

Стандарт «Осуществление экспертизы отчетов об оценке»

«УТВЕРЖДЕНО»

Решением Совета Партнерства
от «28» декабря 2011 года Протокол № 2011/12/28

Решением Совета Партнерства
от «16» апреля 2013 года Протокол № 2013/04/16

с изменениями и дополнениями
от 24 декабря 2013 года Протокол №2013/12/24

с изменениями и дополнениями
от «02» апреля 2014 года Протокол № 2014/04/02

с изменениями и дополнениями
от «09» июля 2015 года Протокол № 2015/07/09

с изменениями и дополнениями
от 21 апреля 2016 года Протокол №2016/04/21.

**с изменениями и дополнениями
от 21 июня 2016 года Протокол №2016/06/21**

СТАНДАРТ

Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков

«Осуществление экспертизы отчетов об оценке»

1. Общие положения.

1.1. Настоящий Стандарт разработан в соответствии с законодательством Российской Федерации, нормативно-правовыми актами Российской Федерации, Уставом и иными внутренними документами Саморегулируемой межрегиональной ассоциацией оценщиков (далее - Ассоциация) и, в случае изменения законодательства Российской Федерации и (или) нормативно-правовых актов Российской Федерации, действует в части им непротиворечащей.

1.2. Настоящий стандарт является обязательным к применению при осуществлении экспертизы отчетов об оценке Экспертным советом Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (далее – СМАО).

1.3. За нарушение требований настоящего Стандарта в отношении членов Экспертного совета СМАО применяются меры дисциплинарного воздействия, установленные внутренними документами СМАО.

2. Термины и определения.

2.1. Эксперт - член СМАО, сдавший единый квалификационный экзамен (далее – ЕКЭ), в порядке и на условиях, предусмотренных Федеральным законом, отвечающий дополнительным требованиям к членам Экспертного совета СМАО, установленных Советом СМАО, и избранный в состав Экспертного совета СМАО общим собранием членов СМАО.

2.2. Экспертная группа СМАО – группа лиц, работающих над составлением экспертного заключения, состоящая не менее чем из двух членов Экспертного совета СМАО, один из которых осуществляет руководство экспертной группой. Руководство Экспертной группой может осуществлять Председатель Экспертного совета СМАО, либо Заместитель председателя Экспертного совета СМАО, либо руководитель Региональной группы Экспертного совета СМАО, либо иное лицо, действующее на основании соответствующей доверенности (далее – Руководитель экспертной группой). Порядок выдачи доверенности устанавливается Советом СМАО.

2.3. Региональная группа Экспертного совета СМАО – группа лиц, членов Экспертного совета СМАО, осуществляющая экспертизу отчетов об оценке на территории определенного субъекта или нескольких субъектов Российской Федерации, правомочная осуществлять экспертизу отчетов об оценке определенных объектов оценки при наличии на территории указанного субъекта или нескольких субъектов Российской Федерации не менее, чем трёх Экспертов по соответствующему направлению оценки.

Соответствие объектов оценки и направлений оценки устанавливаются Президиумом Экспертного совета СМАО.

2.4. Уполномоченный сотрудник – уполномоченный сотрудник исполнительной дирекции СМАО согласно штатному расписанию руководитель отдела экспертизы и методологии либо иное уполномоченное лицо приказом генерального директора СМАО.

2.5. Экспертиза отчета - действия эксперта или экспертов саморегулируемой организации оценщиков в целях формирования мнения эксперта или экспертов в отношении отчета, подписанного оценщиком или оценщиками, о соответствии требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности (в том числе требованиям Федерального закона от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – федеральный закон), федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности), стандартов и правил оценочной деятельности, а в случае проведения экспертизы отчета об определении рыночной стоимости объекта оценки также о подтверждении рыночной стоимости объекта оценки, определенной оценщиком в отчете.

