

«УТВЕРЖДЕНЫ»
Решением Совета Партнерства НП «СМАОс»
от «28» декабря 2011 года
Протокол № 2011/12/28 от «28» декабря 2011 года:

с изменениями и дополнениями
от 31 августа 2012 года Протокол № 2012/08/31

с изменениями и дополнениями
от 03 октября 2012 года Протокол №2012/10/03.

с изменениями и дополнениями
от 18 декабря 2012 года Протокол №2012/12/18.

с изменениями и дополнениями
от 30 апреля 2013 года Протокол №2013/04/30.

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

с изменениями и дополнениями
от 21 мая 2014 года Протокол №2014/05/21.

с изменениями и дополнениями
от 31 июля 2014 года Протокол №2014/07/31.

с изменениями и дополнениями
от 23 октября 2014 года Протокол №2014/10/23.

с изменениями и дополнениями
от 16 декабря 2014 года Протокол №2014/12/16.

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

с изменениями и дополнениями
от 22 октября 2015 года Протокол №2015/10/22.

с изменениями и дополнениями
от 25 февраля 2016 года Протокол №2016/02/25.

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

Правила
осуществления экспертизы отчетов об оценке

1. Общие положения

1.1. Настоящие Правила разработаны во исполнение статьи 20 Федерального закона № 135-ФЗ от 29 июля 1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – Федеральный закон) на основании федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297 (далее – ФСО №1), федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298 (далее – ФСО №2), федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299 (далее – ФСО №3) и в соответствии с федеральным стандартом оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 4 июля 2011 г. № 328 (далее – ФСО №5) за исключением случаев проведения экспертизы по назначению суда или постановлению уполномоченного органа.

1.2. Настоящие Правила являются обязательными к применению при осуществлении экспертизы отчетов об оценке Экспертным советом Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (далее – СМАО).

1.3. Термины и определения, используемые в Правилах, указаны в Стандарте СМАО «Осуществление экспертизы отчетов об оценке» (далее – Стандарт).

2. Порядок проведения экспертизы отчетов об оценке.

2.1. При осуществлении в соответствии с п. 3.1 Стандарта Экспертизы отчетов об оценке на договорной основе для заключения договора на проведение экспертизы отчета об оценке используются примерная форма договора на проведение экспертизы отчета об оценке (Приложение № 1 и № 2, являющиеся неотъемлемыми частями настоящих Правил), утвержденный Советом СМАО размер платы за проведение экспертизы отчета (далее - тарифы на осуществлении экспертизы отчетов об оценке) (Приложения № 3, №4 и №5 являющиеся неотъемлемыми частями настоящих Правил), Отдельные условия договора на проведение экспертизы отчета об оценке могут быть изменены по процедуре согласования договоров, установленной исполнительным органом СМАО.

2.2. Согласно п. 13 ФСО №5 для целей проведения экспертизы необходимая для проведения экспертизы, но отсутствующая в отчете об оценке информация, на которую ссылается оценщик в отчете об оценке, предоставляется оценщиком по запросу Эксперта.

2.2.1. Направление запроса, указанного в п. 2.2. Правил, осуществляется по соответствующей форме (Приложение № 6, являющееся неотъемлемой частью настоящих Правил) в адрес уполномоченного сотрудника посредством сообщения по электронной почте в срок, не превышающий половины срока, предоставления Экспертом (Экспертами) своей части работы в соответствии с Правилами.

Уполномоченный сотрудник в течение 2 (двух) рабочих дней направляет указанный запрос оценщику СМАО на адрес, являющейся его контактной информацией, в соответствии с данными реестра СМАО (преимущественно

посредством электронной почты). Дополнительно запрос может быть направлен факсимильным сообщением. Оценщик обязан в порядке и в срок, указанные в запросе, предоставить запрашиваемую информацию в адрес уполномоченного сотрудника, либо обосновать отказ от ее предоставления.

2.3. СМАО в лице уполномоченного сотрудника (преимущественно посредством электронной почты) уведомляет оценщика (оценщиков) СМАО, подписавшего (подписавших) отчет об оценке, являющийся объектом Экспертизы отчета об оценке, по окончании квартала, в котором было выдано экспертное заключение, о результатах Экспертизы отчета об оценке, за исключением случаев, когда требованиями законодательства или условиями договора на проведение Экспертизы отчета об оценке такое уведомление запрещено.

3. Порядок выбора Эксперта (Экспертов).

3.1. Исполнительная дирекция в лице уполномоченного сотрудника или региональный представитель, уполномоченный на основании соответствующей доверенности, либо иное лицо, уполномоченное на основании соответствующей доверенности, направляет отчет об оценке членам Экспертной группы с указанием срока сдачи экспертного заключения заказчику экспертизы. Все члены Экспертной группы не могут состоять из сотрудников одной компании.

3.2. Член Экспертной группы обязан, руководствуясь правами и обязанностями, указанными в п. 5 Положения, принять к выполнению порученную ему экспертизу либо направить отказ с указанием причин невозможности выполнения в течение 1 (одного) рабочего дня с момента получения отчета.

3.3. Члены Экспертной группы должны предоставить свою часть работы в срок, не превышающий половины срока, предусмотренного договором с заказчиком на оказание услуг по экспертизе отчета об оценке, либо определением суда, либо постановления следователя, либо законодательством Российской Федерации.

3.4. Степень участия членов экспертной группы определяется руководителем Экспертной группы посредством заполнения таблицы, содержащейся в п.3.5.2. настоящих Правил и направляется уполномоченному сотруднику вместе с утвержденным в соответствии с п. 5.3. Стандарта Экспертным заключением.

3.5. При расчете вознаграждения членам Экспертной группы 50% (пятьдесят процентов) от суммы денежных средств, полученных за оказание услуг по экспертизе отчетов об оценке за вычетом НДС и дополнительно понесенных в ходе осуществления экспертизы расходов, подлежат начислению членам Экспертной группы, привлеченным СМАО по гражданско-правовым договорам (если применимо) для проведения экспертизы.

3.5.1. Сумма, начисленная членам Экспертной группы, включает страховые взносы и НДФЛ, уплачиваемые СМАО.

3.5.2. Руководитель экспертной группы определяет коэффициент участия каждого эксперта из экспертной группы, проводившей экспертизу, посредством заполнения нижеследующей таблицы:

| Направление участия | Руководитель экспертной группы | Эксперт № 1 | Эксперт № n... |
|---------------------|--------------------------------|-------------|----------------|
| Введение | | | |

| | | | |
|--|--|--|--|
| Проверка отчета об оценке на соответствие 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), стандартов и правил оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков | | | |
| Проверка обоснованности выбранных оценщиком методов оценки в рамках каждого из использованных оценщиком подходов к оценке и проверки соответствия выполненного в отчете расчета стоимости объекта оценки соответствующим подходам и методам | | | |
| Дополнительный раздел в части анализа стоимости | | | |
| Вывод по итогам проведения экспертизы отчета об оценке | | | |
| Проверка составленного экспертного заключения | | | |
| | | | |
| Итого: Руководитель экспертной группы / _____ / | | | |

3.6. Оплата услуг по гражданско-правовым договорам, заключенным с членами Экспертной группы производится после подписания акта заказчиком экспертизы (если применимо) и получения оплаты от заказчика экспертизы.

3.7. В соответствии с учетной политикой СМАО оставшиеся в распоряжении Исполнительной дирекции СМАО 50 % от суммы денежных средств, полученных за оказание услуг по экспертизе отчетов об оценке, за вычетом НДС и дополнительно понесенных в ходе осуществления экспертизы расходов, используются на покрытие хозяйственно-административных расходов СМАО, а также по решению Совета СМАО на выплаты экспертам, выполняющим экспертизу отчетов, установленную законодательством Российской Федерации в случае, если она носит безвозмездный характер.

4. Правила утверждения Экспертного заключения.

4.1. Экспертное заключение составляется в письменной форме и подписывается каждым Экспертом, входящим в Экспертную группу.

4.2. В соответствии с п. 5.2. Стандарта, Эксперт (Эксперты), входящий (входящие) в состав Экспертной группы, направляет (направляют) Экспертное заключение в отсканированном и в формате doc видах в срок, указанный в п. 3.3. Правил, на адрес уполномоченного сотрудника.

4.3. Уполномоченный сотрудник в течение 2 (двух) рабочих дней с момента получения экспертного заключения в соответствии с п. 4.2. настоящих

Правил организует получение оригинала подписанного экспертного заключения от Эксперта (Экспертов) и направление его Руководителю экспертной группы.

4.4. Руководитель экспертной группы осуществляет утверждение экспертного заключения в соответствии с п. 5.3. Стандарта в течение 1 (одного) рабочего дня с момента получения оригинала экспертного заключения, в соответствии с п. 4.3. настоящих Правил

4.5. В соответствии п. 5.4. Стандарта генеральный директор СМАО или Региональный представитель, уполномоченный на основании соответствующей доверенности, либо иное лицо, уполномоченное на основании соответствующей доверенности организует заверение экспертного заключения в течение 1 (одного) рабочего дня с момента получения подписанного и утвержденного экспертного заключения в соответствии с п.п. 4.2., 4.4. настоящих Правил.

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

5. Правила работы региональной экспертной группы.

5.1. При проведении экспертизы региональная Экспертная группа взаимодействует напрямую с Исполнительной дирекцией СМАО в лице уполномоченного сотрудника через регионального представителя, уполномоченного на основании соответствующей доверенности, либо иного лица, уполномоченного на основании соответствующей доверенности.

5.2. Проведение региональной экспертной группой СМАО экспертизы отчетов об оценке осуществляется в следующем порядке:

5.2.1. Получение от заказчика заявки на проведение экспертизы отчета либо предоставление Заказчиком копии отчета в электронном виде;

5.2.2. Уведомление Региональным представителем, имеющим соответствующую доверенность на право подписи договоров по экспертизе, либо иным лицом, уполномоченным на основании соответствующей доверенности, Исполнительную дирекцию в лице уполномоченного сотрудника (по адресу: expert@smao.ru с пометкой «для уполномоченного сотрудника») о поступившей заявке с приложением (при наличии) электронной копии отчета;

5.2.3. Согласование сроков, стоимости услуги по экспертизе, согласно установленным тарифам или иным тарифам, утвержденным Советом СМАО, для данного региона;

5.2.4. Направление проекта договора (по электронной почте) Заказчику. Любые изменения в договоре на экспертизу согласовываются с Исполнительной дирекцией СМАО;

5.2.5. Регистрация договора и присвоение номера договора у уполномоченного сотрудника или у Регионального представителя.

