

Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»

I. Составление отчета об оценке объекта оценки

1. Отчет об оценке объекта оценки (далее – отчет об оценке) представляет собой документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку.

2. При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов (требований):

1) в отчете об оценке должна быть изложена вся существенная информация, использованная оценщиком при определении стоимости объекта оценки;

2) существенная информация, приведенная в отчете об оценке, должна быть подтверждена путем раскрытия ее источников;

3) отчет должен содержать достаточное количество сведений, позволяющее квалифицированному специалисту, не участвовавшему в процессе оценки объекта оценки, понять логику и объем проведенного оценщиком исследования, убедиться в его соответствии заданию на оценку и достаточности для цели оценки.

3. Отчет об оценке составляется на бумажном носителе и (или) в форме электронного документа в соответствии с частью второй статьи 11 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации)

Федерации, 1998, № 31, ст. 3813; 2021, № 27, ст. 5179) (далее – Федеральный закон).

4. Отчет об оценке 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 в соответствии с частью седьмой статьи 11 Федерального закона.

5. Отчет об оценке в форме электронного документа должен быть подписан усиленной квалифицированной электронной подписью в соответствии с законодательством Российской Федерации оценщика или оценщиков, которые провели оценку, а также подписью руководителя юридического лица, с которым оценщик или оценщики заключили трудовой договор, или уполномоченным им лицом.

6. Отчет об оценке может состоять из нескольких частей, в одной или в разной форме – как на бумажном носителе, так и в форме электронного документа (характерно, например, для приложений). В таком случае оценщик должен обеспечить идентификацию отчета об оценке как совокупности всех частей, оформленных в соответствии с требованиями, установленными в пунктах 4 и 5 настоящего федерального стандарта оценки.

Приложения к отчету об оценке являются его неотъемлемой частью.

II. Содержание отчета об оценке

7. В соответствии со статьей 11 Федерального закона и настоящим федеральным стандартом оценки в отчете об оценке должны содержаться следующие сведения:

- 1) дата составления и порядковый номер отчета;
- 2) основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки;
- 3) информация, содержащаяся в задании на оценку;
- 4) сведения об оценщике (оценщиках), проводившем (проводивших) оценку, в том числе фамилия, имя, отчество (при наличии), номер контактного

телефона, почтовый адрес, адрес электронной почты оценщика и сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков (регистрационный номер в саморегулируемой организации оценщиков, а также наименование и адрес саморегулируемой организации оценщиков);

5) сведения о заказчике оценки:

фамилия, имя, отчество (при наличии) физического лица, если заказчиком является физическое лицо;

реквизиты юридического лица, которые включают в себя полное и (или) сокращенное наименование, основной государственный регистрационный номер или иной регистрационный номер юридического лица, место нахождения, если заказчиком является юридическое лицо;

6) сведения о юридическом лице, с которым оценщик (оценщики) заключил (заключили) трудовой договор (реквизиты юридического лица, которые включают в себя полное и (или) сокращенное наименование, основной государственный регистрационный номер или иной регистрационный номер юридического лица, место нахождения);

7) сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона;

8) информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки объекта оценки;

9) указание на стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки, методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России, или обоснование неиспользования указанных методических рекомендаций;

10) точное описание объекта оценки с указанием количественных и качественных характеристик объекта оценки, включая права на объект оценки,

перечень документов, устанавливающих такие характеристики, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу – реквизиты юридического лица (полное и (или) сокращенное наименование, основной государственный регистрационный номер или иной регистрационный номер юридического лица, место нахождения) и (при наличии) балансовая стоимость данного объекта оценки;

11) принятые при проведении оценки объекта оценки допущения и ограничения оценки в соответствии с пунктами 6 и 8 федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, в том числе не отраженные в задании на оценку;

12) анализ рынка объекта оценки, внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки;

13) описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке, включая:

последовательность определения стоимости объекта оценки, обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов; отказ от использования подхода к оценке следует прокомментировать;

процесс определения стоимости объекта оценки каждым из примененных методов оценки и соответствующие им расчеты;

согласование результатов при применении различных подходов и методов оценки;

14) итоговая стоимость объекта оценки, ограничения и пределы применения полученного результата. Если в задании на оценку в соответствии с пунктом 4 федерального стандарта оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, не указана форма представления итоговой стоимости, то результат оценки должен быть представлен в виде числа;

15) перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.

8. Подтверждение полученной из внешних источников информации, указанной в подпункте 2 пункта 2 настоящего федерального стандарта оценки, должно быть выполнено следующим образом:

в виде ссылок на источники информации, позволяющих идентифицировать источник информации и определить дату ее появления (публикации) или подготовки. В частности, в отчет об оценке включаются прямые ссылки на страницы сайтов информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», на которых размещена информация, а также реквизиты используемых документов и материалов (например, источник, название издания, название статьи, сведения об авторе и дата или период опубликования);

в виде материалов и копий документов, информационных источников, которые с высокой вероятностью недоступны или могут быть в будущем недоступны, в частности, по причине изменения этой информации или адреса страницы в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», отсутствия информации в открытом доступе (например, информация, предоставленная заказчиком оценки) либо доступ к которым происходит на платной основе; такое раскрытие информации делается с учетом ограничений, связанных с конфиденциальностью информации.

К раскрытию источников информации применимы положения пунктов 9 и 10 настоящего федерального стандарта оценки.

9. Детализация раскрытия информации в отчете, состав и объем приводимых в нем документов и материалов зависят от целей оценки, специфики объекта оценки и проведенного исследования, а также могут устанавливаться заданием на оценку.

10. В случае если это предусмотрено заданием на оценку, в отчет об оценке должны быть включены расчетные величины и выводы по результатам

дополнительных исследований, которые не являются результатами оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки.

11. В отчет об оценке могут быть включены иные сведения, необходимые, по мнению оценщика, для полного и достаточного представления результата оценки. К таким сведениям может относиться в том числе описание факторов неопределенности, которые существенно влияют на результаты оценки, в частности связанных с ограничениями оценки, если они имели место в процессе оценки.

12. Оценщик должен хранить копии отчетов, документов и материалов, на основании которых проводилась оценка, в течение срока, установленного Федеральным законом.
