

С учётом замечаний рецензентов

Федеральный стандарт оценки №6 «Отчет об оценке. Требования к допустимости отчёта об оценке в качестве процессуального доказательства» (ФСО 6)

1. Отчет об оценке объекта оценки (далее – отчет об оценке) представляет собой документ, содержащий сведения доказательственного характера. В связи с этим отчёт об оценке должен соответствовать требованиям, предъявляемым к судебным процессуальным доказательствам, т.е. обладать свойствами допустимости и достоверности.
2. Настоящий Федеральный Стандарт Оценки устанавливает общие для оценки всех объектов оценки требования к допустимости отчёта об оценке в качестве судебного процессуального доказательства. Дополнительные требования к допустимости отчётов об оценке (при их наличии) устанавливаются специальными стандартами оценки с обязательным соответствующим примечанием «требование к допустимости отчёта об оценке».
3. Никаких иных требований к допустимости отчёта об оценке в качестве судебного процессуального доказательства Федеральные Стандарты Оценки не устанавливают.
4. Требования к допустимости отчёта об оценке могут быть расширены только Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29.07.1998 N 135-ФЗ.
5. Под требованиями к допустимости отчёта об оценке понимаются исключительно требования к форме отчёта - формальные требования к отчёту об оценке. Эти требования к форме отчета об оценке не относятся к требованиям по обеспечению достоверности итогового результата оценки.
6. При невозможности удовлетворить требования к допустимости отчёта об оценке оценщик должен отказаться от проведения оценки.
7. При обнаружении в отчёте об оценке отклонений от требований к допустимости отчета об оценке уполномоченным на то лицом, оценщик обязан устранить указанные отклонения, поскольку все требования к допустимости отчёта об оценке являются принципиально устранимыми, и передать исправленный отчёт об оценке заказчику и иным заинтересованным лицам, о наличии которых известно оценщику на дату внесения изменений.
8. Отклонение от требований к допустимости отчёта об оценке не означает недостоверности результата оценки. Достоверность результата оценки проверяется заинтересованным лицом отдельно, как это определено в Федеральном Стандарте Оценки №7 «Экспертиза отчёта об оценке».
9. Отчёт об оценке должен быть составлен в форме документа на бумажном носителе, в форме электронного документа или в смешанной форме.

С учётом замечаний рецензентов

10. Отчет об оценке в форме документа на бумажном носителе должен быть пронумерован постранично и подписан оценщиком или оценщиками, 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 от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
11. Отчет об оценке 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 может быть подписан руководителем юридического лица, с которым оценщик или оценщики заключили трудовой договор.
12. При необходимости отчет об оценке может состоять из нескольких частей, в одной или в разной форме – как на бумажном носителе, так и в форме электронного документа (что характерно, например, для приложений). В таком случае оценщик должен обеспечить идентификацию отчета об оценке, как совокупности всех частей, оформленных в соответствии с требованиями, установленными настоящим Федеральным Стандартом Оценки.
13. Приложения к отчету об оценке являются его неотъемлемой частью.
14. Отчёт об оценке является действующим только полностью. Отдельные части отчёта об оценке не являются самостоятельно действующими.
15. В соответствии с настоящим Федеральным Стандартом Оценки и статьей 11 Федерального закона №135-ФЗ в отчете об оценке должны содержаться следующие сведения:
- 1) порядковый номер отчета;
 - 2) дата оценки стоимости;
 - 3) дата составления отчёта об оценке;
 - 4) период проведения оценки – даты начала процесса оценки и окончания процесса оценки;
 - 5) основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки;
 - 6) информация, содержащаяся в задании на оценку;
 - 7) сведения об оценщике (оценщиках), проводивших оценку, в том числе:
 - фамилия, имя и (при наличии) отчество;
 - сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков (регистрационный номер в саморегулируемой организации оценщиков, а также наименование и адрес саморегулируемой организации оценщиков);
 - 8) сведения о заказчике оценки:
 - фамилия, имя, отчество (при наличии) физического лица, если заказчиком является физическое лицо;
 - реквизиты юридического лица:
 - полное и (или) сокращенное наименование,
 - основной государственный регистрационный номер или иной регистрационный номер юридического лица,

Добавлено примечание ((ДК1)): А если частная практика?