5.2.6. Подписание договора на экспертизу Генеральным директором СМАО или Региональным представителем СМАО, имеющим соответствующую доверенность на право подписи договоров по экспертизе, либо иным лицом, уполномоченным на основании соответствующей доверенности;

5.2.7. Направление подписанного заказчиком договора Региональным представителем, имеющим соответствующую доверенность на право подписи договоров по экспертизе, либо иным лицом, уполномоченным на основании соответствующей доверенности, в

отсканированном виде на адрес электронной почты expert@smao.ru в Исполнительную дирекцию СМАО с пометкой «для уполномоченного сотрудника» для выставления счета на оплату по договору;

5.2.8. Направление уполномоченным сотрудником счета на оплату по факсу (или в отсканированном виде на адрес электронной почты) региональному представителю либо заказчику экспертизы;

5.2.9. Получение от заказчика документов в соответствии с п. 3.5. Стандарта.

5.2.10. Подготовка и заключение договоров с экспертами, привлекаемыми в экспертную группу для проведения экспертизы отчета об оценке по представлению уполномоченного сотрудника (примерная форма договора Приложения № 8, 9, являющиеся неотъемлемыми частями настоящих Правил)

5.2.11. Любые изменения в договорах с экспертами согласовываются с Исполнительной дирекцией СМАО;

5.2.12. Регистрация договоров с экспертами и присвоение номеров договоров у уполномоченного сотрудника или у Регионального представителя;

5.2.12.1. Обо всех изменениях в реквизитах Эксперта, имевших место после заключения договора в соответствии с п. 5.2.10. Эксперт, не позднее следующего дня обязан сообщить уполномоченному сотруднику;

5.2.13. Передача документов, полученных от заказчика Эксперту (Экспертам);

5.2.14. Осуществление уполномоченным сотрудником и руководителем экспертной группы контроля за сроками и качеством подготовки экспертного заключения;

5.2.15. Получение подтверждения поступления денежных средств от бухгалтерии Исполнительной дирекции СМАО;

5.2.16. Оформление экспертных заключений;

5.2.17. Подготовка актов сдачи-приемки по договору на экспертизу и счета-фактуры по акту сдачи-приемки;

5.2.18. Передача экспертных заключений осуществляется строго после получения подписанного оригинала договора со стороны заказчика экспертизы и поступления денежных средств на расчетный счет СМАО либо гарантийного письма о заключении договора и его оплате с указанием предмета договора, стоимости оказания услуг и сроков оплаты;

Передача заказчику нижеследующих документов осуществляется строго по описи передачи документов (форма описи Приложение №10, являющееся неотъемлемой частью настоящих Правил):

5.2.18.1. экспертного заключения;

5.2.18.2. акта сдачи-приемки по договору на экспертизу;

5.2.18.3. счета фактуры.

5.2.19. Получение от заказчика подписанного акта сдачи-приемки;

5.2.20. Подготовка и подписание акта сдачи-приемки с Экспертом;

5.2.21. Не позднее следующего дня после получения подписанного акта сдачи-приемки от заказчика уполномоченному сотруднику Региональным представителем направляются материалы Экспертного дела, которые включают в себя:

5.2.21.1. договор с заказчиком на экспертизу, 5.2.21.2. отчет об оценке, содержащий все

упомянутые в нем приложения и иллюстративные материалы.

5.2.21.3. договор на проведение оценки, задание на оценку, а также иные документы, полученные от заказчика,

5.2.21.4. договор с экспертом

5.2.21.5. акт сдачи-приемки по экспертизе,

5.2.21.6. акт сдачи – приемки с экспертом.

5.2.22. Региональный представитель и/или руководитель Экспертной группы в регионе хранят копию экспертного дела.

6. Правила контроля за осуществлением экспертизы.

6.1. Председатель или Заместитель председателя Экспертного совета СМАО организует выборочную проверку соответствия оказанных услуг по Экспертизе отчетов об оценке действующему законодательству, методологии оценки с привлечением членов Экспертного совета СМАО.

6.2. При выявлении несоответствия вывода Экспертного заключения содержанию отчета об оценке, Председатель Экспертного совета или Заместитель Председателя Экспертного совета имеет право вынести на решение Президиума Экспертного совета вопрос о непривлечении экспертов, подготовивших соответствующие Экспертные заключения к участию в Экспертных группах при осуществлении Экспертизы.

6.3. За нарушение Стандарта и Правил к региональному представителю и руководителю экспертной группы могут быть применены меры дисциплинарного воздействия, а Исполнительная дирекция СМАО вправе обратиться к Совету СМАО за отзывом доверенностей.

7. Правила рассмотрения апелляций.

7.1. Рассмотрение апелляции на подготовленное экспертное заключение в соответствии с п.7.1. Стандартов, осуществляется в следующем порядке.

7.2. Апелляция подается в Исполнительную дирекцию СМАО в письменной форме. Апелляция должна содержать следующую информацию:

7.2.1. Данные заявителя, которым могут быть только лица указанные в п.

7.2. Стандарта.

7.2.2. Фамилия, имя, отчество Заявителя, номер в реестре СМАО.

7.2.3. Контактная информация Заявителя: почтовый адрес, номер телефона, факса и адрес электронной почты.

7.2.4. Данные Эксперта (Экспертов), в отношении которого направлена данная Апелляция: фамилия, имя, отчество.

7.2.5 Предмет Апелляции: указание на обжалуемое действие (бездействия) Эксперта (Экспертов) или сведения о выявленных несоответствиях результатов экспертизы отчету об оценке, на который подготовлено соответствующее экспертное заключение.

7.2.6. Документы (или копии документов в прошитом, пронумерованном виде), подтверждающие обжалуемое действие (бездействие) или сведения о выявленных несоответствиях результатов экспертизы отчету об оценке, на

который подготовлено соответствующее экспертное заключение.

7.2.7. Подпись Заявителя. Апелляция, составленная в форме электронного документа, должны быть подписана электронной цифровой подписью Заявителя.

7.3. В течении 15 (пятнадцати) рабочих дней с даты поступления Апелляции в СМАО уполномоченный сотрудник Исполнительной дирекции запрашивает у Эксперта (Экспертов) или у Заявителя дополнительную информацию.

7.4. Эксперт (Эксперты) в установленные запросом сроки обязан (обязаны) предоставить в СМАО документы, запрашиваемые у него в рамках рассмотрения Апелляции.

7.5. Запрос Эксперту (Экспертам) о предоставлении документов направляется на адреса, являющиеся его контактной информацией, в соответствии с данными реестра СМАО (преимущественно посредством электронной почты). Дополнительно уведомление может быть направлено факсимильным сообщением, или почтовым уведомлением).

7.6. Апелляция рассматривается на ближайшем заседании Президиума после даты получения документов от Эксперта (Экспертов) или после истечения срока предоставления документов.

7.7. На заседание Президиума, в повестку которого включено рассмотрение Апелляции, приглашаются Заявитель (Заявители), Эксперт (Эксперты), подготовившие экспертное заключение, результаты которого обжалуются и (или) действие (бездействие) которого (которых) обжалуется.

7.7.1. Приглашение Заявителю (Заявителям) направляется на адреса, указанные в качестве контактной информации в Апелляции, преимущественно сообщением на электронную почту.

7.7.2. Неявка Заявителя (Заявителей) и/или Эксперта (Экспертов) не является основанием для не рассмотрения Апелляции на заседании Президиума

7.8. По итогам рассмотрения Апелляции вынесенное решение заносится в Протокол заседания Президиума в соответствии с порядком работы Президиума, указанным в п.8 Правил.

7.8.1. Уведомление заинтересованных лиц происходит в соответствии с порядком работы Президиума, указанным в п.8 Правил.

7.9. В случае достижения согласия сторон Апелляция отзывается лицом, направившим ее в Исполнительную дирекцию СМАО, при необходимости отчет об оценке и/или экспертное заключение корректируются.

8. Правила по работе Президиума и Экспертного совета СМАО.

8.1. Организационно-техническое обеспечение деятельности Экспертного совета и Президиума осуществляется исполнительной дирекцией в лице уполномоченного сотрудника.

8.2. Заседания Экспертного совета проводятся по мере необходимости.

8.3.. Заседания Экспертного совета и Президиума осуществляется в очной либо заочной, либо дистанционной формах.

8.4. Повестка заседания утверждается Председателем Экспертного совета.

8.5. Извещения о дате, времени, месте и повестке дня заседания Экспертного

совета направляются Председателем Экспертного совета в исполнительную дирекцию СМАО для рассылки каждому члену Экспертного совета не позднее, чем за 5(Пять) рабочих дней до даты проведения заседания.

8.6. Заседание Экспертного совета правомочно, если на нем присутствует более половины членов Экспертного совета и (или) их законных представителей. На заседаниях Экспертного совета представительство возможно лишь посредством выдачи соответствующим образом оформленной доверенности на другого члена Экспертного совета. Решение Экспертного совета принимается большинством голосов членов и (или) их законных представителей, присутствующих на заседании.

8.7. На заседании избирается Секретарь заседания Экспертного совета, который осуществляет ведение протокола, составляет его не позднее чем через 5 (Пять) рабочих дней с момента заседания и подписывает его у Председателя.

8.8. Решения Экспертного совета заносятся в протокол, они обязательны для выполнения всеми членами Экспертного совета.

8.9. Президиум возглавляет Президент СМАО.

8.10. К компетенции Президента СМАО относятся:

8.10.1 созывать по мере необходимости по инициативе Председателя Экспертного совета Президиум.

8.10.2 выносить на рассмотрение Президиума вопросы, относящиеся к его ведению;

8.10.3 председательствовать на заседаниях Президиума;

8.10.4 подписывать протоколы Президиума.

8.11. В случае отсутствия Президента его полномочия осуществляет Председатель Экспертного совета или его Заместитель.

8.12. На заседаниях Президиума вправе присутствовать члены Президиума, уполномоченный сотрудник и специально приглашенные лица

8.12. О времени созыва Президиума и вопросах, выносимых на его рассмотрение, члены Президиума и приглашенные лица уведомляются не позднее, чем за 2 (Два) рабочих дня.

