

**Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015
N 299 (ред. от 06.12.2016) "Об утверждении
Федерального стандарта оценки "Требования к
отчету об оценке (ФСО N 3)"**

22 июня 2017 г. 10:44

МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ
ФЕДЕРАЦИИ

ПРИКАЗ

от 20 мая 2015 г. N 299

ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ФЕДЕРАЛЬНОГО СТАНДАРТА

ОЦЕНКИ "ТРЕБОВАНИЯ К ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ (ФСО N 3)"

В соответствии со [статьей 20](#) Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст. 3813; 2006, N 31, ст. 3456; 2010, N 30, ст. 3998; 2011, N 1, ст. 43; N 29, ст. 4291; 2014, N 30, ст. 4226) приказываю:

1. Утвердить прилагаемый Федеральный [стандарт](#) оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)".
2. Настоящий приказ вступает в силу после вступления в силу [приказа](#) Минэкономразвития России о признании утратившим силу [приказа](#) Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. N 254 "Об утверждении федерального стандарта оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)" (зарегистрирован в Минюсте России 22 августа 2007 г., регистрационный N 10009).

Министр

А.В.УЛЮКАЕВ

Утвержден

приказом Минэкономразвития России

от 20.05.2015 N 299

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ СТАНДАРТ

ОЦЕНКИ "ТРЕБОВАНИЯ К ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ (ФСО N 3)"

I. Общие положения

1. Настоящий Федеральный стандарт оценки устанавливает требования к составлению и содержанию отчета об оценке, информации, используемой в отчете об оценке, а также к описанию в отчете об оценке применяемой методологии и расчетам. Отчет об оценке составляется по итогам проведения оценки.

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

II. 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, 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 оценку, 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.

III. 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, номер контактного телефона, почтовый адрес, адрес электронной почты оценщика и сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков), а также о юридическом лице, с которым оценщик (оценщики) заключил (заключили) трудовой договор, в том числе о независимости такого юридического лица и оценщика (оценщиков) в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности;

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).

IV. 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.

Судебная практика и законодательство — Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 299 (ред. от 06.12.2016) "Об утверждении Федерального стандарта оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)"

[Приказ Минэкономразвития России от 17.11.2016 N 722 "Об утверждении Федерального стандарта оценки "Определение инвестиционной стоимости \(ФСО N 13\)"](#)

1. Настоящий Федеральный стандарт оценки разработан с учетом федеральных стандартов оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки ([ФСО N 1](#))" (далее - ФСО N 1), "Цель оценки и виды стоимости ([ФСО N 2](#))", "Требования к отчету об оценке ([ФСО N 3](#))" (далее - ФСО N 3) и определяет требования к определению инвестиционной стоимости.

[Приказ Минэкономразвития России от 17.11.2016 N 721 "Об утверждении Федерального стандарта оценки "Определение ликвидационной стоимости \(ФСО N 12\)"](#)

1. Настоящий Федеральный стандарт оценки разработан с учетом федеральных стандартов оценки "[Общие понятия оценки](#), подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)" (далее - ФСО N 1), "[Цель оценки](#) и виды стоимости (ФСО N 2)", "[Требования к отчету](#) об оценке (ФСО N 3)" (далее - ФСО N 3) и определяет требования к определению ликвидационной стоимости и условия ее применения.

["Методические рекомендации по оценке объектов недвижимости, отнесенных в установленном порядке к объектам культурного наследия" \(одобрены к применению Советом по оценочной деятельности \(заседание от 23.06.2015\)\)](#)

9.1. Согласование результатов оценки недвижимости, полученных с использованием различных методов и подходов, к оценке и отражение его результатов в отчете об оценке осуществляются в соответствии с требованиями [ФСО N 1](#), [ФСО N 3](#), [ФСО N 7](#).

[Приказ Минэкономразвития России от 25.09.2014 N 611 "Об утверждении Федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости \(ФСО N 7\)"](#)

1. Настоящий Федеральный стандарт оценки разработан с учетом международных стандартов оценки и федеральных стандартов оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки ([ФСО N 1](#))", "Цель оценки и виды стоимости ([ФСО N 2](#))", "Требования к отчету об оценке ([ФСО N 3](#))" (далее соответственно - ФСО N 1, ФСО N 2, ФСО N 3) и определяет требования к проведению оценки недвижимости.

[Приказ Минэкономразвития России от 01.06.2015 N 326 "Об утверждении Федерального стандарта оценки "Оценка бизнеса \(ФСО N 8\)"](#)

2. Настоящий приказ вступает в силу со дня вступления в силу приказов Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. [N 297](#) "Об утверждении Федерального стандарта оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)", от 20 мая 2015 г. [N 298](#) "Об утверждении Федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)", от 20 мая 2015 г. [N 299](#) "Об утверждении Федерального стандарта оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)".

[Приказ Минэкономразвития России от 01.06.2015 N 327 "Об утверждении Федерального стандарта оценки "Оценка для целей залога \(ФСО N 9\)"](#)

2. Настоящий приказ вступает в силу со дня вступления в силу приказов Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. [N 297](#) "Об утверждении Федерального стандарта оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)", от 20 мая 2015 г. [N 298](#) "Об утверждении Федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)", от 20 мая 2015 г. [N 299](#) "Об утверждении Федерального стандарта оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)".

[Приказ Минэкономразвития России от 22.10.2010 N 508 \(ред. от 22.06.2015\) "Об утверждении Федерального стандарта оценки "Определение кадастровой стоимости \(ФСО N 4\)"](#)

1. Федеральный стандарт оценки "Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости (ФСО N 4)" (далее - Федеральный стандарт оценки) разработан с учетом международных стандартов оценки и федеральных стандартов оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки ([ФСО N 1](#))", "Цель оценки и виды стоимости ([ФСО N 2](#))", "Требования к отчету об оценке ([ФСО N 3](#))" и содержит требования к определению кадастровой стоимости объектов недвижимости.

[Приказ Минэкономразвития России от 01.06.2015 N 328 "Об утверждении Федерального стандарта оценки "Оценка стоимости машин и оборудования \(ФСО N 10\)"](#)

2. Настоящий приказ вступает в силу со дня вступления в силу приказов Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. [N 297](#) "Об утверждении Федерального стандарта оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)", от 20 мая 2015 г. [N 298](#) "Об утверждении Федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)", от 20 мая 2015 г. [N 299](#) "Об утверждении Федерального стандарта оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)".

[Приказ Минэкономразвития России от 22.06.2015 N 385 "Об утверждении Федерального стандарта оценки "Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности \(ФСО N 11\)"](#)

2. Настоящий приказ вступает в силу со дня вступления в силу приказов Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. [N 297](#) "Об утверждении Федерального стандарта оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)", от 20 мая 2015 г. [N 298](#) "Об утверждении Федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)", от 20 мая 2015 г. [N 299](#) "Об утверждении

Федерального стандарта оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)".