Приложение 1а

Таблица 1а. **Проверка соответствия отчета об оценке специальному ФСО «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»**

№ п/п	Параметр	Наличие (+) Отсутствие (–)	Источник требования
1	**В части «Общие требования к проведению оценки»**		
1.1	Проведен осмотр объекта оценки (или указаны причины, по которым объект оценки не осмотрен, а также указаны допущения и ограничения, связанные с непроведением осмотра)		ФСО № 7, п. 5
1.2	При отсутствии правоустанавливающих и право подтверждающих документов на земельный участок совместная оценка земельного участка и находящихся на нем объектов капитального строительства проведена с учетом установленных действующим законодательством прав и обязанностей собственника объектов капитального строительства в отношении земельного участка, а также типичного на рассматриваемом рынке поведения собственников в отношении аналогичного земельного участка (выкуп или аренда). *Примечание.* Если документы на земельный участок имеются, в этом пункте никаких отметок не делается		ФСО № 7, п. 6
1.3	При отсутствии документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта проведена исходя из предположения об отсутствии прав третьих лиц, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра (или с учетом задания на оценку). *Примечание.* Если документы по обременениям и загрязнениям имеются, в этом пункте никаких отметок не делается		ФСО № 7, п. 7
2	**В части «Задание на оценку» отчет содержит следующую дополнительную информацию**		
2.1	Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)		ФСО № 7, п. 8
2.2	Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики		ФСО № 7, п. 8
2.3	Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки		ФСО № 7, п. 8
2.4	В задании на оценку указано проведение оценки расчетных величин: • рыночная арендная плата (расчетная денежная сумма, за которую объект недвижимости может быть сдан в аренду на дату оценки при типичных рыночных условиях); • затраты на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства; • убытки (реальный ущерб, упущенная выгода) при отчуждении объекта недвижимости, а также в иных случаях; • затраты на устранение экологического загрязнения и (или) рекультивацию земельного участка. *Примечание*. При определении одной из перечисленных расчетных величин в Пояснениях к таблице необходимо указать, какой именно		ФСО № 7, п. 9

© РОО, 2015

Продолжение табл. 1а

№ п/п	Параметр	Наличие (+) Отсутствие (–)	Источник требования
3	**В части «Анализ рынка»**		
3.1	Исследован рынок в тех сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости		ФСО № 7, п. 10
3.2	Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки		ФСО № 7, п. 11а
3.3	Определен сегмент рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект		ФСО № 7, п. 11б
3.4	Для неразвитого рынка: расширена территория исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта. *Примечание.* При наличии развитого рынка в столбце «наличие/отсутствие» отметка не ставится		ФСО № 7, п. 11б
3.5	Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен		ФСО № 7, п. 11 в
3.6	Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например, ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов		ФСО № 7, п. 11 г
3.7	Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например, динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы		ФСО № 7, п. 11д
3.8	При анализе рынка объем исследований определен оценщиком исходя из принципа достаточности		ФСО № 7, п. 11
4	**В части «Анализ наиболее эффективного использования»**		
4.1	Анализ выполнен путем проведения необходимых для этого вычислений (или представлены обоснования, не требующие расчетов)		ФСО № 7, п. 16
4.2	Для частей объекта недвижимости: анализ проведен с учетом фактического использования других частей этого объекта и/или всего объекта недвижимости		ФСО № 7, п. 17, 18
4.3	Для целей внесения стоимости в государственный кадастр недвижимости: рыночная стоимость земельного участка, застроенного объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства оценена исходя из вида фактического использования оцениваемого объекта		ФСО № 7, п. 20
5	**В части «Подходы к оценке»**		
5.1	**Применение сравнительного подхода**		
5.1.1	**Сравнительный подход, методы оценки в рамках сравнительного подхода и сопоставимые объекты недвижимости выбраны с учетом вывода по анализу НЭИ**		**ФСО № 7, п. 15**

