

Приложение 3. Сводная проверочная таблица общих требований к отчету об оценке

Важно:

- приведены требования Закона об оценке (ФЗ-135), ФСО №1-3, распространяющиеся на отчеты об оценке всех видов объектов оценки;
- к оценке отдельных видов объектов оценки (например, недвижимости) устанавливаются дополнительные требования – см. приложение 4;
- ряд требований ФСО относятся не к отчету об оценке, а к процессу оценки. Соблюдение данных требований целесообразно отразить в отчете об оценке. Соответствующие положения в проверочной таблице отмечены словом «рекомендация»;
- ряд требований Закона об оценке и ФСО не имеют четкой привязки к конкретному разделу отчета об оценке. В проверочной таблице они соотнесены с наиболее логично связанным разделом. Наличие информации в других разделах отчета об оценке не является нарушением требований ЗоОД.

№ п/п	Требование	Источник
Общие требования к Отчету		
1	Отчет представлен:	ст. 11 ФЗ-135, п. 6 ФСО №3
	• <u>или</u> на бумажном носителе:	
	▪ пронумерован постранично;	
	▪ прошит;	
	▪ подписан Оценщиком(ами), который проводил оценку;	
	▪ скреплен личной печатью Оценщика(ов) или печатью юридического лица, с которым Оценщик(ки) заключил(ли) трудовой договор.	
	• <u>или</u> в форме электронного документа.	
	▪ пронумерован постранично	
	▪ подписан усиленной квалифицированной электронной подписью:	
	○ Оценщика(ов);	
	○ руководителя юридического лица, с которым Оценщик(ки) заключил(ли) трудовой договор.	
2	Порядковый номер отчета	ст. 11 ФЗ-135, п. 8 ФСО №3
3	Дата составления отчета	ст. 11 ФЗ-135, п. 8 ФСО №3
4	Основание для проведения оценки – договор об оценке, либо определение суда, арбитражного суда, третейского суда, решение уполномоченного органа	п. 9 ФЗ-135
5	Итоговая величина стоимости указана в российских рублях:	п. 27 ФСО №1

№ п/п	Требование	Источник
	<ul style="list-style-type: none"> • <u>или</u> в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам; 	п. 14 ФСО №3
	<ul style="list-style-type: none"> • <u>или</u> в виде интервала значений, если такое представление предусмотрено законодательством РФ или заданием на оценку. 	п. 14 ФСО №3
Сведения в отчете об оценке		
6	Присутствуют следующие сведения:	п. 8 ФСО №3
	<ul style="list-style-type: none"> • задание на оценку; 	
	<ul style="list-style-type: none"> • применяемые стандарты оценки; 	
	<ul style="list-style-type: none"> • принятые при проведении оценки объекта оценки допущения; 	
	<ul style="list-style-type: none"> • сведения о заказчике оценки и об Оценщике(ах) 	
	<ul style="list-style-type: none"> • информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах; 	
	<ul style="list-style-type: none"> • основные факты и выводы [отдельный раздел]; 	
	<ul style="list-style-type: none"> • описание объекта оценки; 	
	<ul style="list-style-type: none"> • анализ рынка объекта оценки; 	
	<ul style="list-style-type: none"> • описание процесса оценки объекта оценки; 	
	<ul style="list-style-type: none"> • описание процедуры согласования результатов оценки; 	
	<ul style="list-style-type: none"> • задачи оценки; 	ст. 11 ФЗ-135
	<ul style="list-style-type: none"> • иные сведения, необходимые для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки. 	п. 9 ФСО №3
7	В части задания на оценку:	п. 21 ФСО №1
	<ul style="list-style-type: none"> • объект оценки; 	
	<ul style="list-style-type: none"> • права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки; 	
	<ul style="list-style-type: none"> • цель оценки; 	
	<ul style="list-style-type: none"> • предполагаемое использование результатов оценки; 	
	<ul style="list-style-type: none"> • вид стоимости; 	
	<ul style="list-style-type: none"> • дата оценки; 	
	<ul style="list-style-type: none"> • допущения, на которых должна основываться оценка; 	
	<ul style="list-style-type: none"> • иная информация, предусмотренная ФСО [другими]. 	
8	В части применяемых стандартов оценки:	ст. 11 ФЗ-135
	<ul style="list-style-type: none"> • Федеральные стандарты оценки; 	
	<ul style="list-style-type: none"> • стандарты и правила осуществления оценочной деятельности СРОО; 	
	<ul style="list-style-type: none"> • применение стандартов обосновано. 	
9	В части сведений о заказчике оценки и об Оценщике(ах):	ст. 11 ФЗ-135, п. 8г ФСО №3
	<ul style="list-style-type: none"> • сведения о заказчике оценки; 	
	<ul style="list-style-type: none"> • сведения об Оценщике(ах): <ul style="list-style-type: none"> ▪ ФИО; 	
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ место нахождения; 	
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ информация о членстве в СРОО; 	
	<ul style="list-style-type: none"> • сведения о юридическом лице, с которым Оценщик(ки) заключил(ли) трудовой договор [если Оценщик работает по трудовому договору]; <ul style="list-style-type: none"> ▪ сведения о страховании ответственности компании, заключившей договор на проведение оценки. 	ст. 15.1 ФЗ-135 (рекомендация)

