

Стандарт «Осуществление экспертизы отчетов об оценке»

«УТВЕРЖДЕНО»

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

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

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

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

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

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

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

с изменениями и дополнениями
от 19 августа 2016 года Протокол №2016/08/19

с изменениями и дополнениями
от 06 сентября 2016 года Протокол №2016/09/06

Изменения и дополнения внесены
Решением Совета Ассоциации СМАО
от 30 августа 2017 года Протокол №2017/08/30

Изменения и дополнения внесены
Решением Совета Ассоциации СМАО
от 08 декабря 2022 года Протокол №2022/12/08

СТАНДАРТ

Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков

«Осуществление экспертизы отчетов об оценке»

1. Общие положения.

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

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

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

2. Термины и определения.

2.1. **Эксперт** — член СМАО, сдавший квалификационный экзамен в области оценочной деятельности, отвечающий дополнительным требованиям к членам Экспертного совета СМАО, установленных Советом СМАО, и избранный в состав Экспертного совета общим собранием членов СМАО.

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

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

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

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

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

2.7. Экспертное заключение составляется в письменной форме в соответствии с требованиями Федерального закона, федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности СМАО, членом экспертного совета которой является эксперт (эксперты), проводящий (проводящие) экспертизу отчета об оценке, и должно быть пронумеровано постранично, подписано экспертом (экспертами), проводившим (проводившими) экспертизу отчета об оценке, утверждено руководителем экспертного совета СМАО либо иным уполномоченным лицом, являющимся членом экспертного совета СМАО, заверено руководителем исполнительного органа саморегулируемой организации оценщиков или иным уполномоченным лицом и утверждено в порядке, установленном СМАО в соответствии с требованиями настоящего Федерального стандарта оценки.

2.8. Повторная экспертиза - действия Эксперта или Экспертов СМАО в целях формирования мнения эксперта или экспертов в отношении отчета, подписанного оценщиком (оценщиками), если ранее было выдано отрицательное заключение на Отчет об оценке, а также при изменении даты оценки в Отчете об оценке, экспертиза которого уже проводилась.

Повторное рассмотрение отчета, экспертиза которого уже проводилась, проводится при изменении в Отчете об оценке, следующих параметров: дата составления Отчета об оценке и номер Отчета об оценке, оценщик или оценщики, подписавшие Отчет об оценке либо в случае заключения дополнительного соглашения к договору о продлении срока осуществления экспертизы.

2.9. Правила – Правила осуществления экспертизы Отчетов об оценке, разработанные в развитие настоящего Стандарта.

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

3. Порядок проведения экспертизы Отчета об оценке.

3.1 Экспертиза Отчета об оценке проводится на добровольной основе на основании договора.

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

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

3.4 В соответствии с п. 7 ФСО №5 Экспертиза Отчета об оценке проводится в сроки, установленные внутренними документами саморегулируемой организации оценщиков (если иные сроки не предусмотрены договором на проведение экспертизы) или договором на проведение экспертизы.

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

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

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

3.5.3 Отчет об оценке в электронном виде (при наличии);

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

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

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

3.8 Выбор Эксперта (Экспертов) осуществляется на основании квалификации Эксперта (Экспертов), соответствующей направлению, указанному в квалификационном аттестате, и соответствующему объекту оценки, содержащемуся в Отчете об оценке, являющемуся объектом Экспертизы Отчета об оценке, посредством заключения договоров гражданско-правового характера в порядке, установленном Правилами.

4. Порядок действий эксперта при проведении экспертизы Отчета об оценке

4.1. При проведении Экспертизы Отчета об оценке Эксперт (Эксперты) осуществляет (осуществляют) действия в целях формирования мнения в отношении отчета, подписанного оценщиком или оценщиками, о соответствии требованиям законодательства Российской

Федерации об оценочной деятельности (в том числе требованиям Федерального закона, федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности), и стандартов и правил оценочной деятельности, а в случае проведения экспертизы отчета об определении рыночной стоимости объекта оценки также о подтверждении рыночной стоимости объекта оценки, определенной оценщиком в отчете.