Продолжение табл. 1а

№ п/п	Параметр	Наличие (+) Отсутствие (–)	Источник требования
5.1.2	В качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам		ФСО № 7, п. 22б
5.1.3	Описан объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Обоснование использования в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов		ФСО № 7, п. 22в
5.1.4	Для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, использованы типичные элементы сравнения		ФСО № 7, п. 22е
5.2	**Применение доходного подхода**		
5.2.1	Доходный подход, методы оценки в рамках доходного подхода и сопоставимые объекты недвижимости выбраны с учетом вывода по анализу НЭИ		ФСО № 7, п. 15
5.2.2	Применение метода прямой капитализации (применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их НЭИ)		ФСО № 7, п. 23в
	5.2.2.1. определен соответствующий рынку годовой доход от объекта		
	5.2.2.2. рассчитана ставка капитализации на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту		
	5.2.2.3. определена стоимость объекта недвижимости путем деления годового дохода на ставку капитализации		
5.2.3	Применение метода дисконтированных денежных потоков (применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени)		ФСО № 7, п. 23г
	5.2.3.1. определены потоки доходов от недвижимости с учетом их динамики		
	5.2.3.2. определена ставка дисконтирования, соответствующая доходности инвестиций в аналогичную недвижимость		
	5.2.3.3. определена стоимость объекта недвижимости путем дисконтирования потоков доходов по ставке дисконтирования		
5.2.4	Применение метода капитализации по расчетным моделям (применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения)		ФСО № 7, п. 23д
	5.2.4.1. определены регулярные потоки доходов от недвижимости с ожидаемой динамикой их изменения		
	5.2.4.2. рассчитана ставка капитализации на основе ставки дисконтирования, принимаемая в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем		
	5.2.4.3. определена стоимость объекта недвижимости путем капитализации доходов по ставке капитализации		

© РОО, 2015

Окончание табл. 1а

№ п/п	Параметр	Наличие (+) Отсутствие (–)	Источник требования
5.2.5	Структура используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации соответствует структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода		ФСО № 7, п. 23е
5.2.6	5.2.6.1. Для недвижимости, которую можно сдавать в аренду: в качестве источника доходов рассмотрены арендные платежи		
	5.2.6.2. Для недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса: расчет проведен на основании информации об операционной деятельности. Выделены составляющие, не относящиеся к оцениваемой недвижимости (при необходимости)		
5.3	**Применение затратного подхода**		
5.3.1	5.3.1.1. Объект оценки (объекты недвижимости) — застроенные объектами капитального строительства земельные участки или объекты капитального строительства (не их части, например жилые и нежилые помещения)		ФСО № 7, п. 24а
	5.3.1.2. Оценка недвижимости соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и указана возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства		ФСО № 7, п. 24б
5.3.2	Расчет затрат на создание объектов капитального строительства		ФСО № 7, п. 24в
5.3.3	При использовании оценщиком иной методологии оценки в отчете об оценке приведено описание выбранного оценщиком метода (методов), позволяющее пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту недвижимости, принципам оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки		ФСО № 7, п. 25
6	**В части «Согласование результатов оценки»**		
6.1	В случае использования в рамках какого-либо из подходов к оценке недвижимости нескольких методов оценки выполнено предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки недвижимости данным подходом		ФСО № 7, п. 27
6.2	Проведен анализ достоинств и недостатков подходов, объяснены расхождения промежуточных результатов, определен итоговый результат оценки недвижимости		ФСО № 7, п. 28
6.3	В отчете приведено суждение оценщика о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться стоимость (если в задании на оценку не указано иное)		ФСО № 7, п. 30

ПОЯСНЕНИЯ К ТАБЛИЦЕ 1а. Пояснения могут не даваться в случае отсутствия замечаний к соответствующему пункту таблицы.

© РОО, 2015

Приложение 1б

Таблица 1б. **Проверка соответствия отчета об оценке специальному ФСО «Оценка бизнеса (ФСО № 8)»**

