

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 составлен и оформлен с учетом следующих требований АО «Россельхозбанк».

№ п/п	Содержание требований	Основание требования
	Представлен как в печатном, так и в электронном виде ¹ на съемном электронном носителе информации (CD/DVD-диске) с приложением всех расчетных файлов в MS Excel с сохраненными связями между ячейками.	Требования Банка
	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
2.1.	Дата составления отчета не более 3-х месяцев с даты оценки.	Требования Банка»

3. Отчет в обязательном порядке должен содержать следующие требования:

№ п/п	Содержание требований	Основание требования
3.1.	Описание результатов визуального осмотра с указанием особенности проведения осмотра объекта оценки.	Требования Банка
3.2.	В случае невозможности проведения осмотра в отчете должны быть указаны основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют.	Требования Банка
3.3.	Сведения об объекте оценки:	
	подробное описание состава объекта оценки, его расположения (нахождения);	Требования Банка
	сведения об имущественных правах на объект оценки;	Требования Банка
	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

¹ Под «электронным видом отчета» имеется в виду сканированная копия отчета.

№ п/п	Содержание требований	Основание требования
	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 прилагается акт осмотра Оценщиком объекта оценки с приложением фотографий.	Требования Банка
3.4.	Анализ комплексности объекта оценки, в случае если оценка проводится для целей залога или объект оценки уже обременен залогом.	Требования Банка
3.5.	Анализ ликвидности объекта оценки с указанием потенциальных покупателей, условий продажи и обоснованием нормального срока экспозиции.	Требования Банка
3.6.	Анализ прав, а также обременений на объект оценки для целей залога.	Требования Банка
3.7.	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
3.8.	Анализ ретроспективных данных бухгалтерского учета, данных бизнес планов и их корреляция с прогнозируемым денежным потоком.	Требования Банка
3.9.	Затратный подход – описание применения с приведением расчетов или обоснованный отказ от применения подхода:	
	определение износа и устареваний, прибыли предпринимателя;	Требования Банка
	обоснование расчета (подбор аналогов, полнота и последовательность используемых материалов).	Требования Банка
3.10.	Сравнительный подход – описание применения с приведением расчетов или обоснованный отказ от применения подхода:	
	количество объектов аналогов не менее 5-ти (случае малоразвитого или неактивного рынка при ограниченном количестве предложений допускается использование не менее 3-х аналогов., в отчете об оценке должно содержаться соответствующее обоснование ограниченности рынка).	Требования Банка
3.11.	Описание расчетов, расчеты и пояснения к расчетам, обеспечивающие проверяемость выводов и результатов, 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.	Требования Банка
3.12.	Наличие расчёта ликвидационной стоимости при сроке экспозиции объекта оценки не превышающем шесть месяцев.	Требования Банка
3.13.	Наличие информации о включении или не включении величины НДС в размер рыночной стоимости.	Требования Банка
3.14.	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	Требования Банка

№ п/п	Содержание требований	Основание требования
	на невозможность установления достоверности используемой информации с указанием соответствующей ссылки на источник данной информации.	

4. При составлении отчета должны быть выдержаны следующие требования.

№ п/п	Содержание требований	Основание требования
4.1.	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
4.2.	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
4.3.	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:

№ п/п	Содержание требований	Основание требования
5.1.	Оценка земельного участка должна быть произведена в соответствии с «Методическими рекомендациями 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