

**СТАНДАРТ НП «СМАОС»**  
**«Осуществление экспертизы отчетов об оценке»**

**1. Общие положения.**

1.1. Настоящий Стандарт разработан 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 июля 2007 г. № 256 (далее – ФСО №1), федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. № 255 (далее – ФСО №2), федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. № 254 (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).

1.2. Настоящий стандарт является обязательным к применению при осуществлении экспертизы отчетов об оценке Экспертным советом Некоммерческого партнерства «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО» (далее – Партнерство).

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

**2. Термины и определения.**

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

2.1.1. До момента возобновления действия статьи 16.2. Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», приостановленного для лиц, включенных в состав экспертных советов саморегулируемых организаций оценщиков решениями органов управления саморегулируемых организаций оценщиков до 1 января 2011 года, Экспертами также признаются члены Партнерства, избранные в состав Экспертного совета Партнерства и являющиеся действительными членами Партнерства, и в отношении которых высшим органом управления Партнерства не принималось решения о досрочном прекращении полномочий в качестве членов Экспертного совета Партнерства.

2.1.2. В случае, если в установленный с момента возобновления действия статьи 16.2. Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» срок, указанное в п. 2.1.1. лицо не сдаст ЕКЭ, или иным образом перестанет соответствовать требованиям, предъявляемым к экспертам законодательством об оценочной деятельности и внутренними документами Партнерства, статус лица в качестве члена Экспертного совета Партнерства приостанавливается на срок до момента устранения оснований такого не соответствия.

2.1.3. На период приостановления лицо, указанное в п.2.1.2., утрачивает право на осуществление экспертизы отчетов об оценке.

2.1.4. В случае сдачи ЕКЭ или иного устранения оснований не соответствия требованиям к членам Экспертного совета Партнерства, деятельность лица, указанного в п.2.1.2., в качестве члена Экспертного совета Партнерства возобновляется на основании его заявления.

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

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

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

2.5. Экспертиза отчета об оценке – действия Эксперта или Экспертов Партнерства в целях проверки отчета, подписанного оценщиком (оценщиками), являющимся (являющимися) членами Партнерства, в соответствии с видом экспертизы.

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

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

2.8. Положение – «Положение об Экспертном совете Партнерства, утверждённое Решением Общего собрания членов Партнерства Протокол № 8 от «19» апреля 2008 г. (Изменения и дополнения внесены Общим собранием членов Партнерства Протокол №11 от «09» апреля 2011 г.).

### **3. Порядок проведения экспертизы отчета об оценке.**

3.1. Экспертиза отчета об оценке проводится на договорной основе, на основании определения суда, постановления следователя, а также в случаях, установленных законодательством Российской Федерации.

3.2. Заказчиком Экспертизы отчета об оценке может быть любое заинтересованное в проведении экспертизы лицо.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **4. Порядок действий эксперта при проведении экспертизы отчета об оценке**

4.1. При проведении нормативно-методической Экспертизы отчета об оценке Эксперт (Эксперты) осуществляет (осуществляют):

- проверку отчета об оценке на соответствие требованиям законодательства Российской Федерации, в том числе требованиям Федерального закона, федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, и стандартов и правил оценочной деятельности Партнерства;
- проверку обоснованности выбранных оценщиком методов оценки в рамках каждого из использованных оценщиком подходов к оценке и проверку соответствия выполненного в отчете расчета стоимости объекта оценки соответствующим подходам и методам.

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

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

- дата проведения оценки объекта оценки;
- цель и задачи проведения оценки объекта оценки;
- дата составления и порядковый номер отчета;
- основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки;
- место нахождения оценщика и членство оценщика в саморегулируемой организации оценщиков;
- точное описание объекта оценки, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу - реквизиты юридического лица и балансовая стоимость данного объекта оценки;

- информация об использованных для определения соответствующего вида стоимости объекта оценки стандартах оценки, обоснование их использования при проведении оценки данного объекта оценки;
- перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения;
- перечень документов, использованных оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки;
- принятые при проведении оценки объекта оценки допущения;
- последовательность определения стоимости объекта оценки и ее итоговая величина, а также ограничения и пределы применения полученного результата;
- дата определения стоимости объекта оценки.