№ п/п	Параметр	Наличие (+) Отсутствие (–)	Источник требования
1	**В части «Общие требования к проведению оценки»**		ФСО № 8, п. 5
1.1	Задание на оценку содержит дополнительно следующую информацию:		
	Данные об объекте оценки, в частности: • при оценке акций — количество, категория (тип), номер и дата регистрации выпуска акций; • при оценке доли в уставном (складочном) капитале организации — размер оцениваемой доли; • при оценке пая в паевом фонде производственного кооператива — размер оцениваемого пая, количество паев; • при оценке имущественного комплекса организации — описание его состава		ФСО № 8, п. 5а
	полное и сокращенное фирменное наименование организации (включая организационно-правовую форму), акции, паи в паевом фонде, доли в уставном (складочном) капитале, имущественный комплекс которой оцениваются (далее также — организация, ведущая бизнес), а также ее место нахождения, основной государственный регистрационный номер (ОГРН)		ФСО № 8, п. 5б
1.2	Информация о состоянии и перспективах развития отрасли, в которой функционирует организация, ведущая бизнес, в том числе информация о положении организации, ведущей бизнес, в отрасли и другие рыночные данные, используемые в последующих расчетах для установления стоимости объекта оценки		ФСО № 8, п. 6
1.3	Информация, характеризующая деятельность организации, ведущей бизнес, в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки, в том числе:		ФСО № 8, п. 7
	• информация о создании и развитии бизнеса, условиях функционирования организации, ведущей бизнес;		ФСО № 8, п. 7а
	• информация о выпускаемой продукции (товарах) и (или) выполняемых работах, оказываемых услугах, информацию о результатах производственно-хозяйственной деятельности за репрезентативный период (период, на основе анализа которого возможно сделать вывод о наиболее вероятном характере будущих показателей деятельности организации);		ФСО № 8, п. 7б
	• финансовая информация, включая годовую и промежуточную (в случае необходимости) финансовую (бухгалтерскую) отчетность организации, ведущей бизнес, информацию о результатах финансово-хозяйственной деятельности за репрезентативный период;		ФСО № 8, п. 7в
	• прогнозные данные, включая бюджеты, бизнес-планы и иные внутренние документы организации, ведущей бизнес, устанавливающие прогнозные величины основных показателей, влияющих на стоимость объекта оценки		ФСО № 8, п. 7г
1.4	Информацию об объекте оценки, в том числе:		ФСО № 8, п. 8

© РОО, 2015

Продолжение табл. 1б

№ п/п	Параметр	Наличие (+) Отсутствие (–)	Источник требования
	• информация о структуре уставного (складочного) капитала, паевого фонда организации, ведущей бизнес, в частности, при оценке стоимости акций — номинальная стоимость и количество размещенных и голосующих обыкновенных акций, номинальная стоимость и количество голосующих и неголосующих привилегированных акций, при оценке долей в уставном (складочном) капитале — размер уставного капитала, количество и номинальная стоимость долей, при оценке паев в паевых фондах производственных кооперативов — размер паевого фонда, количество паев		ФСО-8 п. 8 а)
	• информацию о структуре распределения уставного (складочного) капитала, паевого фонда организации, ведущей бизнес, на дату оценки между акционерами, владеющими более 5 % акций, членами кооператива или участниками общества с ограниченной ответственностью, товарищами хозяйственного товарищества, участниками хозяйственного партнерства		ФСО № 8, п. 8б
	• информация о правах, предусмотренных учредительными документами организации, ведущей бизнес в отношении владельцев обыкновенных и привилегированных акций, паев в паевом фонде производственного кооператива, долей в уставном (складочном) капитале		ФСО № 8, п. 8в
	• информация о распределении прибыли организации, ведущей бизнес, в частности при оценке стоимости акций — о дивидендной истории (дивидендных выплатах) организации за репрезентативный период, при оценке долей в уставном (складочном) капитале — о размере части прибыли организации, распределяемой между участниками общества		ФСО № 8, п. 8г
	• 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		ФСО № 8, п. 8д
2	**В части «Подходы к оценке»**		
2.1	**Применение доходного подхода**		ФСО № 8, п. 9
	• выбран метод (методы) проведения оценки объекта оценки, связывающий (связывающие) стоимость объекта оценки и величины будущих денежных потоков или иных прогнозных финансовых показателей деятельности организации, ведущей бизнес		ФСО № 8, п. 9а
	• определена продолжительность прогнозного периода (обоснована продолжительность периода прогнозирования)		ФСО № 8, п. 9б
	• рассмотрены макроэкономические и отраслевые тенденции и проведено прогнозирование денежных потоков (или иных прогнозных финансовых показателей) деятельности такой организации согласно выбранному методу проведения оценки объекта оценки		ФСО № 8, п. 9в