2.6. Экспертное заключение – документ, составляемый в письменной форме, в соответствии с требованиями Федерального закона, федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности СМАО, пронумерованный постранично, прошитый, скрепленный печатью СМАО (за исключением случаев составления экспертного заключения в виде электронного документа), подписанный, утверждённый и заверенный в порядке, установленном СМАО в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

2.7. Повторная экспертиза - действия Эксперта или Экспертов СМАО в целях проверки отчета, подписанного оценщиком (оценщиками), являющимся (являющимися) членами СМАО, в соответствии с видом экспертизы Отчета об оценке, если ранее было выдано отрицательное заключение на Отчет об оценке, а также при изменении даты оценки в отчете об оценке, экспертиза которого уже проводилась.

Повторное рассмотрение отчета проводится при изменении в отчете об оценке, экспертиза которого уже проводилась, следующих параметров: дата составления

Отчета об оценке и номер Отчета об оценке, оценщик или оценщики, подписавшие Отчет об оценке либо в случае заключения дополнительного соглашения к договору о продлении срока осуществления экспертизы.

2.8. Правила – Правила осуществления экспертизы отчетов об оценке, разработанные в развитие настоящего Стандарта.

2.9. Положение – «Положение об Экспертном совете СМАО, утвержденное Решением Общего собрания членов НП «СМАОс» Протокол № 8 от «19» апреля 2008 г. (с изменениями и дополнениями)

3. Порядок проведения экспертизы отчета об оценке.

3.1. Экспертиза отчета об оценке проводится на добровольной основе на основании договора, 3.2. Заказчиком Экспертизы отчета об оценке может быть любое заинтересованное в проведении экспертизы лицо.

3.3. Объектом Экспертизы отчета об оценке является отчет об оценке, содержащий все упомянутые в нем приложения и иллюстративные материалы.

3.4. В соответствии с п. 7 ФСО №5 Экспертиза отчета об оценке проводится в сроки, установленные законодательством Российской Федерации, или договором на проведении экспертизы, или определении суда, или постановлении следователя.

3.5. Экспертиза отчета об оценке осуществляется на основе следующих документов и материалов, представляемых заказчиком Экспертизы уполномоченному сотруднику или региональному представителю, уполномоченному на основании соответствующей доверенности, либо иному лицу, уполномоченному на основании соответствующей доверенности:

3.5.1. отчет об оценке (оригинал или нотариально заверенная копия, или копия, заверенная оценщиком, подписавшим отчет об оценке, или юридическим лицом, с которым таким оценщиком заключен трудовой договор, или заказчиком экспертизы, или заверенная СМАО при предъявлении оригинала отчета, а также в ином порядке, установленном законодательством Российской Федерации), содержащий все упомянутые в нем приложения и иллюстративные материалы;

3.5.2. задание на оценку (оригинал или нотариально заверенная копия, или копия, заверенная оценщиком, подписавшим отчет об оценке, или юридическим лицом, с которым таким оценщиком заключен трудовой договор, или заказчиком экспертизы, или заверенная СМАО при предъявлении оригинала задания на оценку, а также в ином порядке, установленном законодательством Российской Федерации);

3.5.3. отчет об оценке в электронном виде (при наличии);

3.5.4. договор на проведение оценки (нотариально заверенная копия или заверенная оценщиком, подписавшим отчет об оценке, или юридическим лицом, с которым таким оценщиком заключен трудовой договор, или заказчиком экспертизы, или заверенная СМАО при предъявлении оригинала договора на проведение оценки, а также в ином порядке, установленном законодательством Российской Федерации).

3.6. Исполнительная дирекция СМАО и члены Экспертного совета обеспечивают соблюдение условий конфиденциальности информации в соответствии с внутренними документами СМАО, в том числе информации о данных заказчика, оценщика, непосредственно самого отчета об оценке, за исключением случаев, установленных законодательством Российской Федерации.

3.7. Экспертиза отчета об оценке может осуществляться без осмотра объекта оценки Экспертом (Экспертами).

3.8. Выбор Эксперта (Экспертов) осуществляется на основании квалификации Эксперта (Экспертов), соответствующей виду объекта оценки, содержащегося в отчете об оценке, являющегося объектом Экспертизы отчета об оценке, посредством заключения договоров гражданско-правового характера в порядке, установленном Правилами.

