

Требования АО «Россельхозбанк» к отчетам об оценке

1. Отчет должен соответствовать требованиям федерального законодательства об оценочной деятельности, требованиям федеральных стандартов оценки, стандартов и правил, утвержденных саморегулируемой организацией оценщиков.
2. Отчет об оценке должен быть оформлен с учетом следующих требований и содержать следующие сведения:

№ п/п	Содержание требований	Основание требования
2.1.	Представлен как в печатном, так и в электронном виде на съемном электронном носителе информации (CD/DVD-диске).	Требования Банка
2.2.	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.	№ 135-ФЗ* ст.11, ФСО** № 3 п. 6
2.3.	Отчет комплектуется приложениями (отдельным томом), в которых приводятся копии всех документов, использованных при выполнении оценки, в том числе правоустанавливающие, технические, бухгалтерские документы, бизнес-планы и прочие материалы, полученные от заказчика, заключения специалистов и экспертов, опросные листы, распечатки интернет-страниц и страницы из периодических изданий с исчерпывающей информацией по анализу рынка, объектам-аналогам и прочие документы.	Требования Банка
2.4.	Для проведения оценки отдельных видов объектов оценки законодательством Российской Федерации могут быть предусмотрены специальные формы отчетов. 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 ФСО №3.	№ 135-ФЗ ст.11, ФСО № 3 п. 7

* Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

** Федеральный стандарт оценки.

3. Отчет в обязательном порядке должен содержать следующие требования:

№ п/п	Содержание требований	Основание требования			
		Общие требования	Уточняющие требования при оценке недвижимости	Уточняющие требования при оценке машин и оборудования	Уточняющие требования при оценке бизнеса
3.1.	Дата определения стоимости объекта оценки, дата составления отчета (не более 3х месяцев с даты оценки), дата проведения оценки.	№ 135-ФЗ ст. 11 Требования Банка			
3.2.	Порядковый номер отчета.	№ 135-ФЗ ст.11			
3.3.	Задание на оценку должно содержать следующую информацию:	ФСО № 1 Раздел IV, ФСО № 3 п. 8а, ФСО №9 п.10-11, 18	ФСО №7 п. 8-9	ФСО №10 Раздел III	ФСО №8 п. 5
	объект оценки;	ФЗ-135 ст. 11, ФСО № 1 п.21а			
	права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки;	ФСО №1 п.21б			
	цель оценки;	ФЗ-135 ст. 11, ФСО № 1 п.21в, ФСО №9 п. 5			
	предполагаемое использование результатов оценки (цели и задачи проведения оценки (определение рыночной либо инвестиционной, ликвидационной или кадастровой стоимости для соответствующих целей). Если при проведении оценки объекта оценки определяется не рыночная стоимость, а иные виды стоимости, в отчете указаны критерии установления оценки объекта оценки и причины отступления от возможности определения рыночной стоимости объекта оценки);	ФЗ-135 ст. 11, ФСО № 1 п.21г, ФСО № 2 п.п. 5,7-8, ФСО №9 п. 5-8			
	вид стоимости;	ФСО № 1 п.21д			
	дата оценки;	ФЗ-135 ст. 11, ФСО № 1 п.21е			
	допущения, на которых должна основываться оценка;	ФСО № 1 п.21ж			
	иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки;	ФСО № 1 п.21з	ФСО №7 п. 8-9	ФСО №10 Раздел III	ФСО №8 п. 5

№ п/п	Содержание требований	Основание требования			
		Общие требования	Уточняющие требования при оценке недвижимости	Уточняющие требования при оценке машин и оборудования	Уточняющие требования при оценке бизнеса
	особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют.	Дополнительно рекомендовано ФСО №9 п.10	ФСО №7 п.5		
3.4.	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, а также информация о привлечении отраслевых экспертов в случае невозможности проведения оценки без их привлечения.	ФСО № 3 п.8д, ФСО №9 п.18			
3.5.	Допущения, используемые при проведении оценки объекта оценки.	ФЗ-135 ст. 11, ФСО № 3 п.8в, ФСО №9 п. 13-17			
3.6.	Применяемые стандарты оценки, используемые при проведении оценки. Обоснование их использования при проведении оценки объекта оценки.	№ 135-ФЗ ст.11, ФСО № 3 п. 8б			
	II. Обязательные требования к содержанию Отчета об оценке.	ФСО № 3 разд. III			
3.7.	Сведения о Заказчике оценки:	ФСО №3 п.8г			
3.8.	Сведения об Оценщике (Оценщиках), проводивших оценку:	№ 135-ФЗ ст.11, ФСО №3 п.8г			
	фамилия, имя и (при наличии) отчество Оценщика (Оценщиков);	ФСО №3 п.8г			
	место нахождения Оценщика (Оценщиков);				
	сведения о юридическом лице, с которым Оценщик (Оценщики) заключил (заключили) трудовой договор;				
	информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков.				
3.9.	Сведения об объекте оценки:				
	описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки:	№ 135-ФЗ ст.11, ФСО №3 п.8ж			
	подробное описание состава объекта оценки, его расположения (нахождения);	Требования Банка			
	сведения об имущественных правах на объект оценки;	Требования Банка			
	сведения об обременениях и обязательствах, оказывающих	ФСО №9 п. 16,			