8.13. Перечень и очередность рассмотрения вопросов определяются повесткой заседания.

8.15. Заседание Президиума правомочно, если на нем присутствует более половины членов Президиума. Решение Президиума принимается большинством голосов членов Президиума (или их законных представителей), присутствующих на заседании.

8.16. Вопросы на рассмотрение Президиума вносят Президент СМАО, Председатель Экспертного совета или его Заместитель (и), члены Президиума, члены Экспертного совета, Генеральный директор СМАО через вышеперечисленных лиц.

8.17. С разрешения председательствующего во время заседания Президиума приглашенные на заседание Президиума лица вправе участвовать в обсуждении рассматриваемых вопросов.

8.18. Решения Президиума заносятся протоколируются. Уполномоченный сотрудник не позднее чем через 10 (десять) рабочих дней с момента заседания подписывает его у Президента и не позднее чем через 10 (десять) рабочих дня с момента подписания направляет членам Президиума и в случае, если в повестку дня был включен вопрос рассмотрения апелляции, выписку из протокола Президиума по

соответствующему вопросу заявителю (ям) и эксперту (ам).

Отправка решений Президиума осуществляется преимущественно посредством сообщений по электронной почте. Дополнительно уведомление может быть направлено факсимильным сообщением, или почтовым уведомлением.

8.19. При необходимости решения, принимаемые Президиумом, доводятся до сведения членов Экспертного совета и Исполнительной дирекции.

9. Подготовка экспертного заключения в форме электронного документа

9.1. Уполномоченный сотрудник в течение дня получения экспертного заключения в соответствии с п.п. 4.2., 4.4. настоящих Правил направляет экспертное заключение в doc формате Эксперту (Экспертам) для подписания усиленной квалифицированной электронной подписью в соответствии с законодательством Российской Федерации.

9.2. Эксперт (Эксперты) осуществляют подписание экспертного заключения усиленной квалифицированной электронной подписью в соответствии с законодательством Российской Федерации в день получения экспертного заключения от уполномоченного сотрудника в соответствии с п. 9.1 настоящих Правил и направляют по электронной почте уполномоченному сотруднику.

9.3. Уполномоченный сотрудник в день получения экспертного заключения, подписанного Экспертом (Экспертами) усиленной квалифицированной электронной подписью, в соответствии с п. 9.2. настоящих Правил направляет его Руководителю экспертной группы.

9.4. Руководитель экспертной группы осуществляет утверждение экспертного заключения в соответствии с п. 5.3. Стандарта путем подписания усиленной квалифицированной электронной подписью в день получения экспертного заключения в соответствии с п. 9.3. настоящих Правил.

9.5. В соответствии п. 5.4. Стандарта генеральный директор СМАО или Региональный представитель, уполномоченный на основании соответствующей доверенности, либо иное лицо, уполномоченное на основании соответствующей доверенности организует заверение экспертного заключения путем подписания усиленной квалифицированной электронной подписью в день получения подписанного и утвержденного экспертного заключения в соответствии с п.п. 9.2., 9.4. настоящих Правил.

Приложение №1 к Правилам оценочной деятельности
«Осуществление экспертизы отчетов об оценке»

Примерная форма Договора на проведение экспертизы на подтверждение рыночной стоимости объекта оценки, определенной оценщиком в отчете об оценке

г. Москва

«__» _____ г.

_____, именуемое в дальнейшем «Заказчик», в лице _____ действующей (ая) на основании _____, с одной стороны,

и Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков, именуемая в дальнейшем «Исполнитель», в лице Генерального директора Вяселевой А.И., действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Исполнитель», заключили настоящий договор о нижеследующем.

1. Предмет договора.

1.1. Заказчик поручает, а Исполнитель принимает на себя оказание услуг по экспертизе на подтверждение (_____) стоимости объекта оценки (_____), определенной оценщиком (_____) в отчете № _____ от _____, «_____», выполненного _____, далее по тексту Отчет об оценке либо Отчет, включая экспертизу на соответствие Отчета требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе требованиям федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, и стандартов и правил оценочной деятельности, а Заказчик обязуется принять и оплатить оказанные Исполнителем услуги.

1.3. Результатом оказания услуг является экспертное заключение, оформленное на бумажном носителе, в ___ (____) экземпляре (ах) и, в случае необходимости, экспертное заключение в форме электронного документа, подписанное усиленной квалифицированной электронной подписью в соответствии с законодательством Российской Федерации в 1 (одном) экземпляре.

1.4. Срок оказания услуг по настоящему Договору составляет (_____) рабочих дней. Течение указанного срока начинается после зачисления оплаты на расчетный счет Исполнителя в соответствии с п.п. 3.1, 3.2. настоящего Договора и представления Заказчиком документов в порядке, установленном п. 2.2.1. настоящего Договора.

1.5. Срок оказания услуг по настоящему Договору приостанавливается на период получения информации в соответствии с п.п. 2.2.3 настоящего Договора и исчисляется заново с момента получения запрашиваемой в соответствии с п.п. 2.2.3 настоящего Договора информации.

2. Обязанности сторон.

2.4. Исполнитель обязан:

2.1.1. Оказать услуги, предусмотренные п.1.1. настоящего Договора.

2.1.2. Рассматривать все передаваемые Заказчиком для целей экспертизы сведения, равно как и сами результаты оценки, в качестве конфиденциальной информации, не подлежащей разглашению третьим лицам, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством.

2.5. Заказчик обязан:

2.2.1. Предоставить Исполнителю Отчет об оценке в 2-х экземплярах (один экземпляр - Отчет на бумажном носителе, в прошитом, пронумерованном и скрепленном подписью оценщика виде; один экземпляр – Отчет в форме электронного документа, подписанный усиленной квалифицированной электронной подписью в соответствии с законодательством Российской Федерации), с полным комплектом необходимых приложений и иллюстративных материалов и приложением задания на оценку объекта оценки, договора на оценку объекта оценки.

2.2.2. Оплатить услуги Исполнителя в соответствии с разделом 3 настоящего Договора.

2.2.3. Предоставить Исполнителю всю требуемую информацию, в том числе используемую оценщиком при проведении оценки, на которую оценщик ссылается в отчете об оценке и отсутствующую в отчете либо в приложении к отчету в течение срока, указанного в запросе с момента получения запроса исполнителя посредством факсимильной или электронной связи на контактные адреса, указанные в пункте 7.1. настоящего Договора, либо в течение 1 (одного) рабочего дня обосновать отказ от предоставления.

2.6. Исполнитель вправе:

2.6.1. Подготовить при не предоставлении Заказчиком Отчета на бумажном носителе, в прошитом, пронумерованном и скрепленном подписью оценщика виде экспертное заключение на основании электронной копии Отчета, предоставленной Заказчиком в соответствии с п. 2.2.1 настоящего Договора, на следующий рабочий день после истечения 30 календарных дней, исчисляемых с даты поступления электронной копии Отчета или с даты зачисления оплаты на расчетный счет Исполнителя в соответствии с п.п. 3.1, 3.2. настоящего Договора, в зависимости от того, какая дата наступит позднее.

2.6.2. В случае непредоставления Заказчиком экспертизы информации, запрашиваемой Исполнителем в соответствии с п. 2.2.3, в срок, установленный в п. 1.4. или указанный в запросе в соответствии с п.2.2.3 в зависимости от того, какой срок наступит позднее, Исполнитель вправе подготовить экспертное заключение на основании предоставленного отчета на следующий рабочий день после истечения указанного срока, исчисляемого с даты направления запроса.

3. Оплата услуг и порядок расчетов

3.1. Стоимость услуг по экспертизе Отчета об оценке, предусмотренные п.1.1. настоящего Договора, составляет (_____) рублей, в том числе НДС по ставке 18%. Стоимость услуг по повторной экспертизе в соответствии с пунктом 3.6 настоящего Договора составляет (_____) рублей, в том числе НДС по ставке 18%.

3.2. Заказчик производит единовременный платеж в размере 100% от цены Договора путем перечисления денежных средств в российских рублях на расчетный счет Исполнителя в течение трех банковских дней с даты получения счета.

Оплата счета Заказчиком является акцептом всех условий настоящего договора и договор считается заключенным с момента оплаты Заказчиком выставленного Исполнителем счета.

3.3. При передаче экспертного заключения Исполнитель передает Заказчику Акт об оказании услуг и счет-фактуру.

3.4. Заказчик, при отсутствии обоснованных письменных претензий по качеству услуг, обязан подписать и отправить в адрес Исполнителя Акт об оказании услуги в течение 5 (Пяти) рабочих дней после получения Акта. В качестве обоснованных письменных претензий по качеству услуг не может рассматриваться предоставление Экспертного заключения, выданного в соответствии с п.2.3.1 настоящего Договора.

3.5. В случае, если Исполнитель не получил от Заказчика подписанный последним Акт об оказании услуг в течение 20 (Двадцати) рабочих дней с момента передачи Заказчику экспертного заключения, услуги по экспертизе считаются оказанными и принятыми Заказчиком в момент передачи экспертного заключения.

3.6. В случае выявления в ходе проведения экспертизы Отчета нарушений требований законодательства Российской Федерации по оценочной деятельности Исполнитель обязуется после устранения оценщиком указанных в экспертном заключении нарушений провести повторную экспертизу Отчета об оценке на предмет устранения указанных в экспертном заключении нарушений и представить новое экспертное заключение. Повторная экспертиза проводится в те же сроки, что и сроки проведения первоначальной экспертизы, установленные в настоящем Договоре к Отчету.

4. Конфиденциальность

4.1. Исполнитель обязуется сохранять конфиденциальность полученной информации, за исключением общедоступной, связанной с исполнением Договора, и не раскрывать ее третьим лицам без предварительного письменного согласия Заказчика в период действия Договора и до момента, когда указанная информация станет общедоступной.

5. Основания прекращения договора и ответственность сторон.

5.1. Договор вступает в силу с момента подписания и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств по Договору.

5.2. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если это неисполнение явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств.

6. Порядок разрешения споров.

6.1. Взаимоотношения Сторон, не установленные в Договоре, регулируются законодательством Российской Федерации.

6.2. Все споры и разногласия, возникающие из Договора или в связи с ним и его толкованием, будут, по возможности, улаживаться Сторонами путем переговоров, а при не достижении согласия передаются на рассмотрение в Арбитражный суд.

7. Заключительные положения.

