*Приложение 2*

*к Порядку проведения экспертизы отчетов об оценке*

*в НП «СРОО «Экспертный совет»*

**МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ НП «СРОО «Экспертный совет»  
ПО ЭКСПЕРТИЗЕ ОТЧЕТОВ ОБ ОЦЕНКЕ**

**1. Нарушения законодательства об оценочной деятельности**

1.1. Нарушение законодательства об оценочной деятельности (далее – Нарушение) – нарушение требований Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – Закон об оценке), федеральных стандартов оценки и других нормативных правовых актов, стандартов и правил оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков (далее при совместном упоминании – ЗоОД).

1.2. Нарушение существенное – Нарушение, исправление которого приведет (может привести) к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

1.3. Нарушение формальных требований ЗоОД – Нарушение требований, прямо указанных в ЗоОД, но не оказывающих никакого влияния на итоговую величину стоимости объекта оценки.

1.4. Нарушение первичное – Нарушение, наличие которого привело к появлению других связанных с ним Нарушений.

1.5. Нарушение вторичное – Нарушение, являющееся следствием первичного нарушения.

1.6. Опечатки, арифметические ошибки, противоречия, несоответствия и прочие технические ошибки, за исключением указанных в п. 1.3, допущенные Оценщиком при составлении отчета об оценке, но не оказавшие существенного влияния на итоговую величину стоимости объекта оценки, не являются Нарушениями.

**2. Методы проведения экспертизы**

2.1. Выявление Нарушений осуществляется сопоставлением содержания и оформления отчета об оценке с требованиями ЗоОД. По существу проводимых действий выполняется проверка:

* соответствия представленной в отчете об оценке информации требованиям достаточности и достоверности;
* соответствия использованной методологии расчета специфике объекта оценки и рыночной конъюнктуре;
* корректности проведенных расчетов;
* корректности качественных выводов и заключений;
* соответствия итоговой величины стоимости рыночным данным (в случае, если целью оценки являлось определение рыночной стоимости);
* соблюдения формальных требований ЗоОД.

2.2. Объем работ и глубину исследования Эксперт определяет самостоятельно, с учетом в т.ч. особенностей объекта оценки, рынка объекта оценки, используемой в отчете об оценке методологии, цели и вида экспертизы.

2.3. Для проверки отчета об оценке на соответствие формальным требованиям ЗоОД устанавливается соответствие отчета об оценке соответствующим требованиям ЗоОД, при этом может использоваться соответствующая проверочная таблица (Приложения 5-7).

2.4. Для проверки достоверности исходной информации, приведенной в отчете об оценке, может выполняться:

* проверка наличия ссылок на источники используемой информации;
* сопоставление информации, приведенной в отчете об оценке, с фактической информацией, содержащейся в указанных источниках;
* анализ обоснованности и достоверности информации, содержащейся в указанных источниках информации;
* сопоставление информации, приведенной в отчете об оценке, с информацией, содержащейся в альтернативных источниках.

2.5. Проверка информации на предмет достаточности осуществляется посредством проверки наличия в отчете об оценке всей информации, существенной с точки зрения стоимости объекта оценки.

Проверка корректности учета ценообразующих факторов объекта оценки проводится по следующим составляющим:

* наличие информации по ценообразующим факторам в описании объекта оценки;
* анализ характера и степени влияния ценообразующих факторов на стоимость объекта оценки при анализе рынка;
* учет ценообразующих факторов при выборе наиболее эффективного использования;
* учет ценообразующих факторов при расчете стоимости в каждом подходе оценки, либо при согласовании результатов оценки, полученных с применением различных подходов к оценке, либо в расчетах после согласования.

2.6. Для проверки соответствия использованной методологии расчета проводится анализ данной методологии на предмет возможности учета специфики объекта оценки и рыночной конъюнктуры.

2.7. Для проверки корректности качественных выводов и заключений анализируются обоснованность и логичность содержащихся в отчете об оценке причинно-следственных связей в количественных и качественных оценках, прогнозах.