№ п/п	Содержание требований	Основание требования			
		Общие требования	Уточняющие требования при оценке недвижимости	Уточняющие требования при оценке машин и оборудования	Уточняющие требования при оценке бизнеса
	влияние на стоимость объекта оценки;	ФСО №3 п.8ж			
	количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки;	Требования Банка			
	информация о текущем использовании объекта оценки;	Требования Банка			
	информация о техническом состоянии объекта оценки, первоначальной и остаточной балансовой или кадастровой стоимостей, окружения, обеспеченности инженерными сетями, транспортной доступности (где это применимо в соответствии с видом объекта оценки);	Требования Банка			
	другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость (напр., окружение, технология производства и пр.);	Требования Банка			
	к описанию объекта оценки прикладывается акт осмотра Оценщиком объекта оценки с приложением фотографий.	Требования Банка			
3.10.	В отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу: полное и (в случае, если имеется) сокращенное наименование, дата государственной регистрации, основной государственный регистрационный номер, балансовая стоимость объекта оценки (при наличии).	№ 135-ФЗ ст.11, ФСО №3 п.8ж			
3.11.	Иные сведения, которые необходимы для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки.	№ 135-ФЗ ст.11			
3.12.	Иные сведения, являющиеся, по мнению Оценщика, существенно важными для полноты отражения примененного им метода расчета стоимости конкретного объекта оценки.	№ 135-ФЗ ст.11			
3.13.	Основные факты и выводы:				
	основание для проведения Оценщиком оценки объекта оценки;	ФЗ-135 ст. 9, 11, ФСО № 3 п.8е			
	общая информация, идентифицирующая объект оценки;	ФСО №3 п.8е			
	результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке;	ФСО №3 п.8е			
	итоговое значение стоимости объекта оценки после согласования	ФСО №1 п. 27,			

№ п/п	Содержание требований	Основание требования			
		Общие требования	Уточняющие требования при оценке недвижимости	Уточняющие требования при оценке машин и оборудования	Уточняющие требования при оценке бизнеса
	результатов должно быть представлено в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам округления либо в виде интервала значений и выражено в рублях Российской Федерации;	ФСО № 3 п.8е, ФСО №3 п.14			
	ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости.	ФСО №3 п.8е			
3.14.	Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость.	ФСО № 3 п. 8з	ФСО №7 Раздел V	ФСО №10 Раздел IV	ФСО № 8 п. 6
3.15.	Анализ ликвидности объекта оценки с указанием потенциальных покупателей, условий продажи и обоснованием нормального срока экспозиции.	Требования Банка			
3.16.	Анализ прав, а также обременений на объект оценки для целей залога.	Требования Банка			
3.17.	Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования. В случае предполагаемого наилучшего использования, отличного от текущего, обязательно документальное подтверждение всех разрешений, согласований, проектов и экспертных заключений.	Требования Банка			
3.18.	Анализ ретроспективных данных бухгалтерского учета, данных бизнес планов и их корреляция с прогнозируемым денежным потоком.	Требования Банка			Не используется
3.19.	Доходный подход – описание применения с приведением расчетов или обоснованный отказ от применения подхода: рекомендуемая область применения доходного подхода.	ФСО № 1 п. 15-17, ФСО № 3 п.8и ФСО № 1 п. 16	ФСО №7 п.23	ФСО № 10 п.15	ФСО № 8 п.9
3.20.	Затратный подход – описание применения с приведением расчетов или обоснованный отказ от применения подхода: рекомендуемая область применения затратного подхода;	ФСО № 1 п. 18-20, ФСО № 3 п. 8и ФСО № 1 п. 19	ФСО № 7 п.24 ФСО № 7 п.24а-в	ФСО № 10 п.12, 14	ФСО № 8 п.11
	определение затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки;	ФСО № 1 п.18		ФСО № 10 п.14б-г	
	определение износа и устареваний, прибыли предпринимателя;	Требования Банка			
	обоснование расчета (подбор аналогов, полнота и последовательность используемых материалов).	Требования Банка			
3.21.	Сравнительный подход – описание применения с приведением расчетов или обоснованный отказ от применения подхода:	ФСО № 1 п. 12-14, ФСО № 3 п.8и	ФСО № 7 п.22	ФСО №10 п.12-13	ФСО № 8 п.10

