



Утверждено
Решением Совета Ассоциации
Протокол от 09.12.2020
Президент СРО РАО
К.И. Овчинников

СТАНДАРТ 004
Саморегулируемой организации
Региональная Ассоциация оценщиков
ТРЕБОВАНИЯ К ОТЧЕТУ ОБОЦЕНКЕ
(новая редакция)

I. Общие положения

Настоящий стандарт оценки разработан на основе Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО N 3) с учетом требований Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и 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.

Настоящий стандарт оценки является обязательным к применению членами СРО РАО при осуществлении оценочной деятельности.

II. Требования к составлению отчета об оценке

Отчет об оценке представляет собой документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе Федеральным законом от 29 июля 1998г. N135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и стандартами оценки, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными Ассоциацией СРО РАО.

Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены Федеральным законом от 29 июля 1998г. N135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», 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.

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

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.

Оценки составляются на бумажном носителе и (или) в форме электронного документа в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, Федеральным законом от 6 апреля 2011г. № 63-ФЗ «Об электронной подписи», Федеральным законом №3, стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными Ассоциацией СРО РАО.

Отчет на бумажном носителе должен быть пронумерован постранично, прошит, подписан оценщиком или оценщиками, которые провели оценку, а также скреплен лично 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 об оценочной деятельности, Федеральным законом от 6 апреля 2011г. № 63-ФЗ «Об электронной подписи», Федеральным законом №3, стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными Ассоциацией СРО РАО.

Отчет об оценке должен быть указан в отчете об оценке 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, стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными Ассоциацией СРО РАО;
- 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) заключили (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 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 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 и получения 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);

III. Требования к содержанию отчета об оценке

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

Требования к составлению отчета об оценке, проводимой для специальных целей и лица, с которым оценщик или оценщики заключили трудовой договор.

Отчет об оценке должен быть пронумерован постранично, прошит, подписан оценщиком или оценщиками, которые провели оценку, а также скреплен лично 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 об оценочной деятельности, Федеральным законом от 6 апреля 2011г. № 63-ФЗ «Об электронной подписи», Федеральным законом №3, стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными Ассоциацией СРО РАО.

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

и) описание процесса оценки объекта оценки в части примененных подходов (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 оценки, а также приведены соответствующие расчеты.

При этом такое описание должно позволять пользоваться отчетом об оценке понятия 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.

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 правоопередающие документы, а также другие документы по объекту оценки (при их наличии).

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

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.

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

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.