7.1. В целях координации действий в соответствии с настоящим договором, Стороны назначают ответственных исполнителей:

от Заказчика

должность

ф.и.о.

контактный телефон

адрес эл. почты

от Исполнителя

должность

Генеральный директор

ф.и.о.

Вяселева А.И.

контактный телефон

(495) 604-41-69

адрес эл. почты

expert@smao.ru; avyaseleva@smao.ru

7.2. Ни одна из Сторон не вправе передавать свои права и обязательства по Договору третьим лицам без письменного согласия другой Стороны, если иное не указано в Договоре.

7.3. Любое уведомление или сообщение, которое должно быть совершено или направлено одной Стороной другой Стороне в связи с Договором, должно быть составлено в письменной форме и направлено в адрес лиц и по реквизитам Сторон в соответствии с пунктом 8 настоящего Договора.

7.4. Дополнения, изменения и расторжение Договора действительны, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон.

7.5. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из сторон Настоящего договора.

8. Адреса и банковские реквизиты сторон

Наименование

**Саморегулируемая
межрегиональная
ассоциация
оценщиков**

Адрес Заказчика:

123007, г.Москва,
Хорошевское ш., д.32А
тел./факс 8(495) 604-41-
69

Р/с: _____ в

БИК _____

К/счет _____

р/с
40703810100000000180

ИНН, КПП

«СДМ-Банк» (ПАО) г.
Москва

к/с

30101810600000000685

БИК 044583685

ИНН 7706598106, КПП

771401001

**Генеральный
директор**

/А.И. Вяслева/

ПРИЛОЖЕНИЕ № 2

К Правилам оценочной деятельности

«Осуществление экспертизы отчетов об оценке»

| Плата за проведение экспертизы отчетов об оценке рыночной стоимости объектов оценки | | | |
|--|---|---------------------------|------------------------------------|
| № | Объект оценки | руб., с учетом НДС | Сроки исполнения, раб. дней |
| 1. | Объекты недвижимости* | | |
| | Квартиры, без расчетов стоимости выполненных ремонтов | 7 500 | 7 |
| | Жилые дома и коттеджи | 10 000 | 7 |
| | Здания и помещения | | |
| | До 100 м2 | 15 000 | 10 |
| | От 100 м2 до 300м2 | 30 000 | 10 |
| | От 300 м2 до 1000 м2 | 45 000 | 12 |
| | От 1000 м2 до 3000м2 | 62 500 | 12 |
| | От 3000 м2 до 5000м2 | 90 000 | 15 |
| | Свыше 5000 м2 | 105 000 | 15 |
| | Сооружения и передаточные устройства городской инфраструктуры, магистральных сетей | 15 000 | 10 |
| | Земельные участки: | | |
| | - до 0,2 га | 15 000 | 10 |
| | - от 0,2 га до 0,5 га | 30 000 | 10 |
| | - от 0,5 га до 1,0 га | 45 000 | 10 |

| Плата за проведение экспертизы отчетов об оценке рыночной стоимости объектов оценки | | | |
|--|---|---------------------------|------------------------------------|
| № | Объект оценки | руб., с учетом НДС | Сроки исполнения, раб. дней |
| | - от 1,0 га до 5,0 га | 60 000 | 10 |
| | - от 5,0 га до 10,0 га | 75 000 | 12 |
| | - свыше 10,0 га | 90 000 | 12 |
| 2 | Комплексы машин и оборудования | | |
| | до 5 объектов | 30 000 | 10 |
| | от 5 до 10 | 45 000 | 10 |
| | от 11 до 50 | 60 000 | 10 |
| | от 51 до 100 | 75 000 | 10 |
| | от 101 до 300 | 90 000 | 12 |
| | от 301 до 1000 | 105 000 | 12 |
| | свыше 1000 | 150 000 | 12 |
| | Самолеты и вертолеты, отнесенные к недвижимости | 45 000 | 10 |
| 3 | Имущественный комплекс предприятия | | |
| | до 5 объектов | 90 000 | 10 |
| | от 5 до 10 объектов | 135 000 | 10 |
| | от 10 до 20 объектов | 180 000 | 12 |
| | от 20 до 40 объектов | 225 000 | 15 |
| | свыше 40 объектов | 300 000 | 15 |
| 4 | Бизнес | | |
| | Валюта баланса/Выручка | | |
| | до 10 млн.рублей/ 100 млн.рублей | 90 000 | 10 |
| | от 10 до 100 млн. рублей/ 100 млн.-500 млн.рублей | 135 000 | 12 |
| | от 100 до 500 млн.рублей/ 500 млн.-1 млрд.рублей | 180 000 | 15 |
| | свыше 500 млн. рублей до 1 млрд. рублей | 225 000 | 15 |
| | свыше 1 млрд. рублей, 2 млрд. рублей | 300 000 | 15 |
| 5. | Другое* | | |

| Плата за проведение экспертизы отчетов об оценке рыночной стоимости объектов оценки | | | |
|--|--|----------------------------|------------------------------------|
| № | Объект оценки | руб., с учетом НДС | Сроки исполнения, раб. дней |
| | НМА и ИС | 75 000 | 15 |
| | Права требования, обязательства, долги | Определяется индивидуально | 12 |
| | Работы, услуги, информация | Определяется индивидуально | 15 |
| | Инвестиционные проекты | Определяется индивидуально | 15 |

Примечания:

1. При сокращении сроков экспертизы ниже нормативных к плате за проведение экспертизы применяется повышающий коэффициент до 1,5.
2. Стоимость повторной экспертизы отчета составляет 0,5 от базовой платы, если договором не предусмотрено иное. Стоимость повторного выпуска экспертного заключения составляет 0,0025 от базовой платы за проведение экспертизы, если договором не предусмотрено иное, но не менее 1 500 рублей.
3. В случае, если у Заказчика порядок расчетов с контрагентами предусмотрен законодательством, либо внутренними документами, в договоре устанавливается аналогичный порядок оплаты услуг и порядок расчетов.
4. Плата за проведение экспертизы отчетов об оценке не включает сумму дополнительных расходов, в том числе, но не ограничиваясь, командировочные и транспортные расходы, необходимые для осуществления экспертизы.
5. В случае, если отчет подписан оценщиком, имеющим квалификационный аттестат СМАО, аттестованным по соответствующему направлению, к плате за экспертизу применяется коэффициент в размере 0,75.
6. В случае, если заказчиком экспертизы и исполнителем отчета является компания, сертифицированная по соответствующему направлению, и имеющая сертификат качества Ассоциации «СМАО», коэффициент к плате за экспертизу составит 0,75 по соответствующему направлению.
7. Для муниципальных и государственных органов может применяться понижающий коэффициент.
8. В случае, если в одном договоре на проведение экспертизы в качестве объекта экспертизы выступает одновременно несколько отчетов об оценке объектов оценки, являющихся аналогичными, при определении платы за проведение экспертизы в рамках данного договора ко второму и последующим отчетам об оценке объектов оценки, являющихся аналогичными, применяется понижающий коэффициент от 0,75.
9. В случае, если в одном отчете определяется стоимость нескольких земельных участков, то для смежных участков плата за проведение экспертизы определяется от совокупной площади, рассчитанной путем суммирования площадей.
10. Установить двойную плату на экспертизу на подтверждение стоимости от аналогичной платы нормативно-методической экспертизы для отчетов об определении кадастровой стоимости.
11. Для земельных участков, отнесенных к категории земель лесного фонда, водного фонда и сельскохозяйственного назначения применяется понижающий коэффициент 0,8.
12. В случае, если в отчете оценивается одно автотранспортное средство, применяется понижающий коэффициент 0,25.
11. В случае, если в отчете оценивается несерийное или специфическое оборудование, применяется повышающий коэффициент 1,5.
12. При экспертизе отчетов об оценке банков принимается повышающий коэффициент в размере 1,2.
13. При экспертизе отчетов об оценке бизнеса, доход которого формируется за счет арендных платежей от недвижимости, к плате за проведение экспертизы применяется понижающий коэффициент 0,8.
14. При экспертизе отчетов об оценке бизнеса в случае, если в активах присутствуют дочерние компании, то к плате за проведение экспертизы применяется повышающий коэффициент в размере 1,5.

ПРИЛОЖЕНИЕ № 3

К Правилам оценочной деятельности

«Осуществление экспертизы отчетов об оценке»

Плата за проведение экспертизы отчетов об оценке кадастровой стоимости объектов оценки, находящихся в одном субъекте Российской Федерации

| Объекты оценки | Количественные и качественные характеристики оценки | Стоимость работ с учетом НДС, рублей | Срок исполнения, календарных дней |
|-------------------|---|--|-----------------------------------|
| Земельный участок | Земли водного фонда | От 75 000 рублей | 30 |
| | Земли лесного фонда | От 250 000 рублей | |
| | Земли сельскохозяйственного назначения | От 350 000 рублей и дополнительно 25 000 рублей с НДС за каждый рыночный отчет | |
| | Земли садоводческих, огороднических и дачных объединений | От 250 000 рублей | |
| | Земли особо охраняемых территорий и объектов | От 250 000 рублей и дополнительно 25 000 рублей с НДС за каждый рыночный отчет | |
| | Земли промышленности и иного специального назначения До 100 000 участков | От 350 000 рублей и дополнительно 25 000 рублей с НДС за каждый рыночный отчет | |
| | Земли промышленности и иного специального назначения За каждый 50 000 участков сверх 100 000 | 50 000 рублей с НДС | |

| | | | |
|--|---|--|--|
| | Земли населенных пунктов До 200 000 участков | От 450 000 рублей и дополнительно 25 000 рублей с НДС за каждый рыночный отчет | |
| | Земли населенных пунктов За каждый 50 000 участков сверх 200 000 | 50 000 рублей с НДС | |
| Объекты недвижимости (за исключением земельных участков), сведения о которых содержатся в государственном кадастре недвижимости | | От 900 000 рублей с НДС и дополнительно 25000 рублей с НДС за каждый рыночный отчет | |

ПРИЛОЖЕНИЕ № 4

К Правилам оценочной деятельности

«Осуществление экспертизы отчетов об оценке»

ЗАПРОС ИНФОРМАЦИИ, ОТСУТСТВУЮЩЕЙ В ОТЧЕТЕ ОБ ОЦЕНКЕ, НА КОТОРУЮ ССЫЛАЕТСЯ ОЦЕНЩИК В ОТЧЕТЕ

- 1 ФИО эксперта
- 2 Объект экспертизы
- 3 Перечень необходимой информации
Обоснование необходимости
- 4 предоставления, указанной в п.3 настоящего запроса информации
- 5 Срок предоставления информации
- 6 Форма предоставления
Контактная информация
- 7 уполномоченного сотрудника

ПРИЛОЖЕНИЕ № 5

К Правилам оценочной деятельности

«Осуществление экспертизы отчетов об оценке»

ЭКСПЕРТНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

№ [Номер_заключения] от [Дата_заключения]

на

[Объект_экспертизы]

Период проведения экспертизы:

с [Дата_начала]. по [Дата_окончания].