2.8. Проверка корректности проведенных расчетов проводится с учетом существенности влияния на итоговую величину стоимости объекта оценки.

2.9. Проверка соответствия итоговой величины рыночной стоимости в зависимости от развитости рынка может проводиться путем сравнения итоговой величины стоимости объекта оценки с ценами (диапазонами цен) в сегменте рынка объекта оценки, либо при недостаточно развитом или неразвитом рынке с ценами объектов на других сегментах рынка.

2.10. Проверка эконометрических моделей осуществляется в следующей последовательности:

* + 1. проверка входных данных на соответствие требованиям достаточности (репрезентативности) и достоверности;
    2. проверка результатов расчета на соответствие рыночным данным;
    3. проверка эконометрической модели на соответствие требованиям и статистическим критериям (минимально допустимое число наблюдений (объектов-аналогов) в модели; теснота связи (корреляция) и мультиколлинеарность факторов модели; регрессионная статистика, дисперсионный анализ и пр.);
    4. формирование мнения о погрешности модели, в т.ч. с учетом ее типа (интерполяция или экстраполяция);
    5. проверка выявленной зависимости на соответствие зависимостям, типичным для аналогичных ситуаций.

2.11. В целях самоконтроля для проверки достаточности выявленных нарушений по итогам проведенной экспертизы Экспертом проводится проверка того, что исправление выявленных нарушений приведет к устранению искажения итоговой величины стоимости объекта оценки (если характер выявленных Нарушений позволяет это сделать).

2.12. Метод экспресс-проверки предназначен для оперативного выявления наиболее существенных нарушений или формирования обоснованного предположения о наличии таковых. По результатом применения только этого метода не может быть подготовлено экспертное заключение. Алгоритм экспресс-проверки:

* + 1. анализ ценообразующих характеристик объекта оценки;
    2. анализ удельных показателей итоговой величины стоимости, определенной в отчете об оценке, на соответствие рыночным данным (например, для типовых объектов недвижимости);
    3. анализ согласования результатов оценки по различным подходам и методам в рамках подходов;
    4. проверка ключевых параметров расчета при применении каждого подхода (например, величины износов и устареваний в затратном подходе и ставки арендной платы в доходном).

2.13. При проведении экспертизы отчета об оценке, в том числе при экспертизе на подтверждение стоимости:

* не проводится повторная оценка стоимости объекта оценки;
* не допускается использование информации, ставшей известной после даты оценки.

**3. Требования к подготовке экспертного заключения**

3.1. В экспертном заключении должна быть изложена вся информация, существенная с точки зрения результатов экспертизы.

3.2. Информация, приведенная в экспертном заключении и существенная с точки зрения ее результатов, должна быть подтверждена.

3.3. Содержание экспертного заключения не должно вводить в заблуждение его пользователей или допускать неоднозначного толкования.

3.4. Экспертное заключение не должно содержать информацию, не использующуюся в обосновании позиции Эксперта, если она не является обязательной согласно требованиям ЗоОД.

3.5. Приведенная в экспертном заключении информация должна соответствовать действительности.

3.6. Содержание экспертного заключения должно позволять пользователю проверить используемые источники информации, логические заключения и выводы.

3.7. Формулировки экспертного заключения должны иметь нейтральный тон, не содержать личностных претензий к Оценщику или оскорбительных выражений.

3.8. В экспертном заключении должны быть указаны все Нарушения, содержащиеся в отчете об оценке.

3.9. При необходимости экспертное заключение может включать в себя копии материалов, используемых для обоснования соответствующих замечаний и выводов.

**4. Требования к замечаниям Экспертного заключения**

4.1. Замечание в экспертном заключении должно:

* раскрывать существенность влияния Нарушения на итоговую величину стоимости объекта оценки, определенную в отчете об оценке;
* указывать на Нарушение конкретных требований ЗоОД;
* содержать ссылки на страницы и/или фрагменты отчета об оценке, содержащие описываемое Нарушение, а также на внешние по отношению к отчету об оценке источники информации (при наличии таковых);
* по возможности позволять получить представление о Нарушениях без прочтения самого отчета об оценке.