4. Порядок действий эксперта при проведении экспертизы отчета об оценке

4.1. При проведении Экспертизы отчета об оценке Эксперт (Эксперты) осуществляет (осуществляют) действия в целях формирования мнения в отношении отчета, подписанного оценщиком или оценщиками, о соответствии требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности (в том числе требованиям Федерального закона, федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности), и стандартов и правил оценочной деятельности, а в случае проведения экспертизы отчета об определении рыночной стоимости объекта оценки также о подтверждении рыночной стоимости объекта оценки, определенной оценщиком в отчете.

4.1.1. Результаты экспертизы отчета об оценке на соответствие требованиям законодательства Российской Федерации (в том числе требованиям Федерального закона, федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности), стандартов и правил оценочной деятельности состоят из:

4.1.1.1. проверки соблюдения оценщиком при проведении оценки общих требований Федерального закона к содержанию отчета об оценке, включающей проверку наличия в отчете об оценке следующих сведений:

- дата составления и порядковый номер отчета;
- основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки;
- сведения об оценщике или оценщиках, проводивших оценку, 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;
- сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 настоящего Федерального закона
- цель оценки;
- точное описание объекта оценки, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу, - реквизиты юридического лица и при наличии балансовая стоимость данного объекта оценки;
- стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки, (ИСКЛЮЧИТЬ), перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения, принятые при проведении оценки объекта

оценки допущения;

- последовательность определения стоимости объекта оценки и ее итоговая величина, ограничения и пределы применения полученного результата;
- дата определения стоимости объекта оценки;
- перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.
-
-
-

4.1.1.2. проверки соблюдения оценщиком при проведении оценки требований федеральных стандартов оценки к содержанию отчета об оценке, включающей проверку:

- наличия в отчете об оценке следующих разделов:
- задание на оценку (объект оценки; предполагаемое использование результатов оценки, вид стоимости; дата оценки, допущения на которых должна основываться оценка иная информация, предусмотренная ФСО)
- применяемые стандарты оценки (в отчете об оценке должна быть приведена информация о федеральных стандартах оценки, стандартах и правилах оценочной деятельности, используемых при проведении оценки объекта оценки);
- принятые при проведении оценки объекта оценки допущения;
- сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке (в том числе фамилия, имя и (при наличии) отчество, место нахождения оценщика и сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков), а также о юридическом лице, с которым оценщик (оценщики) заключил (заключили) трудовой договор);
- 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;
- основные факты и выводы (основание для проведения оценщиком 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 полученной итоговой стоимости);
-
-
-
-
-

- 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);
- .
- анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость (наличие в разделе анализ рынка информации по всем ценообразующим факторам, использовавшимся при определении стоимости, и обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов);
- описание процесса оценки объекта оценки в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке (в данном разделе должно быть описано применение подходов к оценке с приведением расчетов или обоснован отказ от применения подходов к оценке объекта оценки);
- описание процедуры согласования результатов и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам (в разделе согласование результатов должно быть приведено согласование результатов расчетов, полученных с применением различных подходов, с описанием процедуры соответствующего согласования, если при согласовании используется взвешивание результатов, полученных при применении различных подходов к оценке, а также использовании разных методов в рамках применения каждого подхода, оценщик должен обосновать выбор использованных весов, присваиваемых результатам, полученным при применении различных подходов к оценке, а также использовании разных методов в рамках применения каждого подхода).
- наличия в отчете об оценке следующей информации об объекте оценки:
 - количественные и качественные характеристики объекта оценки (данная информация в зависимости от объекта оценки должна содержать, в том числе, сведения об имущественных правах, обременениях, связанных с объектом оценки, физических свойствах объекта оценки, износе, устаревания);
 - количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки;
 - информация о текущем использовании объекта оценки;
 - другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту

оценки, существенно влияющие на его стоимость;

- наличия в тексте отчета следующих данных и приложений:
- ссылки на источники информации, используемой в отчете об оценке, позволяющие делать выводы об авторстве соответствующей информации и дате ее подготовки, либо копии материалов и распечаток, в случае если информация при опубликовании на сайте в сети Интернет не обеспечена свободным и необременительным доступом на дату проведения оценки и после даты проведения оценки или в будущем возможно изменение адреса страницы, на которой опубликована используемая в отчете информация, или используется информация, опубликованная не в периодическом печатном издании, распространяемом на территории Российской Федерации, то к отчету об оценке должны быть приложены копии соответствующих материалов);
- копии документов, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, в том числе правоустанавливающих и правоподтверждающих документов, а также документов технической инвентаризации, заключений специальных экспертиз и другие документы по объекту оценки (при их наличии).