№ п/п	Требование	Источник
10	В части информации обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах:	п. 8д ФСО №3
	<ul style="list-style-type: none"> • квалификация; 	
	<ul style="list-style-type: none"> • степень участия в проведении оценки объекта оценки. 	
11	В разделе «Основные факты и выводы»:	п. 8е ФСО №3
	<ul style="list-style-type: none"> • основание для проведения оценки; 	
	<ul style="list-style-type: none"> • общая информация, идентифицирующая объект оценки; 	
	<ul style="list-style-type: none"> • результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке; 	
	<ul style="list-style-type: none"> • итоговая величина стоимости объекта оценки; 	
	<ul style="list-style-type: none"> • ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости. 	
12	В части описания объекта оценки:	ст. 11 ФЗ-135, п. 8ж ФСО №3
	<ul style="list-style-type: none"> • перечень документов, использованных Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки; 	
	<ul style="list-style-type: none"> • перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения; 	
	<ul style="list-style-type: none"> • в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу (ЮЛ): 	
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ полное наименование ЮЛ; 	
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ сокращенное наименование ЮЛ (при наличии); 	
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ОГРН ЮЛ и дата его присвоения; 	
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ балансовая стоимость объекта оценки (при наличии). 	
13	В части анализа рынка объекта оценки:	п. 8з ФСО №3
	<ul style="list-style-type: none"> • анализ ценообразующих факторов, влияющих на стоимость объекта оценки; 	
	<ul style="list-style-type: none"> • анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. 	
14	В части описания процесса оценки объекта оценки:	п. 8и ФСО №3
	<ul style="list-style-type: none"> • затратный подход к оценке: 	
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ обоснование выбора; 	
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ обоснование выбора методов; 	
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ последовательность определения стоимости объекта оценки; 	
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ соответствующие расчеты; 	
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ если использовано более одного метода в рамках подхода: 	п. 25 ФСО №1
	<ul style="list-style-type: none"> ○ согласование предварительных результатов, полученных по различным методам; 	
	<ul style="list-style-type: none"> ○ границы диапазона стоимости, полученной по различным методам; 	
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ описание позволяет пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного Оценщиком метода (методов) объекту оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки; 	
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ границы диапазона стоимости [если использовано более одного подхода]; 	п. 25 ФСО №1

№ п/п	Требование	Источник
	<ul style="list-style-type: none"> • сравнительный подход к оценке: <ul style="list-style-type: none"> ▪ обоснование выбора; ▪ обоснование выбора методов; ▪ последовательность определения стоимости объекта оценки; ▪ соответствующие расчеты; ▪ если использовано более одного метода в рамках подхода: <ul style="list-style-type: none"> ○ согласование предварительных результатов, полученных по различным методам; ○ границы диапазона стоимости, полученной по различным методам; 	п. 25 ФСО №1
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ описание позволяет пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного Оценщиком метода (методов) объекту оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки; 	
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ границы диапазона стоимости [если использовано более одного подхода]; 	п. 25 ФСО №1
	<ul style="list-style-type: none"> • доходный подход к оценке: <ul style="list-style-type: none"> ▪ обоснование выбора; ▪ обоснование выбора методов; ▪ последовательность определения стоимости объекта оценки; ▪ соответствующие расчеты; ▪ если использовано более одного метода в рамках подхода: <ul style="list-style-type: none"> ○ согласование предварительных результатов, полученных по различным методам; ○ границы диапазона стоимости, полученной по различным методам; 	п. 25 ФСО №1
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ описание позволяет пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного Оценщиком метода (методов) объекту оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки; 	
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ границы диапазона стоимости [если использовано более одного подхода]. 	п. 25 ФСО №1
15	В части описания процедуры согласования результатов оценки:	п. 8к ФСО №3
	<ul style="list-style-type: none"> • процедура согласования; 	
	<ul style="list-style-type: none"> • анализ и установленная причина расхождений (при согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами); 	п. 25 ФСО №1
	<ul style="list-style-type: none"> • выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. 	
Общее ко всем разделам		
16	Информация о событиях, произошедших после даты оценки, не использована или использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.	п. 8 ФСО №1

№ п/п	Требование	Источник
17	Ссылки на источники используемой информации, позволяющие делать выводы об авторстве соответствующей информации и дате ее подготовки, либо приложены копии материалов и распечаток. Приложены копии соответствующих материалов.	п. 11 ФСО №3
18	При использовании в качестве информации, существенной для величины определяемой стоимости объекта оценки, экспертного мнения проведен анализ данного значения на соответствие рыночным данным (при наличии рыночной информации).	п. 13 ФСО №3
19	Изложена информация, существенная с точки зрения Оценщика для определения стоимости объекта оценки.	п. 5 ФСО №3
20	Информация, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, подтверждена.	п. 5 ФСО №3
21	Содержание отчета об оценке не вводит в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке), а также не допускает неоднозначного толкования полученных результатов.	п. 5 ФСО №3, ст. 11 ФЗ-135
22	Общие понятия и определения соответствуют установленным законодательством (разделы II - III ФСО-1, ФСО №2).	ст. 11 ФЗ-135, п. 5 ФСО №3
23	Документы, предоставленные заказчиком (в т.ч. справки, таблицы, бухгалтерские балансы):	п. 12 ФСО №3
	<ul style="list-style-type: none"> • подписаны уполномоченным на то лицом и заверены в установленном порядке; 	
	<ul style="list-style-type: none"> • к отчету приложены копии соответствующих материалов. 	
24	В приложениях к отчету присутствуют копии документов, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, в т.ч.:	п. 10 ФСО №3
	<ul style="list-style-type: none"> • правоустанавливающие и правоподтверждающие документы; 	
	<ul style="list-style-type: none"> • документы технической инвентаризации (при наличии); 	
	<ul style="list-style-type: none"> • заключения экспертиз (при наличии); 	
	<ul style="list-style-type: none"> • другие документы по объекту оценки (при наличии). 	

Дополнительно обратим внимание на ключевое требование ст. 11 ФЗ-135 и п. 5 ФСО №3 – содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов.