоимости может быть представлена в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам округления либо в виде интервала значений, если такое представление предусмотрено законодательством Российской Федерации или заданием на оценку.

1. Договор на оценку: структура и требования

Требования содержатся в статье №10 все того же 135-ФЗ. В соответствии с этими требованиями, договор на оценку недвижимости должен быть составлен в простой письменной форме и должен включать в себя:

- **цель оценки (для какой цели она нужна заказчику, в какую организацию будет представлен результат оценки);**
- **описание объекта или объектов оценки, позволяющее осуществить их идентификацию;**
- **вид определяемой стоимости объекта оценки (рыночная, ликвидационная, кадастровая или инвестиционная);**
- **размер денежного вознаграждения за проведение оценки;**
- **дату определения стоимости объекта оценки (по состоянию на какую дату оценивается объект);**
- **сведения об обязательном страховании гражданской ответственности оценщика в соответствии с настоящим Федеральным законом (оценщик обязан застраховать свою ответственность по закону);**
- **наименование саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, и место нахождения этой организации (оценщик по закону обязан состоять членом саморегулируемой организации оценщиков);**
- **указание на стандарты оценочной деятельности, которые будут применяться при проведении оценки;**
- **указание на размер, порядок и основания наступления дополнительной ответственности по отношению к ответственности, установленной гражданским законодательством и статьей 24.6 Федерального закона № 135-ФЗ, оценщика или юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор;**
- **сведения о договоре страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор;**
- **сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона № 135-ФЗ.**

Договор на проведение оценки недвижимости - как единичного объекта, так и ряда объектов должен содержать точное указание на этот объект или эти объекты, а также описание этого объекта или этих объектов.

Также в качестве обязательного приложения к договору на оценку всегда составляется задание на оценку. Таким образом, мы выяснили какую роль

играет договор в процессе рыночной оценки недвижимости.