4.2. Замечание в экспертном заключении не должно:

* вводить в заблуждение или допускать неоднозначное толкование;
* содержать избыточную информацию;
* включать требования о конкретных методических способах исправления Нарушений.

4.3. При выявлении логической цепочки Нарушений, являющихся следствием друг друга, Эксперт должен в первую очередь сформулировать замечание, указывающее на первичное Нарушение.

4.4. Рекомендуемая логическая структура замечания:

* описание действий Оценщика;
* обоснование профессиональной позиции Эксперта;
* указание существенности Нарушения (в относительном или абсолютном выражении);
* указание на нарушенное требование ЗоОД.

4.5. Замечание может указывать на следующие типы Нарушений:

* отсутствие существенной информации;
* отсутствие источника информации, качественного или расчетного обоснования данных;
* приведение недостоверной информации;
* нарушение причинно-следственных связей;
* противоречия в отдельных разделах и между разделами;
* ошибочная методология;
* арифметические ошибки;
* нарушение формальных требований ЗоОД.

4.6. Рекомендуемые обороты письменной речи, используемые в замечаниях:

* в нарушение требований […] в отчете отсутствует […] (не […]) / в нарушение требований […] в отчете не […];
* […], что ошибочно, поскольку … / […], что ошибочно по следующим причинам: […];
* […] установлено, что […], при этом в Отчете […];
* […]. Нарушены требования […].

4.7. Случаи объединения нескольких Нарушений в одно замечание:

* допущено множество однотипных Нарушений;
* наличие первичного и вторичных Нарушений.

4.8. Замечания в экспертном заключении рекомендуется располагать в одном из следующих порядков (возможно комбинирование):

* по существенности Нарушений;
* по очевидности для пользователя экспертного заключения, не обладающего специальными познаниями в области оценочной деятельности;
* в порядке, котором Нарушения встречаются по тексту отчета об оценке;
* в порядке причинно-следственных связей («первичное нарушение» – «вторичные нарушения»).

**5. Виды экспертизы**

5.1. ЗоОД устанавливает следующие виды экспертизы отчетов об оценке:

* экспертиза 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 (далее – нормативно-методическая экспертиза);
* экспертиза на подтверждение стоимости объекта оценки, определенной оценщиком в отчете об оценке, включающая также проверку 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.

5.2. Статьей 11 Закона об оценке установлено, что отчет об оценке «не должен допускать неоднозначного толкования или вводить в заблуждение». Следовательно отчет об оценке, содержащий существенно искаженную итоговую величину стоимости объекта оценки, не соответствует требованиям ЗоОД. При проведении экспертизы, в т.ч. нормативно-методической, такого отчета об оценке Эксперт должен выявить соответствующие Нарушения и указать их в отрицательном экспертном заключении.

5.3. При проведении экспертизы на подтверждение стоимости Эксперт проверяет отчет об оценке на соответствие требованиям ЗоОД, а также выполняет действия, направленные на подтверждение итоговой величины стоимости, определенной в отчете об оценке.

5.4. Объем действий, направленных на подтверждение итоговой величины стоимости, определенной в отчете об оценке, может определяться договором на экспертизу или Экспертом самостоятельно. Такими действиями могут быть:

* проверка корректности установления количественных и качественных характеристик объекта оценки на основе альтернативных источников информации, в том числе его осмотра Экспертом (с учетом допущения, что от даты оценки до даты осмотра никаких существенных изменений не произошло). Данная проверка выполняется при наличии у Эксперта обоснованных оснований считать недостоверным описание количественных и качественных характеристик объекта оценки в отчете об оценке;
* сопоставление использованных в отчете об оценке рыночных данных с данными из альтернативных источников информации;
* проведение альтернативных расчетов.