© РОО, 2015

Продолжение табл. 1б

№ п/п	Параметр	Наличие (+) Отсутствие (–)	Источник требования
	• определена ставка дисконтирования и (или) ставка капитализации. Она соответствует выбранному методу проведения оценки объекта оценки: виду денежного потока (или иного потока доходов, использованного в расчетах). Учитывает особенности построения денежного потока в части его инфляционной (номинальный или реальный денежный поток) и налоговой (доналоговый или посленалоговый денежный поток) составляющих		ФСО № 8, п. 9г
	• определена постпрогнозная (терминальная) стоимость (для метода оценки, использующий дисконтирование)		ФСО № 8, п. 9д
	• проведен расчет стоимости собственного или инвестированного капитала организации, ведущей бизнес;		ФСО № 8, п. 9е
	• с учетом рыночной стоимости неоперационных активов и обязательств, не использованных ранее при формировании денежных потоков, или иных показателей, выбранных в рамках применения доходного подхода		
	• проведен расчет стоимости объекта оценки		ФСО № 8, п. 9ж
2.2	**Применение сравнительного подхода**		ФСО № 8, п. 10
	• рассмотрено положение организации, ведущей бизнес, в отрасли и составлен список организаций-аналогов		ФСО № 8, п. 10.1а
	• выбраны мультипликаторы, использованные для расчета стоимости объекта оценки		ФСО № 8, п.10.1б
	• проведен расчет базы (100 % собственного капитала или 100 % инвестированного капитала) для определения мультипликаторов по организациям-аналогам с учетом необходимых корректировок		ФСО № 8, п. 10.1в
	• рассчитаны значения мультипликаторов на основе информации по организациям-аналогам (если расчет произведен на основе информации по двум и более организациям-аналогам, оценщик должен провести обоснованное согласование полученных результатов расчета)		ФСО № 8, п. 10.1г
	• проведен расчет стоимости собственного или инвестированного капитала организации, ведущей бизнес (если расчет произведен с использованием более чем одного мультипликатора, оценщик должен провести обоснованное согласование полученных результатов расчета)		ФСО № 8, п.10.1д
	• проведен расчет без учета мультипликаторов, на основе информации о ценах сделок (или котировках) с акциями, паями, долями в уставном (складочном) капитале организации, ведущей бизнес (в случае наличия)		ФСО № 8, п. 10.1е
	Оценщиком осуществлен выбор математических и иных методов моделирования стоимости для определения стоимости и обоснован		ФСО № 8, п. 10.3
2.3	**Применение затратного подхода**		ФСО № 8, п. 11
	Использование затратного подхода было основано на предпосылке о ликвидации организации, ведущей бизнес		ФСО № 8, п. 11.2
	Реализация затратного подхода была основана на предпосылке о рассмотрении организации, ведущей бизнес, как действующей		

© РОО, 2015

Окончание табл. 1б

№ п/п	Параметр	Наличие (+) Отсутствие (–)	Источник требования
	Проведен поэтапный анализ и расчеты согласно методологии оценки, в том числе:		ФСО № 8, п. 11.3
	• изучен и представлен в отчете состав активов и обязательств организации, ведущей бизнес		ФСО № 8, п. 11.3а
	• выявлены специализированные и неспециализированные активы организации, ведущей бизнес. Специализированные активы проанализированы на предмет наличия у них признаков экономического устаревания		ФСО № 8, п. 11.3б
	• рассчитана стоимость активов и обязательств, а также рассчитаны дополнительные корректировки (в случае необходимости) в соответствии с принятой методологией их расчета		ФСО-8, п. 11.3в, основные положения ФСО № 7, ФСО № 10, ФСО № 11
	• проведен расчет стоимости объекта оценки		ФСО № 8, п. 11.3г

ПОЯСНЕНИЯ К ТАБЛИЦЕ 1б. Пояснения могут не даваться в случае отсутствия замечаний к соответствующему пункту таблицы.

© РОО, 2015

Приложение 1в

Таблица 1в. **Проверка соответствия отчета об оценке специальному ФСО «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)»**