4.1.1.3. проверки соблюдения оценщиком при проведении оценки требований соответствующего задания на оценку и договора на проведение оценки, а также проверки соблюдения оценщиком требований законодательства об оценочной деятельности к договору на проведение оценки и заданию на оценку.

4.1.1.4. проверки соблюдения оценщиком при проведении оценки требований к описанию в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки.

4.1.1.5 проверки обоснованности выбранных оценщиком методов оценки в рамках каждого из использованных оценщиком подходов к оценке.

При проведении проверки обоснованности выбранных оценщиком методов оценки в рамках каждого из использованных оценщиком подходов к оценке необходимо:

- проверить обоснованность и целесообразность отказа оценщика от использования какого-либо подхода к оценке в случае такого отказа;
- проверить обоснованность применения различных методов оценки в рамках данных подходов;

4.1.1.6. проверки соответствия выполненного в отчете об оценке расчета стоимости объекта оценки соответствующим подходам и методам.

При проведении проверки соответствия выполненного в отчете об оценке расчета стоимости объекта оценки соответствующим подходам и методам необходимо:

- проверить применение оценщиком при проведении оценки выбранных методов затратного, сравнительного и доходного подходов;
- проверить процедуру согласования результатов, полученных в рамках

применения различных подходов к оценке.

4.1.1.7. проверки обоснованности допущений и ограничительных условий, использованных оценщиком при проведении оценки.

4.1.2. При проведении Экспертизы отчета об оценке в целях подтверждения стоимости объекта оценки, определенной оценщиком в отчете, Эксперт (Эксперты) осуществляет шаги в соответствии с п.4.1.1 Стандарта, а также иные необходимые действия.

4.2. В случаях, когда заданием на оценку установлены требования по использованию оценщиком тех или иных стандартов и (или) методических рекомендаций, проверяется соответствие отчета об оценке требованиям таких документов.

4.4. Результатом Экспертизы отчета об оценке является положительное или отрицательное экспертное заключение подготовленной экспертом или экспертами саморегулируемой организации оценщиков (форма заключения Приложение № 7, являющееся неотъемлемой частью Правил).

5. Порядок утверждения Экспертного заключения

5.1. Состав и объем указываемых в экспертном заключении сведений о полученной от оценщика на основании запросов информации, необходимой для проведения экспертизы, но отсутствующей в отчете об оценке, отражаются Экспертом (Экспертами), входящим (входящими) в состав экспертной группы в порядке и по форме, установленными Правилами.

5.2. Эксперт (Эксперты), входящий (входящие) в состав Экспертной группы, направляет (направляют) подписанное им (ими) Экспертное заключение уполномоченному сотруднику в порядке, в сроки и по форме, установленные Правилами.

5.3. Руководитель экспертной группы осуществляет утверждение экспертного заключения путем подписания в порядке и сроки, установленные Правилами.

5.4. Генеральный директор СМАО или Региональный представитель, уполномоченный на основании соответствующей доверенности, либо иное лицо, уполномоченное на основании соответствующей доверенности в порядке и сроки, установленными Правилами, организует заверение экспертного заключения путем подписания.

5.4. Экспертное заключение, составленное в форме электронного документа, подписывается усиленной квалифицированной электронной подписью.

5.6. Заключение эксперта и Заключение специалиста оформляются в порядке, установленными требованиями соответствующего законодательства.

6. Апелляция

6.1. Действия (бездействия) Эксперта (Экспертов), а также результаты Экспертизы отчета об оценке могут быть обжалованы оценщиком (оценщиками), подписавшим (подписавшими) соответствующий отчет об оценке, в порядке, предусмотренном законодательством об оценочной деятельности и Правилами осуществления экспертизы отчетов об оценке СМАО.

6.2. Обращения от иных лиц не квалифицируются как Апелляция и не подлежат рассмотрению.