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

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

- дата составления и порядковый номер отчета;
- основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки;
- сведения об оценщике или оценщиках, проводивших оценку, в том числе фамилия, имя и (при наличии) отчество, номер контактного телефона, почтовый адрес, адрес электронной почты оценщика и сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков;
- сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 настоящего Федерального закона;
- цель оценки;
- точное описание объекта оценки, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу, - реквизиты юридического лица и при наличии балансовая стоимость данного объекта оценки;
- стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки, перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения, принятые при проведении оценки объекта оценки допущения;
- последовательность определения стоимости объекта оценки и ее итоговая величина, ограничения и пределы применения полученного результата;
- дата определения стоимости объекта оценки;
- перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.

4.1.1.2. проверки соблюдения оценщиком при проведении оценки требований федеральных стандартов оценки к содержанию Отчета об оценке, включающей проверку (наличия в Отчете об оценке следующих сведений):

- 1) дата составления и порядковый номер отчета;
- 2) основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки;
- 3) информация, содержащаяся в задании на оценку;
- 4) сведения об оценщике (оценщиках), проводившем (проводивших) оценку, в том числе фамилия, имя, отчество (при наличии), номер контактного телефона, почтовый адрес, адрес электронной почты оценщика и сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков (регистрационный номер в саморегулируемой организации оценщиков, а также наименование и адрес саморегулируемой организации оценщиков);

5) сведения о заказчике оценки:

фамилия, имя, отчество (при наличии) физического лица, если заказчиком является физическое лицо;

реквизиты юридического лица, которые включают в себя полное и (или) сокращенное наименование, основной государственный регистрационный номер или иной регистрационный номер юридического лица, место нахождения, если заказчиком является юридическое лицо;

6) сведения о юридическом лице, с которым оценщик (оценщики) заключил (заключили) трудовой договор (реквизиты юридического лица, которые включают в себя полное и (или) сокращенное наименование, основной государственный регистрационный номер или иной регистрационный номер юридического лица, место нахождения);

7) сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона;

8) информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки объекта оценки;

9) указание на стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки, методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России, или обоснование неиспользования указанных методических рекомендаций;

10) точное описание объекта оценки с указанием количественных и качественных характеристик объекта оценки, включая права на объект оценки, перечень документов, устанавливающих такие характеристики, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу - реквизиты юридического лица (полное и (или) сокращенное наименование, основной государственный регистрационный номер или иной регистрационный номер юридического лица, место нахождения) и (при наличии) балансовая стоимость данного объекта оценки;

11) принятые при проведении оценки объекта оценки допущения и ограничения оценки в соответствии с пунктами 6 и 8 федерального стандарта оценки "Процесс оценки (ФСО III)", утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200, в том числе не отраженные в задании на оценку;

12) анализ рынка объекта оценки, внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки;

13) описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке, включая:

последовательность определения стоимости объекта оценки, обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов; отказ от использования подхода к оценке следует прокомментировать;

процесс определения стоимости объекта оценки каждым из примененных методов оценки и соответствующие им расчеты;

согласование результатов при применении различных подходов и методов оценки;

14) итоговая стоимость объекта оценки, ограничения и пределы применения полученного результата. Если в задании на оценку в соответствии с пунктом 4 федерального стандарта оценки "Задание на оценку (ФСО IV)", утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200, не указана форма представления итоговой стоимости, то результат оценки должен быть представлен в виде числа;

15) перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Порядок утверждения Экспертного заключения

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

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

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

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

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

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

6. Апелляция

6.1. В случае несогласия с выводами Экспертного заключения, оценщик (оценщики), подписавший (подписавшие) соответствующий Отчет об оценке, вправе подать апелляцию на Экспертное заключение в порядке, предусмотренном Правилами осуществления экспертизы Отчетов об оценке СМАО.

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