№ п/п	Параметр	Наличие (+) Отсутствие (–)	Источник требования
I. Требования к содержанию задания на оценку			
1	В отчете об оценке однозначно определено и указано имущество, входящее в объект оценки, на которое распространяется действие стандарта ФСО № 10		ФСО № 10, п. 2
2	Оценщик корректно определяет имущество, на оценку которого может быть распространено действие стандарта ФСО № 10		ФСО № 10, п. 5
3	Задание на оценку включает состав оцениваемой группы машин и оборудования с указанием сведений по каждой машине и единице оборудования, достаточных для их идентификации		ФСО № 10, п. 6
4	Задание на оценку включает информацию по учету нематериальных активов, необходимых для эксплуатации машин и оборудования (при наличии таких активов)		ФСО № 10, п. 6
5	Задание на оценку устанавливает степень детализации работ по осмотру и период его проведения. Если осмотр не проводился или проводился частично, то указаны причины непроведения или неполного проведения осмотра и связанные с этим допущения		ФСО № 10, п. 8
II. Требования к анализу рынка объекта оценки			
6	В отчете об оценке приведены результаты исследования первичного рынка объекта оценки либо показано, что первичный рынок отсутствует		ФСО № 10, п. 10
7	В отчете об оценке приведены результаты исследования вторичного рынка объекта оценки либо показано, что вторичный рынок отсутствует		ФСО № 10, п. 10
III. Требования к содержанию подходов к оценке			
8	При использовании в составе затратного и/или сравнительного подходов ценовой информации о событиях, произошедших с объектами-аналогами после даты оценки: проведен анализ динамики цены от даты оценки до даты наступления соответствующего события, проведен и раскрыт анализ полученных расчетных значений на соответствие рыночным показателям, сложившимся на дату оценки		ФСО № 10, п. 12
9	При использовании ценовой информации о событиях, произошедших с объектами-аналогами после даты оценки оговорены допущения, связанные с применением указанной информации		ФСО № 10, п. 12
Требования к содержанию сравнительного подхода			
10	Сравнительный подход применен оценщиком при наличии необходимого для оценки объема данных и характеристиках объектов-аналогов, либо сравнительный подход не применен в виду отсутствия необходимого для оценки объема данных и характеристик объектов-аналогов		ФСО№ 10, п. 13
Требования к содержанию затратного подхода			
11	При применении затратного подхода корректно определены затраты на воспроизводство (замещение) без учета износа и устареваний		ФСО № 10, п. 14б,в,г

© РОО, 2015

Окончание табл. 1в

№ п/п	Параметр	Наличие (+) Отсутствие (–)	Источник требования
12	При применении затратного подхода проведен корректный расчет накопленного совокупного износа (физического износа, функционального и экономического устареваний), с максимальной ориентацией на рыночные данные		ФСО № 10, п. 14д
Требования к содержанию доходного подхода			
13	В отчете об оценке учтено, что распределенные во времени выгоды от использования объекта оценки могут быть оценены в денежном выражении, либо показано, что определение таких выгод не представляется возможным		ФСО № 10, п. 15

ПОЯСНЕНИЯ К ТАБЛИЦЕ 1в. Пояснения могут не даваться в случае отсутствия замечаний к соответствующему пункту таблицы.

© РОО, 2015

Приложение 1г

Таблица 1г. **Проверка соответствия отчета об оценке специальному ФСО «Оценка стоимости нематериальных активов и интеллектуальной собственности» (ФСО № 11)**

№ п/п	Параметр	Наличие (+) Отсутствие (–)	Источник требования
1	**В части «Общие требования к проведению оценки»**		ФСО № 3, п. 8ж
	• анализ рынка объекта оценки и рынка товаров, работ, услуг, производимых и реализуемых с его использованием, а также других внешних факторов, влияющих на его стоимость		ФСО № 11, п. 5
	• анализ состояния экономического положения в стране, отрасли и регионе, а также иных факторов, влияющих на рынок объекта оценки и рынка продукции (товаров, работ, услуг), производимых и реализуемых с использованием объекта оценки		
	• идентификация объекта оценки, включая права, привилегии, иные экономические выгоды, связанные с объектом 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)		ФСО № 11, п. 6
	Сбор и анализ информации:		ФСО № 11, п. 7
	• права, привилегии или 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 созданы 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		
2	**В части дополнительной информации, отражаемой в задании на оценку объекта оценки**		ФСО № 1, п. 21
	• информация о режиме предоставленной правовой охраны интеллектуальной собственности, включая объем, сроки, территории правовой охраны, наличие ограничений (обременений) в отношении исключительных прав на интеллектуальную собственность		ФСО №11, п. 8
	• информация об объеме прав на интеллектуальную собственность, подлежащих оценке		
	• информация о совокупности объектов (или единой технологии или сопутствующих активах), в состав которого входит объект оценки		