МОСКВА

(САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, ЕКАТЕРИНБУРГ, ТЮМЕНЬ – указывается региональной экспертной группой)

[год]

1. ВВЕДЕНИЕ

1.1. Определение задания на экспертизу

| | |
|---|--|
| Основание для проведения экспертизы отчета об оценке: | Договор на оказание услуг по проведению экспертизы отчета об оценке № [Номер_договора] от [Дата договора] |
| Заказчик экспертизы отчета об оценке или иной орган, инициировавший проведение экспертизы отчета об оценке: | [Заказчик] |
| Вид проводимой экспертизы отчета об оценке: | Проверка отчета на соответствие отчета требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности (в том числе требованиям Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», |

| | |
|--|--|
| | федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности), стандартов и правил оценочной деятельности, а также в целях подтверждения рыночной стоимости объекта оценки, определенной оценщиком в отчете. |
| Объект экспертизы (сведения об отчете об оценке): | [Объект_экспертизы] Дата определения стоимости объекта оценки: [Дата_оценки] г. |
| Период проведения экспертизы: | [Дата_начала] г. – [Дата_окончания] г. |
| Сведения о допущениях и ограничительных условиях, с учетом которых проведена экспертиза отчета об оценке | В соответствии с п. 4 ФСО№5 в ходе проведения экспертизы отчета об оценке проводится исследование работы, выполненной оценщиком (оценщиками). При проведении экспертизы отчета об оценке экспертом (экспертами) не проводится повторная оценка. Согласно п. 3.7 Стандарта СМАО «Осуществление экспертизы отчетов об оценке» экспертиза отчета об оценке может осуществляться без осмотра объекта оценки Экспертом (Экспертами). Экспертиза осуществлялась с учетом допущений и ограничительных условий, принятых оценщиком в отчете. |
| Сведения об экспертах, подписавших экспертное заключение | Руководитель экспертной группы ФИО Регистрационный номер согласно реестру членов саморегулируемой организации оценщиков № и дата доверенности Информация о профессиональном образовании № и дата квалификационного аттестата о сдаче Единого квалификационного экзамена Стаж работы Эксперт ФИО Регистрационный номер согласно реестру членов саморегулируемой организации |

| | |
|--|---|
| | оценщиков Информация о профессиональном образовании № и дата квалификационного аттестата о сдаче Единого квалификационного экзамена Стаж работы |
|--|---|

1. Определение задания на оценку

| | |
|--|-------------------|
| Объект оценки: | [Объект_оценки] |
| Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки: | |
| Цель оценки: | |
| Предполагаемое использование результатов оценки: | |
| Вид (определяемой) стоимости: | [Вид_стоимости] |
| Дата оценки (дата определения стоимости, дата проведения оценки): | [Дата_оценки] |
| Допущения, на которых должна основываться оценка: | |
| <i>Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки:</i> | |
| <i>Иная информация, предусмотренная Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости» (ФСО N 7)</i> | |
| Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии) | |
| Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики | |
| Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки | |
| <i>Иная информация, предусмотренная Федеральным стандартом оценки «Оценка бизнеса» (ФСО N 8)</i> | |
| Данные об объекте оценки: | Для акций: |

| | |
|---|---|
| | <p>Количество:</p> <p>Категория (тип):</p> <p>Номер и дата государственной регистрации выпуска акций:</p> <p>Для долей в уставном (складочном) капитале:</p> <p>Размер оцениваемой доли:</p> <p>Для паев:</p> <p>Размер оцениваемого пая:</p> <p>Количество паев:</p> <p>Для имущественного комплекса организации^[1]:</p> <p>Описание состава имущественного комплекса:</p> |
| Полное и сокращенное фирменное наименование организации (включая организационно-правовую форму) (акции, паи, доли в капитале или имущественный комплекс которой оцениваются): | |
| Место нахождения организации: | |
| Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) организации: | |
| <i>Иная информация, предусмотренная Федеральным стандартом оценки «Оценка стоимости машин и оборудования» (ФСО N 10)</i> | |
| Состав оцениваемой группы машин и оборудования с указанием сведений по каждой машине и единице оборудования, достаточных для их идентификации: | |
| Информация по учету нематериальных активов, необходимых для эксплуатации машин и оборудования (при наличии таких активов): | |
| Допущение, связанное с | |

| | |
|--|--|
| ограничением объема работ по осмотру оцениваемых машин и единиц оборудования (полный, частичный, обоснование непроведения осмотра): | |
| Допущение, связанное с ограничением объема работ по анализу рынка: | |
| Допущение об оценке машин и оборудования как единого целого при условии продолжения их использования в составе действующего имущественного комплекса: | |
| Допущение об оценке машин и оборудования как единого целого при условии прекращения их использования в составе действующего имущественного комплекса: | |
| Допущение об оценке машин и оборудования при условии перемещения с их текущего местоположения как отдельных объектов: | |
| В случае наличия интегрированное машин и оборудования с другими объектами, в частности, недвижимости, - допущение об оценке машин и оборудования в составе таких объектов или отдельно от них: | |
| <i>Иная информация, предусмотренная Федеральным стандартом оценки «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности» (ФСО N 11)</i> | |
| Режим предоставленной правовой охраны интеллектуальной собственности, включая объем, сроки, территории правовой охраны, наличие ограничений (обременений) в отношении исключительных прав на интеллектуальную собственность: | |
| Объем прав на интеллектуальную собственность, подлежащих | |

| | |
|---|--|
| оценке: | |
| Совокупность объектов (или единой технологии, или сопутствующих активах), в состав которой входит объект оценки: | |
| <i>Иная информация, предусмотренная Федеральным стандартом оценки «Оценка для целей залога» (ФСО N 9)</i> | |
| Указание на специальные требования залогодержателя, которые оценщик обязан учитывать (при наличии) | |
| Допущение том, что реализация имущества, являющегося частью имущества, связанного общим функциональным назначением (далее - комплекс имущества), будет проводиться в составе комплекса имущества (применимо при оценке имущества, являющегося частью комплекса имущества) | |
| Допущение о том, что ликвидность специализированного имущества как части комплекса имущества определена как ликвидность комплекса имущества, составной частью которого оно является | |
| Специальное допущение относительно срока экспозиции при определении ликвидационной стоимости | |

1. Сведения о Заказчике, Оценщиках и Юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

| | |
|---|--|
| Заказчик: | |
| Оценщик: Ф.И.О.: Местонахождение оценщика: Сведения о членстве в СРО: Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика: Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил | |

| | |
|--|--|
| трудоустройство | |
| Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени участия в проведении оценки объекта оценки: | |

1. Основные факты и выводы

| | |
|--|--|
| Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки: | |
| Объект оценки: | |
| Балансовая стоимость объекта оценки: | |
| Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке | |
| Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки: | |
| Используемые стандарты оценки: | |
| Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости: | |

1.5. Документы и материалы, предоставленные для экспертизы отчета об оценке:

1.6. Материалы, использованные при проведении экспертизы отчета об оценке:

1. Федеральный закон от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей на дату составления отчета редакции).
2. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297 (в действующей на дату составления отчета редакции).
3. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298 (в действующей на дату составления отчета редакции).
4. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299 (в действующей на дату составления отчета редакции).
5. Федеральный стандарт оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения» (ФСО №5), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 4 июля 2011 года №238.
6. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611.
7. Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса» (ФСО № 8), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 г. №326.
8. Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога» (ФСО № 9), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 г. №327.
9. Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования» (ФСО № 10), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 г. №328.
10. Федеральный стандарт оценки «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности» (ФСО № 11), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 22 июня 2015 г. №385..
11. Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков – Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (некоммерческая организация по законодательству Российской Федерации, с местом нахождения по адресу: 123007, г. Москва, Хорошевское шоссе, д.32А, зарегистрированная в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков за номером 0001).

2. ПРОВЕРКА ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ НА СООТВЕТСТВИЕ 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

Цель: определить соответствие представленного на экспертизу отчета 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 (или) стандартов и правил оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков.

| № п/п | Содержание требований законодательства | Выполнение требований в отчете |
|---|--|---|
| <i>Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998</i> | | |
| 1 | Дата составления и порядковый номер отчета | |
| 2 | Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки | |
| 3 | Сведения об оценщике или оценщиках, проводивших оценку, в том числе фамилия, имя и (при наличии) отчество, | |
| 4 | Место нахождения оценщика | |
| 5 | Сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков | |
| 6 | Цель и задачи проведения оценки объекта оценки | |
| 7 | Точное описание объекта оценки, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу, реквизиты юридического лица и балансовая стоимость данного объекта оценки. | |
| 8 | Используемые стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки, обоснование их использования при проведении оценки данного объекта оценки. | |
| 9 | Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения. | |
| 10 | Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения. | |
| 11 | Последовательность определения стоимости объекта оценки и ее итоговая величина, ограничения и пределы применения полученного результата | |
| 12 | Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки объекта оценки, дата оценки) | |

| № п/п | Содержание требований законодательства | Выполнение требований в отчете |
|---|---|--------------------------------------|
| 13 | Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки. | |
| 14 | Иные сведения, являющиеся, по мнению оценщика, существенно важными для полноты отражения примененного им метода расчета стоимости конкретного объекта оценки | |
| 15 | Иные сведения, необходимые для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки, отраженных в отчете | |
| 16 | Отчет пронумерован постранично, прошит (за исключением случаев составления отчета в форме электронного документа), 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. | |
| 17 | Отчет, составленный в форме электронного документа, подписан усиленной квалифицированной электронной подписью в соответствии с законодательством Российской Федерации | |
| 18 | Допускает ли отчет неоднозначное толкование или вводит в заблуждение. | |
| <i>Федеральный стандарт оценки Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1) П.21 Задание на оценку должно содержать следующую информацию:</i> | | |
| 19 | Объект оценки | |
| 20 | Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки:: | |
| 21 | Цель оценки: | |
| 22 | Предполагаемое использование результатов оценки : | |
| 23 | Вид стоимости: | |
| 24 | Дата оценки: | |
| 25 | Допущения, на которых должна основываться оценка. | |

Федеральный стандарт оценки Требования к отчету об

| № п/п | Содержание требований законодательства | Выполнение требований в отчете |
|-------------------------|---|--------------------------------------|
| <i>оценке (ФСО N 3)</i> | | |
| 26 | Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки: | |
| 27 | Применяемые стандарты оценки: | |
| 28 | Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения: | |
| 29 | Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках) | |
| 30 | 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 | |
| 31 | Основные факты и выводы, в том числе: | |
| 32 | Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки: | |
| 33 | Общая информация, идентифицирующая объект оценки: | |
| 34 | Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке: | |
| 35 | Итоговая величина стоимости объекта оценки: | |
| 36 | Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости: | |
| 37 | Описание объекта оценки: | |
| 38 | Анализ рынка объекта оценки: | |
| 39 | Описание процесса оценки объекта оценки: | |
| 40 | Описание процедуры согласования результатов оценки: | |
| 41 | В приложении к отчету об оценке должны содержаться 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) | |

| № п/п | Содержание требований законодательства | Выполнение требований в отчете |
|----------|---|--------------------------------------|
|----------|---|--------------------------------------|

Иная информация, предусмотренная Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости» (ФСО N 7)

42 Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)

43 Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики

44 Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки

45 В случае не проведения осмотра оценщик указывает в отчете об оценке причины, по которым объект оценки не осмотрен, а также допущения и ограничения, связанные с не проведением осмотра.

46 Анализ наиболее эффективного использования

Иная информация, предусмотренная Федеральным стандартом оценки «Оценка бизнеса» (ФСО N 8)

47 Информация, характеризующая бизнес

48 Информация об объекте оценки

Информация о структуре уставного (складочного) капитала, паевого фонда организации, ведущей бизнес:

Для акций:

Номинальная стоимость обыкновенных акций;

Количество размещенных и голосующих обыкновенных акций;

49 Номинальная стоимость привилегированных акций;

Количество голосующих и неголосующих привилегированных акций.

Для долей в уставном (складочном) капитале:

Размер уставного капитала;

Количество долей;

| № п/п | Содержание требований законодательства | Выполнение требований в отчете |
|----------|---|--------------------------------------|
| | Номинальная стоимость долей. | |
| | Для паев: Размер паевого фонда; Количество паев. | |
| 50 | Информация о структуре распределения уставного (складочного) капитала, паевого фонда организации, ведущей бизнес, на дату оценки между акционерами, владеющими более 5 процентов акций, членами кооператива или участниками общества с ограниченной ответственностью, товарищами хозяйственного товарищества, участниками хозяйственного партнерства: | |
| | <i>Иная информация, предусмотренная Федеральным стандартом оценки «Оценка стоимости машин и оборудования» (ФСО N 10)</i> | |
| 51 | Состав оцениваемой группы машин и оборудования с указанием сведений по каждой машине и единице оборудования, достаточных для их идентификации: | |
| 52 | Информация по учету нематериальных активов, необходимых для эксплуатации машин и оборудования (при наличии таких активов): | |
| | <i>Иная информация, предусмотренная Федеральным стандартом оценки «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности» (ФСО N 11)</i> | |
| 53 | Режим предоставленной правовой охраны интеллектуальной собственности, включая объем, сроки, территории правовой охраны, наличие ограничений (обременений) в отношении исключительных прав на интеллектуальную собственность: | |
| 54 | Объем прав на интеллектуальную собственность, подлежащих оценке: | |
| 55 | Совокупность объектов (или единой технологии, или сопутствующих активах), в состав которой входит объект оценки: | |

| № п/п | Содержание требований законодательства | Выполнение требований в отчете |
|---|---|--------------------------------------|
| 56 | Иная информация, предусмотренная Федеральным стандартом оценки Федеральный стандарт оценки «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности» (ФСО N 11) | |
| <i>Иная информация, предусмотренная Федеральным стандартом оценки «Оценка для целей залога» (ФСО N 9)</i> | | |
| 57 | Указание на специальные требования залогодержателя, которые оценщик обязан учитывать (при наличии): | |
| 58 | Учтены специальные требования залогодержателя (применимо, если это оговорено в задании на оценку): | |
| 59 | Анализ возможности независимого функционирования и реализации имущества отдельно от иных активов, входящих в состав комплекса имущества (применимо при оценке комплекса имущества): | |
| 60 | Отчет об оценке должен содержать стоимость (стоимости) объекта оценки в соответствии с видами стоимости, предусмотренными п. 5 ФСО №9 | |
| 61 | Отчет об оценке должен содержать иные расчетные величины, выводы и рекомендации, подготовленные оценщиком в соответствии с заданием на оценку | |
| 62 | Выводы о ликвидности объекта оценки: | |
| 63 | Обоснование сделанных выводов при определении ликвидности объекта оценки: приведение результатов анализа существенных факторов, влияющих на ликвидность объекта: | |
| 64 | Допущения при оценке для целей залога в соответствии с требованиями ФСО №9: | |
| 65 | Обоснование факторов вынужденной продажи и срока экспозиции объекта | |

2.1. ПРОВЕРКА СОБЛЮДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОБЯЗАТЕЛЬНЫХ ТРЕБОВАНИЙ К ДОГОВОРУ НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ И СОБЛЮДЕНИЯ ТРЕБОВАНИЙ СООТВЕТСТВУЮЩЕГО ДОГОВОРА ОБ ОЦЕНКЕ

Цель: определить соответствие договора на проведение оценки обязательным требованиям законодательства об оценочной деятельности и соответствие отчета об оценке требованиям соответствующего договора на проведение оценки

| Содержание | Выполнение | Комментарий | Выполнение | Комментарий |
|------------|------------|-------------|------------|-------------|
|------------|------------|-------------|------------|-------------|

| требований законодательства | требований в договоре (+/-) | | требований договора (+/-) | |
|---|-----------------------------|--|---------------------------|--|
| Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 (ст.10) (Федеральный закон) | | | | |
| Цель оценки | | | | |
| Описание объекта или объектов оценки, позволяющее осуществить их идентификацию | | | | |
| Вид определяемой стоимости объекта оценки | | | | |
| Дата определения стоимости | | | | |
| Размер денежного вознаграждения за проведение оценки | | | | |
| Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности оценщика в соответствии с Федеральным законом. | | | | |
| Наименование саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик и место нахождения этой организации. | | | | |
| Стандарты оценочной деятельности, которые будут применяться при проведении оценки. | | | | |
| Размер, порядок и основания наступления дополнительной | | | | |

| | | | | |
|---|--|--|--|--|
| <p>ответственности по отношению к ответственности, установленной гражданским кодексом и статьей 24.6 настоящего Федерального закона, оценщика или юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор.</p> | | | | |
| <p>Сведения о договоре страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение требований договора на проведение оценки и договора страхования ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности</p> | | | | |
| <p>Сведения о банковской гарантии, обеспечивающей надлежащее исполнение обязательств по</p> | | | | |

| | | | | |
|--|--|--|--|--|
| договору на проведение оценки, в случае, если исполнение обязательств по такому договору обеспечено банковской гарантией | | | | |
| Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона | | | | |
| Сведения об оценщике или оценщиках, которые будут проводить оценку, в том числе фамилия, имя, отчество оценщика или оценщиков | | | | |
| Федеральные стандарты оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденные приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года №297) | | | | |
| Задание на оценку (ФСО № 1, п.21). | | | | |
| Объект оценки (ФСО № 1, п.21(а)). | | | | |
| Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки (ФСО № 1, п.21(б)). | | | | |
| Цель оценки (ФСО № 1, п.21(в)). | | | | |
| Предполагаемое использование результатов оценки (ФСО № 1, п.21(г)). | | | | |
| Вид стоимости | | | | |

| | | | | |
|---|--|--|--|--|
| (ФСО № 1, п.21(д). | | | | |
| Дата оценки (ФСО № 1, п.21(е). | | | | |
| Допущения, на которых основывается оценка (ФСО № 1, п.21(ж). | | | | |
| Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки (ФСО № 1, п. 21(з) | | | | |

Вывод:

Или

В распоряжение Экспертов не была предоставлена копия Договора, в связи с чем, соответствующий анализ не проводился.

Вывод: Определение соответствия отчета об оценке и требований соответствующего договора на оценку на предмет обоснованности заключения договора, вида объекта оценки, вида определяемой стоимости объекта оценки, сведения о страховании гражданской ответственности, точное указание на объект оценки и его описание не было выполнено в силу отсутствия Договора (или его копии) у Экспертов.

2.2. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Цель: определить полноту описания объекта оценки, указания перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки. Определить наличие и полноту анализа рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость

Вывод:

2.3. ПРОВЕРКА СОБЛЮДЕНИЯ ТРЕБОВАНИЙ К ОПИСАНИЮ В ОТЧЕТЕ ОБ ОЦЕНКЕ ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Цель: определить полноту отражения информации, существенной с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки; определить соблюдение требований к описанию в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки (наличие ссылок на источники информации с приведением копий материалов; наличии в отчете копий документов, предоставленных Заказчиком, подписанных уполномоченных на то лицом и заверенных в установленном порядке)

Комментарии:

Вывод: С точки зрения экспертов количество источников информации достаточно, использованная Оценщиками информация позволяет делать правильные выводы о характеристиках объекта оценки.

3. ПРОВЕРКА ОБОСНОВАННОСТИ ВЫБРАННЫХ ОЦЕНЩИКОМ МЕТОДОВ ОЦЕНКИ В РАМКАХ КАЖДОГО ИЗ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ОЦЕНЩИКОМ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ / БИЗНЕСА / МАШИН И ОБОРУДОВАНИЯ / НЕМАТЕРИАЛЬНЫХ АКТИВОВ И ИНТЕЛЛЕКТУАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ / ДЛЯ ЦЕЛЕЙ ЗАЛОГА И ПРОВЕРКИ СООТВЕТСТВИЯ ВЫПОЛНЕННОГО В ОТЧЕТЕ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СООТВЕТСТВУЮЩИМ ПОДХОДАМ И МЕТОДАМ

3.1. МЕТОДИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ

Цель: определить обоснованность выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов, полноту описания последовательности определения стоимости объекта оценки.

Текст

Вывод: Если с точки зрения экспертов Оценщики не обосновали должным образом выбор методов оценки, то нужно указать какие стандарты нарушены (№ ФСО и пункт).

3.2. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Цель: определить соответствие выполненного в Отчете расчета стоимости объекта оценки приведенным в отчете методическим основам определения стоимости, наличие описания процедуры согласования результатов оценки

Доходный подход:

Текст

Сравнительный подход:

Текст

Затратный подход:

Текст

Вывод: Если с точки зрения экспертов выявлено несоответствие выполненного в отчете расчета стоимости объекта оценки приведенным в отчете методическим основам определения стоимости, то нужно указать какие стандарты нарушены (№ ФСО пункт).

3.3. ПРОВЕРКА ОБОСНОВАННОСТИ ДОПУЩЕНИЙ, НА КОТОРЫХ ДОЛЖНА ОСНОВЫВАТЬСЯ ОЦЕНКА И ПРИНЯТЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЙ

Цель: определить обоснованность допущений, использованных оценщиком при проведении оценки, в том числе специальных допущений

Текст

Вывод: Если с точки зрения экспертов выявлена не аргументированность допущений, то нужно указать какие стандарты нарушены (№ ФСО и пункт).

4. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЙ РАЗДЕЛ В ЧАСТИ АНАЛИЗА СТОИМОСТИ

5 ВЫВОД ПО ИТОГАМ ПРОВЕДЕНИЯ ЭКСПЕРТИЗЫ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ:

По итогам проведения экспертизы Отчета № _____ Эксперты пришли к выводу о (не) соответствии отчета требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности (в том числе федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности), и стандартов и правил оценочной деятельности:

- о подтверждении рыночной стоимости объекта оценки (_____), определенной оценщиком в отчете № _____.

ИЛИ

Рыночная стоимость объекта оценки, определенная в Отчете _____, не может быть подтверждена.

Подписано:

[Эксперт]

[ФамилияИО_Эксперт]

Утверждено:

Руководитель экспертной
группы

([Доверенность_РЭГ])

[ФамилияИО_РЭГ]

Заверено:

Генеральный директор СМАО

/А.И. Вяселева/

ПРИЛОЖЕНИЕ № 6

К Правилам оценочной деятельности

«Осуществление экспертизы отчетов об оценке»

ЭКСПЕРТНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

на отчет об определении

кадастровой стоимости

№ _____ от _____ г.

ОТЧЕТ № _____

от _____ г.

Вид экспертизы:

Экспертиза на соответствие 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», федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, и (или) стандартов и правил оценочной деятельности (нормативно-методическая экспертиза)

Москва

2012

| ВВОДНАЯ ЧАСТЬ | |
|---|--|
| Основание проведения экспертизы: | Договор на оказание услуг по проведению экспертизы отчета об оценке |
| Результат экспертизы | Положительное экспертное заключение № _____ от _____ |
| Заказчик экспертизы отчета об оценке или иной орган, инициировавший проведение экспертизы отчета об оценке. | Полное наименование |
| | ОГРН |
| | Дата присвоения ОГРН |
| | Место нахождения |
| Вид экспертизы: | нормативно-методическая экспертиза |
| Объект экспертизы: | ОТЧЁТ № _____ от 08.06.2012 г. по состоянию на |
| Сведения о допущениях и ограничительных условиях, с учетом которых проведена экспертиза отчета об оценке | <p>1. Нормативно-методическая экспертиза представляет собой проверку отчета об оценке на соответствие 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», федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, и (или) стандартов и правил оценочной деятельности и не включает в себя осуществление экспертизы на подтверждение стоимости объекта оценки, определенной оценщиком в отчете.</p> <p>2. При проведении экспертизы осмотр объектов оценки не проводился.</p> <p>3. Информация об объектах оценки, указанная в перечне объектов оценки, содержащего количественные и качественные характеристики</p> |

| | |
|---|---|
| | <p>объектов оценки, необходимые для проведения государственной кадастровой оценки и содержащиеся в государственном кадастре недвижимости, а также в иных фондах данных, базах данных и документах, имеющихся в распоряжении органа кадастрового учета, признается достаточной и достоверной.</p> <p>4. Юридическая экспертиза документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки, в том числе правоустанавливающих и правоподтверждающих документов не производилась.</p> <p>5. Группировка, выполненная на основании анализа информации о рынке объектов оценки, обоснования модели оценки кадастровой стоимости, состава ценообразующих факторов и сведений о значениях ценообразующих факторов объектов оценки для каждого исследуемого вида объектов оценки, признается верной. Эксперт может провести выборочную проверку выполненной группировки.</p> |
| <p>Экспертная группа:</p> | <p>_____ (ФИО)</p> <p>Руководитель экспертной группы (доверенность № _____ от _____.)</p> <p>Член Экспертного совета СМАО № и дата квалификационного аттестата о сдаче Единого квалификационного экзамена Регистрационный номер согласно реестру членов СМАО № _____ от.</p> <p>_____ (ФИО)</p> <p>Эксперт Член Экспертного совета СМАО № и дата квалификационного аттестата о сдаче Единого квалификационного экзамена Регистрационный номер согласно реестру членов СМАО № _____ от</p> |
| <p>Сведения об отчете об оценке, представленном на экспертизу</p> | |
| <p>Дата составления</p> | <p>_____</p> |
| <p>Порядковый номер</p> | <p>_____</p> |
| <p>Вид определяемой стоимости</p> | <p>Кадастровая стоимость</p> |
| <p>Объект оценки:</p> | <p>объекты недвижимости</p> |

| | |
|---|--|
| | (_____), расположенные на территории _____, сведения о которых содержатся в государственном кадастре недвижимости на дату проведения оценки. Оценке подлежит _____ объектов недвижимости. |
| Имущественные права на объект оценки: | В соответствии со ст. 10 Федерального стандарта оценки «Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости (ФСО № 4)», при определении кадастровой стоимости не учитываются виды прав и ограничения (обременения) на объекты оценки, за исключением сервитутов, установленных законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления. В связи с изложенным оцениваемые права – право собственности. |
| Дата определения стоимости объекта оценки (дата оценки) | В соответствии с Федеральным стандартом оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 22.10.2010 № 508, кадастровая стоимость объектов оценки определяется на дату формирования перечня объектов недвижимости для целей проведения государственной кадастровой оценки. Перечень объектов недвижимости сформирован _____ (дата формирования перечня). |

[1] Согласно п. 5 ФСО №8 состав имущественного комплекса должен быть точно идентифицирован

Документы и материалы, представленные для экспертизы отчета

1. _____
2. _____

Документы и материалы, использовавшиеся при проведении экспертизы:

1. Федеральный закон от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в редакции действующей на дату составления отчета) (далее – федеральный закон)
2. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО N 1), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. N 256 (в редакции, действующей на дату составления отчета) (далее - ФСО №1)
3. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО N 2), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. N 255(в редакции, действующей на дату составления отчета) (далее - ФСО №2)
4. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО N 3), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. N 254 (в редакции, действующей на дату составления отчета) (далее - ФСО №3).
5. Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости (ФСО № 4)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 22.10.2010 № 508(в редакции, действующей на дату составления отчета) (далее - ФСО №4).
6. Федеральный стандарт оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 04 июля 2011 г. № 328 (в редакции, действующей на дату составления экспертного заключения) (далее – ФСО №5)
7. Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков – Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (некоммерческая организация по законодательству Российской Федерации, с местом нахождения по адресу: 123007, Москва, Хорошевское шоссе, д.32 А, зарегистрированная в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков за номером 0001) (в редакции, действующей на дату составления экспертного заключения) (далее – Стандарты и правила СМАО)

Исследовательская часть

проверка отчета об оценке на соответствие 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 саморегулируемой организации оценщиков

Цель: определить соответствие представленного на экспертизу отчета 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 саморегулируемой организации оценщиков.

Проведенное исследование нарушений в представленном на экспертизу отчете не выявило:

| <i>№ п/п</i> | <i>Содержание требований законодательства</i> | <i>Наличие в отчете</i> |
|------------------|---|-----------------------------|
| | <i>Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998</i> | |
| 1. | Дата составления и порядковый номер отчета | |
| 2. | Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки | |
| 3. | Основание для проведения государственной кадастровой оценки | |
| 4. | Наименование субъекта Российской Федерации, на территории которого расположены объекты недвижимости, в отношении которых принято решение о проведении государственной кадастровой оценки | |
| 5. | Наименования муниципального образования, муниципальных образований, на территории которых расположены объекты недвижимости и в отношении которых принято решение о проведении государственной кадастровой оценки в случае, если государственной кадастровой оценке подлежат объекты недвижимости, расположенные на территориях не всех муниципальных образований, входящих в состав субъекта Российской Федерации | |
| 6. | Сведения об исполнителе работ по определению кадастровой стоимости | |
| 7. | Сведения о договоре страхования ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате осуществления деятельности по определению кадастровой стоимости | |
| 8. | Сведения об оценщике или оценщиках, проводивших оценку, в том числе фамилия, имя и (при наличии) отчество, | |
| 9. | Место нахождения оценщика | |
| 10. | Сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков | |
| 11. | Цель оценки | |
| 12. | Точное описание объекта оценки, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу, реквизиты юридического лица и балансовая стоимость данного объекта оценки. | |
| 13. | Стандарты оценки для определения соответствующего вида стоимости объекта оценки, обоснование их использования | |

при проведении оценки данного объекта оценки.

14. Используемые стандарты оценки
15. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения.
16. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения.
Последовательность определения стоимости объекта оценки
17. и ее итоговая величина, ограничения и пределы применения полученного результата
18. Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки объекта оценки)
19. Цели и задачи проведения оценки объекта оценки
Перечень документов, используемых оценщиком и
20. устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.
Иные сведения, являющиеся, по мнению оценщика,
21. существенно важными для полноты отражения примененного им метода расчета стоимости конкретного объекта оценки
22. Иные сведения, необходимые для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки, отраженных в отчете
Отчет пронумерован постранично, прошит (за исключением случаев составления отчета в форме электронного документа), подписан оценщиком или оценщиками, которые провели оценку, а также скреплен личной печатью
23. оценщика или оценщиков либо печатью юридического лица, с которым оценщик или оценщики заключили трудовой договор.
Отчет, составленный в форме электронного документа,
24. подписан электронной цифровой подписью в соответствии с законодательством Российской Федерации
25. Допускает ли отчет неоднозначное толкование или вводит в заблуждение.

Федеральный стандарт оценки Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)

П.17 Задание на оценку должно содержать следующую информацию:

26. Объект оценки
27. Имущественные права на объект оценки:
28. Цель оценки:
29. Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения
30. Вид определяемой стоимости

31. Дата оценки
32. Срок проведения оценки
33. Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка.

Федеральный стандарт оценки Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)

34. Основные факты и выводы, в том числе:
35. общая информация, идентифицирующая объект оценки
36. результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке
37. итоговая величина стоимости объекта оценки
38. Задание на оценку
39. Сведения о заказчике и оценщике
40. Допущения и ограничительные условия, используемые оценщиком при поведении оценки
41. Применяемые стандарты оценочной деятельности
42. Описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки
43. Анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость
44. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке.
45. Согласование результатов
46. В приложении к отчету об оценке должны содержаться 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)

Федеральный стандарт оценки Определение кадастровой стоимости (ФСО N 4)

47. Выводы по итогам анализа информации о рынке объектов оценки
48. Обоснование состава ценообразующих факторов объектов оценки
49. Результаты сбора сведений о значениях ценообразующих факторов объектов оценки для каждого исследуемого вида объектов оценки
50. Обоснование существенного влияния на кадастровую стоимость объектов оценки выбранных ценообразующих

факторов

51. Описание группировки объектов оценки
Обоснование выбора показателей, значений или диапазона
52. значений данных показателей для отнесения объектов оценки в соответствующие группы
53. Обоснование модели оценки кадастровой стоимости
54. Результаты сбора ценовой информации для каждой группы объектов оценки
55. Описание построения модели расчета
56. Выбор структуры моделей оценки
Выбор окончательного вида модели оценки, в том числе на
57. основе анализа достаточно использованной информации и точности моделей оценки
58. Расчет кадастровой стоимости
59. Согласование результатов
Анализ причин расхождения результатов расчета
60. кадастровой стоимости объекта оценки, полученных с применением различных подходов
Результаты расчета кадастровой стоимости объектов оценки путем установления рыночной стоимости объектов
61. оценки, определенной индивидуально для конкретных объектов оценки, при невозможности ее определения методами массовой оценки

Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков

62. Соблюдены, противоречий нет

Результат: Представленный на экспертизу отчет соответствует 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 саморегулируемой организации оценщиков.

проверка обоснованности выбранных оценщиком методов оценки в рамках каждого из использованных оценщиком подходов к оценке и проверка соответствия выполненного в отчете расчета стоимости объекта оценки соответствующим подходам и методам

Цель: Проверить обоснованность выбранных методов оценки в рамках каждого из использованных подходов, соответствие выполненного в отчете расчета стоимости объекта оценки соответствующим подходам и методам

При проведении исследования выявлено, что кадастровая стоимость объектов недвижимости определялась _____ подходами. Примененные оценщиком в рамках каждого из использованных подходов методы обоснованы.

Выполненные расчеты соответствуют методам, примененным оценщиком в рамках подходов.

Результат: Выбор методов оценки в рамках каждого из использованных подходов обоснован, выполненный в отчете расчет стоимости объекта оценки соответствует выбранным подходам и методам

Выводная часть:

Обоснование вывода

При проведении экспертизы Отчета № _____ от _____ эксперты проверили отчет на:

- Соответствие 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 саморегулируемой организации оценщиков.

- Обоснованность выбранных методов оценки в рамках каждого из использованных подходов, соответствие выполненного в отчете расчета стоимости объекта оценки соответствующим подходам и методам.

Результаты проверки:

- Представленный на экспертизу отчет соответствует 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 саморегулируемой организации оценщиков.

- Выбор методов оценки в рамках каждого из использованных подходов обоснован, выполненный в отчете расчет стоимости объекта оценки соответствует выбранным подходам и методам.

Вывод: Таким образом, по итогам нормативно- методической экспертизы Отчета № _____ от _____ эксперты пришли к выводу

о соответствии Отчета требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, и стандартов и правил оценочной деятельности.

Подписано: _____ /
Эксперт _____ /
Эксперт _____ /
Утверждено: /
Руководитель _____ /
экспертной _____ /
группы _____ /
Заверено: _____ /

ПРИЛОЖЕНИЕ № 7

К Правилам оценочной деятельности

«Осуществление экспертизы отчетов об оценке»

ДОГОВОР

на оказание услуг по экспертизе

г. Москва

« » 201 года

Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков, именуемая в дальнейшем «Исполнитель», в лице Генерального директора Вяселевой А.И, действующей на основании Устава, с одной стороны,

и **ФИО**, именуемая (ый) в дальнейшем «Исполнитель», с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему договору Исполнитель обязуется по письменным заданиям Заказчика оказывать услуги по экспертизе представленных Заказчиком отчетов об оценке, а Заказчик обязуется принимать и оплачивать оказанные Исполнителем услуги в порядке, предусмотренном настоящим Договором.

1.2. Услуги по экспертизе, указанные в п.1.1. настоящего договора оформляются в виде экспертного заключения, составляемого Исполнителем.

1.3. Срок оказания услуг устанавливается в соответствии с п. 3.3 Правил оценочной деятельности СМАО «Осуществление экспертизы отчетов об оценке»

1.4. Услуги считаются оказанными после подписания Заказчиком акта оказания услуг, отражающего объем, цену и качество услуг, оказанных Исполнителем, а также после предоставления Исполнителем полного комплекта экспертного дела в соответствии с утвержденными Стандартом СМАО оценочной деятельности «Осуществление экспертизы отчетов об оценке» и Правилами оценочной деятельности СМАО «Осуществление экспертизы отчетов об оценке».

1.5. Срок действия договора до 31 декабря 20XXX гг.

1. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Обязанности Исполнителя:

2.1.1. Оказать услуги надлежащего качества.

2.1.2. Произвести в составе экспертной группы экспертизу Отчета.

- 2.1.3. Подготовить проект экспертного заключения по Отчету и представить на утверждение Заказчику.
- 2.1.4. Внести доработки и поправки в проект экспертного заключения при наличии соответствующих замечаний Заказчика.
- 2.1.5. Оказать услуги в полном объеме в срок, указанный в п. 1.3 настоящего договора.
- 2.1.6. Безвозмездно исправить по требованию Заказчика все выявленные недостатки, если в процессе оказания услуг Исполнитель допустил отступление от условий договора, ухудшившее качество работы, в течение 5 (пяти) дней.
- 2.1.7. Исполнитель обязан оказать услуги лично.
- 2.2. Обязанности Заказчика:
 - 2.2.1. Оплатить оказанные услуги в соответствии с ценой, определенной на основании п. 3.1 настоящего договора.
- 2.3. Права Заказчика:
 - 2.3.1. Заказчик вправе во всякое время проверять порядок и качество оказания услуг, не вмешиваясь в деятельность Исполнителя.
 - 2.3.2. Отказаться от исполнения договора в любое время до подписания акта оказания услуг, уплатив Исполнителю часть цены пропорционально части оказанных услуг.

1. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

- 3.1. Стоимость услуг, предусмотренных по настоящему договору, устанавливается в соответствии со Стандартом СМАО оценочной деятельности «Осуществление экспертизы отчетов об оценке» и Правилами оценочной деятельности СМАО «Осуществление экспертизы отчетов об оценке» на основании коэффициента трудового участия эксперта из экспертной группы, проводившей экспертизу, определяемого руководителем экспертной группы и фиксируется в акте оказания услуг.
- 3.2. Оплата оказанных услуг осуществляется безналичным путем на реквизиты указанные в п. 7.

1. ПОРЯДОК ПРИЕМКИ УСЛУГ

- 4.1. Заказчик обязан принять оказанные услуги, за исключением случаев, когда он вправе потребовать безвозмездного устранения недостатков в разумный срок или отказаться от исполнения договора.
- 4.2. Исполнение обязанностей, предусмотренных настоящим договором, оформляется актом оказанных услуг, составляемым Сторонами. При отказе Заказчика от принятия услуг он обязан в десятидневный срок направить Исполнителю письменный мотивированный отказ от подписания такого акта.

1. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

- 5.1. Настоящий договор вступает в силу с момента подписания и действует до полного исполнения сторонами своих обязательств по условиям настоящего договора.
- 5.2. Настоящий договор может быть расторгнут досрочно:
 - 5.2.1. По письменному соглашению сторон.
 - 5.2.2. В одностороннем порядке при отказе одной из сторон от настоящего договора в случаях, когда возможность такого отказа предусмотрена законом или настоящим договором.

1. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 6.1. Условия настоящего договора и заданий конфиденциальны и не подлежат разглашению.
- 6.2. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между сторонами по вопросам, не нашедшим своего разрешения в тексте данного договора, будут разрешаться путем переговоров на основе действующего законодательства Российской Федерации.
- 6.3. Во всем остальном, что не предусмотрено договором, стороны руководствуются законодательством Российской Федерации.
- 6.4. Любые изменения и дополнения к настоящему договору действительны при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны сторонами или надлежаще уполномоченными на то представителями сторон.
- 6.5. Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из сторон настоящего договора.

7. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

ЗАКАЗЧИК

**Саморегулируемая межрегиональная
ассоциация оценщиков**

123007, Москва, Хорошевское шоссе, д.32 А

тел./факс 8(495) 604-41-69

р/с 40703810100000000180

ОАО КБ «СДМ-БАНК» г. Москва

к/с 30101810600000000685

БИК 044583685 ИНН 7706598106 КПП
771401001

Генеральный директор

_____ /**А.И. Вяселева**

ИСПОЛНИТЕЛЬ

ПРИЛОЖЕНИЕ № 8

К Правилам оценочной деятельности

«Осуществление экспертизы отчетов об оценке»

ОПИСЬ

Кому

Куда

| № | Наименование | Количество |
|------------|---------------------|-------------------|
| п/п | предметов | предметов |

1. .

2.

3.

Итого:

Отправитель

(подпись)

Получил(а)

(Ф.И.О. подпись)

Дата « _____ » _____ 20XX года

Должность _____