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

- наличия в отчете об оценке следующих разделов:
  - основные факты и выводы (общая информация, идентифицирующая объект оценки, - результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, итоговая величина стоимости объекта оценки);
  - задание на оценку (объект оценки; имущественные права на объект оценки; цель оценки; предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения; вид стоимости; дата оценки; срок проведения оценки; допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка)
  - сведения о заказчике оценки (о юридическом лице: организационно-правовая форма; полное наименование; основной государственный регистрационный номер (далее - ОГРН), дата присвоения ОГРН; место нахождения; о физическом лице: фамилия, имя, отчество; серия и номер документа, удостоверяющего личность, дата выдачи и орган, выдавший указанный документ);
  - сведения об оценщике (об оценщике, работающем на основании трудового договора: фамилия, имя, отчество оценщика, информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков, номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности, сведения о страховании гражданской ответственности оценщика, стаж работы в оценочной деятельности, а также организационно-правовая форма, полное наименование, ОГРН, дата присвоения ОГРН, место нахождения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор; об оценщике, осуществляющем оценочную деятельность самостоятельно, занимаясь частной практикой: фамилия, имя, отчество; серия и номер документа, удостоверяющего личность, дата выдачи и орган, выдавший указанный документ; информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков; номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности, сведения о страховании гражданской ответственности оценщика, стаж работы в оценочной деятельности; обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах: квалификация и степень их участия в проведении оценки объекта оценки);
  - допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки;
  - применяемые стандарты оценочной деятельности (в отчете об оценке должна быть приведена информация о федеральных стандартах оценки,

- стандартах и правилах оценочной деятельности, используемых при проведении оценки объекта оценки);
- описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки.
  - анализ рынка объекта оценки, анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость (наличия в разделе анализ рынка информации по всем ценообразующим факторам, использовавшимся при определении стоимости, и обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов);
  - описание процесса оценки объекта оценки в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке (в данном разделе должно быть описано применение подходов к оценке с приведением расчетов или обоснован отказ от применения подходов к оценке объекта оценки);
  - согласование результатов (в разделе согласование результатов должно быть приведено согласование результатов расчетов, полученных с применением различных подходов, с описанием процедуры соответствующего согласования, если при согласовании используется взвешивание результатов, полученных при применении различных подходов к оценке, а также использовании разных методов в рамках применения каждого подхода, оценщик должен обосновать выбор использованных весов, присваиваемых результатам, полученным при применении различных подходов к оценке, а также использовании разных методов в рамках применения каждого подхода.
- наличия в отчете об оценке следующей информации об объекте оценки:
    - количественные и качественные характеристики объекта оценки (данная информация в зависимости от объекта оценки должна содержать, в том числе, сведения об имущественных правах, обременениях, связанных с объектом оценки, физических свойствах объекта оценки, износе, устаревания);
    - количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки;
    - информация о текущем использовании объекта оценки;
    - другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость;
  - наличия в тексте отчета следующих данных и приложений:
    - ссылки на источники информации, используемой в отчете об оценке, позволяющие делать выводы об авторстве соответствующей информации и дате ее подготовки, либо копии материалов и распечаток, в случае если информация при опубликовании на сайте в сети Интернет не обеспечена свободным и необременительным доступом на дату проведения оценки и после даты проведения оценки или в будущем возможно изменение адреса страницы, на которой опубликована используемая в отчете информация, или используется информация, опубликованная не в периодическом печатном издании, распространяемом на территории Российской Федерации, то к отчету об оценке должны быть приложены копии соответствующих материалов);
    - копии документов, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, в том числе правоустанавливающих и правоподтверждающих документов, а также документов технической инвентаризации, заключений специальных экспертиз и другие документы по объекту оценки (при их наличии).

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

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

4.1.2. Результаты проверки 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 состоят из:

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

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

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

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

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

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

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

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

4.3. При проведении Экспертизы отчета об оценке на подтверждение стоимости объекта оценки, определенной оценщиком в отчете, Эксперт (Эксперты) осуществляет (осуществляют) шаги в соответствии с п.п. 4.1.-4.2 Стандарта, а также иные необходимые действия.

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

### **5. Порядок утверждения Экспертного заключения**

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

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

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

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

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

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

## **6. Апелляция**

7.1. Действия (без действия) Эксперта (Экспертов), а также результаты Экспертизы отчета об оценке могут быть обжалованы оценщиком (оценщиками), подписавшим (подписавшими) соответствующий отчет об оценке, в порядке, предусмотренном Правилами.

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