№ п/п	Содержание требований	Основание требования			
		Общие требования	Уточняющие требования при оценке недвижимости	Уточняющие требования при оценке машин и оборудования	Уточняющие требования при оценке бизнеса
	рекомендуемая область применения сравнительного подхода;	ФСО № 1 п. 13			
	аналоги должны быть сопоставимыми по характеристикам и ценообразующим факторам с оцениваемым объектом;		ФСО №7 п.22б	ФСО №10 п. 14в-г	ФСО № 8 п.10.1
	количество объектов аналогов не менее 5 единиц.	Требования Банка	Требования Банка		
3.22.	Согласование результатов оценки:	ФСО №1 п.23г, 25, ФСО №3 п.8к			
	наличие описания процедуры согласования 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;	ФСО-1 п.25, ФСО № 3 п.8к	ФСО № 7 п. 27-30		
	Оценщик имеет право приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться стоимость объекта оценки, если в задании на оценку не указано иное;	Дополнительно рекомендовано ФСО № 1 п. 26	ФСО № 7 п. 30		
	в случае, если в качестве информации, существенной для величины определяемой стоимости объекта оценки, используется значение, определяемое экспертным мнением –наличие в отчете об оценке проведенного анализа данного значения на соответствие рыночным данным (при наличии рыночной информации).	ФСО №3 п.13			
3.23.	В приложении к отчету должны содержаться копии документов, используемые Оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, в том числе: <ul style="list-style-type: none"> – правоустанавливающие и правоподтверждающие документы; – документы технической инвентаризации; – заключения экспертиз; – другие документы по объекту оценки (при их наличии). 	ФСО №3 п.10			
3.24.	Описание информации, используемой при проведении оценки:				
	наличие в тексте Отчета ссылок на источники информации либо копии материалов и распечаток, используемых в Отчете,	ФСО №3 п.11			

№ п/п	Содержание требований	Основание требования			
		Общие требования	Уточняющие требования при оценке недвижимости	Уточняющие требования при оценке машин и оборудования	Уточняющие требования при оценке бизнеса
	позволяющие делать выводы об источнике получения соответствующей информации и дате ее подготовки;				
	наличие копий соответствующих материалов – 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;	ФСО №3 п.11			
	наличие копий документов, предоставленных Заказчиком (в том числе справок, таблиц, бухгалтерских балансов), подписанных уполномоченным на то лицом и заверенных в установленном порядке;	ФСО №3 п.12			
	при необходимости проведения при оценке для целей залога исследований, требующих специальных знаний – обязательно привлечение отраслевых экспертов, обладающих такими знаниями. Необходимость привлечения отраслевых экспертов указывается в задании на оценку;	ФСО №9 п. 18			
	имеется описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) с описанием обоснования выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках в рамках каждого из применяемых подходов, приведена последовательность определения стоимости объекта используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов, а также приведены соответствующие расчеты, позволяющие 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.	ФСО №3 п. 8и	ФСО № 7 п. 25		
3.25.	Описание расчетов, расчеты и пояснения к расчетам, обеспечивающие проверяемость выводов и результатов,	Требования Банка			

№ п/п	Содержание требований	Основание требования			
		Общие требования	Уточняющие требования при оценке недвижимости	Уточняющие требования при оценке машин и оборудования	Уточняющие требования при оценке бизнеса
	указанных или полученных оценщиком в рамках применения подходов и методов, в том числе полные расчёты и документальное обоснование всех: – составных частей при определении коэффициента капитализации или ставки дисконтирования; – вносимых корректировок и поправок в цены объектов-аналогов.				
3.26.	Наличие расчёта ликвидационной стоимости при сроке экспозиции объекта оценки не превышающем шесть месяцев.	Требования Банка			
3.27.	Наличие информации о включении величины НДС в размер рыночной стоимости.	Требования Банка			
3.28.	Указание на ответственность оценщика за достоверность информации, используемой в Отчете, полученной из собственных источников и/или третьих лиц, а также положение, обязывающее оценщика указать в отчете на невозможность установления достоверности используемой информации с указанием соответствующей ссылки на источник данной информации.	Требования Банка			

4. При составлении отчета должны быть выдержаны следующие принципы:

№ п/п	Содержание принципов	Основание требования
4.1.	В отчете должна быть изложена вся информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки.	ФСО №3 п.5
4.2.	Информация, приведенная в отчете, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена.	ФСО №3 п.5
4.3.	Содержание отчета не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должна допускать неоднозначного толкования полученных результатов.	№ 135-ФЗ ст.11, ФСО №3 п.5
4.4.	Состав и последовательность представленных в отчете об оценке материалов и описание процесса оценки должны позволить полностью воспроизвести расчет и привести к аналогичным результатам.	Требования Банка
4.5.	Должна отсутствовать информация, не используемая при проведении оценки при определении промежуточных и итоговых результатов (если она не является обязательной согласно требованиям федеральных стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией).	Требования Банка
4.6.	Информация должна соответствовать действительности и позволять пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся Оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.	Требования Банка

5. Отчет об оценке земельных участков из состава земель сельскохозяйственного назначения помимо требований, перечисленных в п.п. 1-4, должен отвечать следующим требованиям:

5.1.	Оценка земельного участка должна быть произведена в соответствии с «Методическими Требованиями по определению рыночной стоимости земельных участков» (распоряжение Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р).	Требования Банка
5.2.	Оценка с использованием доходного подхода (методом капитализации земельной ренты), а также отбор объектов-аналогов при применении сравнительного подхода к оценке должны осуществляться с учетом действующих на дату проведения оценки категории, целевого назначения, разрешенного использования и функционального назначения земель.	Требования Банка
5.3.	Отчет не должен содержать допущений по изменению действующих на дату проведения оценки категории, целевого назначения, разрешенного использования и функционального назначения земель.	Требования Банка