© РОО, 2015

Продолжение табл. 1г

№ п/п	Параметр	Наличие (+) Отсутствие (–)	Источник требования
	• иные сведения, позволяющие однозначно идентифицировать и раскрыть характеристики объекта оценки и провести оценку его стоимости (при наличии)		
	В задании на оценку указано (при наличии) выполнение расчетных величин, в том числе: • лицензионного вознаграждения (роялти) • убытки • авторского вознаграждения		ФСО №11, п.9
3	**В части «Анализ рынка объекта оценки»**		ФСО № 3, п. 8з
	Анализ влияния макроэкономических факторов, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки		ФСО №11, п. 10а
	Определение и анализ сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект:		ФСО № 11, п. 10б
	• 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);		
	• анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых с объектом оценки объектов		ФСО № 11, п. 10в
	• основные выводы относительно рынка создания и использования объекта оценки, а также рынка продукции (товаров, работ, услуг), производимых и реализуемых с использованием объекта оценки, необходимые для оценки объекта (например, динамика рынка создания, правовой охраны и использования объекта оценки и другие выводы)		ФСО № 11, п. 10г
4	**В части «Описание процесса оценки и применения подхода (подходов) к оценке»**		ФСО № 3, п. 8и
4.1	**Применение доходного подхода**		ФСО № 11, п. 13
	• определены будущие денежные потоки, формируемые из экономической выгоды, генерируемой объектом оценки		ФСО № 11, п. 13а
	• определен период, в течение которого объект оценки способен приносить экономические выгоды, и этот период ограничен сроком действия правовой охраны или сроком действия лицензионного договора		ФСО № 11, п. 13б
	• рассчитана ставка дисконтирования		ФСО № 11, п. 13в
	• в дополнение к капитализации дохода от использования НМА учтены доступные налоговые выгоды и преимущества, включая эффекты от амортизации оцениваемого нематериального актива, соответствующие нормам действующего законодательства		ФСО № 11, п. 13д

© РОО, 2015

Продолжение табл. 1г

№ п/п	Параметр	Наличие (+) Отсутствие (–)	Источник требования
	• в денежные потоки введены соответствующие корректировки		
4.1.1	*В случае оценки бизнес образующих НМА:*		ФСО № 11, п. 14
	• сформирован денежный поток от всего бизнеса		
	• установлены экономические ренты, приходящиеся на сопутствующие (материальные, финансовые, отдельно идентифицированные нематериальные) активы бизнеса, не входящие в объект оценки		
	• из денежного потока от всего бизнеса вычтены те доли денежных потоков, которые относятся к сопутствующим активам (рассчитана избыточная прибыль, приписываемая оцениваемому нематериальному активу);		
	• стоимость НМА определена как приведенная стоимость остаточного денежного потока (избыточной прибыли)		
	• денежный поток, создаваемый оцениваемым НМА, не превышает денежный поток от всего бизнеса в целом		
4.2	**Применение затратного подхода**		ФСО № 11, п. 15
	Стоимость объекта оценки определена, а связи с существованием возможности его воссоздания путем определения затрат на его воспроизводство или замещение;		ФСО № 11, п. 15б
	Входные переменные, которые учитываются применении затратного подхода к оценке нематериальных активов включают:		ФСО № 11, п. 15в
	• затраты на разработку или приобретение идентичного объекта или объекта с аналогичными полезными свойствами		
	• корректировки затрат на разработку или приобретение, необходимые для отражения специфических характеристик объекта оценки, в том числе его функционального и экономического устареваний		
	• экономическая выгода разработчика объекта оценки		
	Затраты на разработку объекта оценки включают:		ФСО № 11, п. 15г
	• расходы по оплате труда и иные виды вознаграждения		
	• оплату материалов		
	• накладные расходы		
	• юридические издержки по правовой охране		
	• налоги		
	• предпринимательская прибыль в период разработки объекта оценки		
	При использовании исторических (первоначальных) затрат на создание объекта оценки, они приведены к текущей дате с помощью наиболее подходящего индекса		ФСО № 11, п. 15д
	При определении затрат на воспроизводство объекта оценки определена стоимость воссоздания новой точной копии объекта оценки		ФСО № 11, п. 15е
	Затраты определены исходя из действующих на дату оценки цен на услуги с использованием знаний, опыта и навыков авторов-разработчиков (при наличии) объекта оценки		