**6. Выводы по результатам экспертизы**

6.1. В положительном экспертном заключении указываются следующие выводы:

* + 1. по результатам нормативно-методической экспертизы – Отчет об оценке № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_ г. «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_» **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 НП «СРОО «Экспертный совет»;
    2. по результатам экспертизы на подтверждение стоимости – Отчет об оценке № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_ г. «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_» **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 НП «СРОО «Экспертный совет». Итоговая величина [вид] стоимости объекта оценки в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ [цифрами и прописью] руб. **подтверждена**.

6.2. В отрицательном экспертном заключении указывается следующий вывод: Отчет об оценке № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_ г. «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_» **не соответствует** требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе требованиям Федерального закона, федеральных стандартов оценки и стандартов и правил оценочной деятельности НП «СРОО «Экспертный совет».

6.3. В отрицательном экспертном заключении по результатам нормативно-методической экспертизы после вывода, указанного в п. 6.2, Эксперт может указать характер влияния выявленных нарушений на итоговую величину стоимости объекта оценки:

* выявленные нарушения **не оказывают никакого влияния** на итоговую величину стоимости объекта оценки;
* характер выявленных нарушений **не позволяет сделать вывод о достоверности или недостоверности итоговой величины стоимости** объекта оценки, определенной в отчете об оценке;
* выявленные **нарушения привели к существенному занижению (завышению) итоговой величины стоимости** объекта оценки, определенной в отчете об оценке.

6.4. В отрицательном экспертном заключении по результатам экспертизы на подтверждение стоимости после вывода, указанного в п. 6.2, Эксперт должен указать характер влияния выявленных нарушений на итоговую величину стоимости объекта оценки (п. 6.3).

**7. Заключительные положения**

7.1. При проведении экспертизы могут использоваться допущения и ограничительные условия, например:

* экспертиза проводилась на основе допущения, что описание характеристик объекта оценки в отчете об оценке достоверно, если у Эксперта отсутствуют основания считать иначе;
* на экспертизу предоставлена копия отчета об оценке, которая: не подписана Оценщиком, не подписана уполномоченным лицом юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, не скреплена печатью указанного юридического лица. Результаты настоящей экспертизы являются достоверными при условии идентичности содержания и оформления оригинала отчета об оценке и его предоставленной на экспертизу копии, заверенной Заказчиком экспертизы;
* при проведении экспертизы осмотр объекта оценки не проводился;
* юридическая экспертиза документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, в т.ч. правоустанавливающих и правоподтверждающих документов, не проводилась;
* проверка отчета об оценке на соответствие требованиям договора об оценке, в рамках исполнения которого он был подготовлен, не проводилась.

7.2. Выбор допущений и ограничительных условий определяется спецификой конкретной ситуации: параметрами объекта оценки, конъюнктурой рынка, предполагаемым использованием результатов экспертизы, объемом исследований и др.

7.3. При экспертизе отчетов об оценке, в том числе в вопросах этики экспертизы, рекомендуется использовать книгу: Каминский А.В., Ильин М.О., Лебединский В.И., Калинкина К.Е., Лапин М.В. Экспертиза отчетов об оценке: Учебник – М.: Книжная Линия, 2014 (ISBN 978-5-504-03006-7).

Приложения:

* Приложение 1. Форма экспертного заключения по результатам нормативно-методической экспертизы – на 3 (трех) листах;
* Приложение 2. Форма экспертного заключения по результатам экспертизы на подтверждение стоимости – на 3 (трех) листах;
* Приложение 3. Возможные формы утверждения экспертного заключения – на 1 (одном) листе;
* Приложение 4. Возможные формы заверения экспертного заключения – на 1 (одном) листе;
* Приложение 5. Сводная таблица требований ФСО №1-3 к отчетам об оценке – на 5 (пяти) листах;
* Приложение 6. Сводная таблица требований ФСО №1-3, 7 к отчетам об оценке недвижимости – на 7 (семи) листах.