С учётом замечаний рецензентов

- место нахождения, если заказчиком является юридическое лицо,
 - номер контактного телефона,
 - почтовый адрес,
 - адрес электронной почты.
- 9) сведения о юридическом лице, с которым оценщик (оценщики) заключил (заключили) трудовой договор:
- полное и (или) сокращенное наименование;
 - основной государственный регистрационный номер или иной регистрационный номер юридического лица;
 - место нахождения, если заказчиком является юридическое лицо;
 - номер контактного телефона;
 - почтовый адрес;
 - адрес электронной почты.
- 10) заявление о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона №135-ФЗ;
- 11) 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;
- 12) указание на стандарты оценки определения стоимости объекта оценки, а также методические рекомендации по оценке;
- 13) описание объекта оценки с указанием количественных и качественных характеристик объекта оценки, включая:
- права на объект оценки;
 - перечень документов, устанавливающих такие характеристики;
 - в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу:
 - полное и (или) сокращенное наименование,
 - основной государственный регистрационный номер или иной регистрационный номер юридического лица,
 - место нахождения),
 - (при наличии) балансовая стоимость объекта оценки;
 - (при наличии) кадастровая стоимость объекта оценки.
- 14) принятые при проведении оценки объекта оценки допущения и ограничивающие условия оценки в соответствии с Федеральным Стандартом Оценки №3 «Процесс оценки», не отраженные в задании на оценку;
- 15) анализ рынка объекта оценки;
- 16) определение любых факторов, влияющих на стоимость объекта оценки;
- 17) 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 оценки в рамках каждого из применяемых подходов;
 - процесс определения стоимости объекта оценки каждым из примененных методов оценки и соответствующие им расчеты;
 - согласование результатов при применении различных подходов и методов оценки;

Добавлено примечание ([ДК2]): А если нет ЮЛ (частная практика)

Добавлено примечание ([ДК3]): Внутренних тоже! Кто кроме оценщика создал отчет?

Добавлено примечание ([ДК4]): Список используемых оценщиком источников

Добавлено примечание ([ДК5]): в форме, допускающей воспроизведение расчетов квалифицированным специалистом

С учётом замечаний рецензентов

- 18) результат оценки в виде конкретного числа, а также - если это установлено в задании на оценку или является целесообразным по мнению оценщика – интервал значений стоимости, в котором может находиться заданная стоимость или иные указания на вид стоимости;
 - 19) ограничения и пределы применения полученного результата оценки;
 - 20) копии всех документов, которые требуются для подтверждения информации, использованной в оценке, которые, по мнению оценщика, могут способствовать лучшему пониманию процесса оценки заинтересованными лицами.
16. 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.
17. По усмотрению оценщика в отчёт об оценке могут включаться любые иные исследования и сведения, необходимые, по мнению оценщика, для полного и достаточного представления результата оценки. В частности, к иным исследованиям и сведениям, в числе прочих, могут относиться:
- финансовый, экономический, юридический, налоговый, экологический, технический и иные виды анализа;
 - описание факторов неопределенности, которые существенно влияют на результаты оценки, в частности, связанных с ограничениями оценки, если они имели место в процессе оценки.
- Включение в отчёт об оценке таких исследований и сведений, не является обязательным.
18. Кроме заданного вида стоимости в отчёте об оценке могут быть определены иные расчётные величины, требуемые заказчику, например, цена сделки по рыночной стоимости, включающая в себя налог на добавленную стоимость. Перечни иных расчётных величин, которые могут быть определены в отчёте об оценке, помимо цены сделки по рыночной стоимости, при их наличии, приводятся в специальных стандартах оценки.
19. Оценщик должен хранить копии отчетов, документов и материалов, на основании которых проводилась оценка, в течение срока, установленного Федеральным законом.