© РОО, 2015

Продолжение табл. 1г

№ п/п	Параметр	Наличие (+) Отсутствие (–)	Источник требования
	При определении затрат на создание объекта, имеющего аналогичные полезные свойства, определена стоимость создания объекта оценки той же полезности, являющегося аналогом объекта оценки по функциональному назначению и вариантам использования		ФСО № 11, п. 15ж
	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		
4.3	**Применение сравнительного подхода**		ФСО № 11, п. 16
	Использована информация:		
	• об условиях сделок, а также о предложениях на продажу и покупку объектов-аналогов, наблюдаемых на рынке по состоянию на дату оценки или по состоянию на дату, предшествующую дате оценки (в связи с доступностью такой информации по состоянию на дату оценки)		
	• о влиянии ценообразующих факторов объектов-аналогов на их рыночную стоимость		
	Определено влияние ценообразующих факторов объектов-аналогов на их рыночную стоимость с применением ценовых мультипликаторов — расчетных величин, отражающих соотношение между стоимостью объекта-аналога и его ценообразующим параметром при условии доказанной значимости последнего		
	Цены предложений объектов аналогов обоснованно скорректированы		
	Для сравнения объекта оценки с другими объектами, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, использованы элементы сравнения:		
	• 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		
	• 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		

© РОО, 2015

Окончание табл. 1г

№ п/п	Параметр	Наличие (+) Отсутствие (–)	Источник требования
	• другие характеристики нематериального актива, влияющие на стоимость (при наличии)		
5	*В случае оценки деловой репутации (гудвилла)*		ФСО № 11, п. 18
	Деловая репутация (гудвилл) определена как сумма, остающаяся после вычитания из стоимости (цены покупки) организации стоимости всех идентифицируемых материальных активов, в том числе денежных и нематериальных активов, скорректированная с учетом фактических или потенциальных обязательств		

ПОЯСНЕНИЯ К ТАБЛИЦЕ 1г. Пояснения могут не даваться в случае отсутствия замечаний к соответствующему пункту таблицы.

© РОО, 2015

Приложение 1д

Таблица 1д. **Проверка соответствия отчета об оценке специальному ФСО «Оценка для целей залога (ФСО № 9)»**

№ п/п	Параметр	Наличие (+) Отсутствие (–)	Источник требования
I. Требования к содержанию задания на оценку			
1	Задание на оценку включает особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют		ФСО № 9, п. 10
2	Задание на оценку включает порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации		ФСО № 9, п. 10
3	Задание на оценку включает информацию о необходимости привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки)		ФСО № 9, п. 10
4	Оценщик проинформировал стороны заключаемого договора о наличии обременений в случае выявления обременений до момента подписания договора и указал их в задании на оценку.		ФСО № 9, п. 16
5	Оценщик проинформировал заказчика о возможности или невозможности проведения оценки без привлечения отраслевых экспертов и указал их в задании на оценку.		ФСО № 9, п. 18
II. Общие требования к проведению оценки для целей залога			
6	В отчете учтены специальные требования залогодержателя, предусмотренные заданием на оценку		ФСО № 9, п. 4 ,
7	При оценке комплекса имущества оценщиком проведен анализ возможности независимого функционирования и реализации имущества отдельно от иных активов, входящих в состав комплекса имущества.		ФСО № 9, п. 6
8	Отчет содержит стоимость (стоимости) объекта оценки в соответствии с видами стоимости, предусмотренными заданием на оценку		ФСО № 9, п. 8
9	Отчет содержит иные расчетные величины, выводы и рекомендации, подготовленные оценщиком в соответствии с заданием на оценку		ФСО № 9, п. 8
10	Отчет содержит выводы о ликвидности объекта оценки с указанием типичного (расчетного) срока его рыночной экспозиции на открытом рынке и с приведением результатов анализа существенных факторов, влияющих на ликвидность объекта. В качестве фактора вынужденной продажи объекта оценки и при выборе срока экспозиции в отчете рассматриваются условия реализации объекта оценки, соответствующие процедурам обращения взыскания на предмет залога, установленным действующим на дату оценки законодательством или предусмотренным договором. При выборе иных факторов и допущений, они обоснованы и приведены в отчете об оценке		ФСО № 9, п. 8, ФСО № 9, п. 9, ФСО № 9, п. 19
III. Допущения при оценке для целей залога			
11	Допущения, используемые при проведении оценки, согласованы всеми сторонами договора		ФСО № 9, п. 12
12	В отчете выполнена проверка осуществимости и соответствия независимым от заказчика рыночным данным прогнозных данных заказчика или собственника объекта оценки		ФСО № 9, п. 13
13	При проведении оценки учтены все обременения и обязательства, информация о которых имеется в свободном доступе и (или) представлена оценщику сторонами договора, оказывающие влияние на стоимость объекта оценки		ФСО № 9, п. 16

© РОО, 2015