

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ СТАНДАРТ ОЦЕНКИ

«Виды экспертизы отчета об оценке, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения» (ФСО N 5)

I. Общие положения

1. Настоящий федеральный стандарт оценки разработан с учетом международных стандартов оценки, на основе Федерального закона № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

2. Настоящий федеральный стандарт оценки устанавливает виды экспертизы отчета об оценке, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и к порядку его утверждения.

3. Настоящий федеральный стандарт оценки является обязательным к применению при осуществлении экспертизы отчетов об оценке экспертом или экспертами саморегулируемой организации оценщиков (СРОО).

II. Виды экспертизы отчета об оценке

4. Устанавливаются следующие виды экспертизы отчетов об оценке:

- а) нормативно-методическая экспертиза на соответствие требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности;
- б) экспертиза на подтверждение стоимости объекта оценки, определенной в отчете об оценке.

5. Нормативно-методическая экспертиза включает проверку отчета об оценке на соответствие требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе:

- а) на наличие нарушений, исправление которых существенно влияет (может повлиять) на итоговую величину стоимости объекта оценки, определенную в отчете об оценке, в том числе: отсутствие необходимой информации, арифметические, логические и методологические ошибки, противоречия, введение в заблуждение относительно основных ценообразующих параметров объекта оценки, ошибочные допущения, на которых основывается оценка и т.д.
- б) на наличие нарушений, исправление которых не оказывает влияния на итоговую величину стоимости объекта оценки.

6. Экспертиза на подтверждение стоимости включает в себя нормативно-методическую экспертизу, а также предусматривает проведение всех уместных с точки зрения эксперта действий для подтверждения итоговой величины стоимости объекта оценки, в том числе проведение проверки достаточности и достоверности информации в отчете об оценке, проведение альтернативных расчетов и анализа рынка, осмотр объекта оценки, запрос дополнительной информации по отчету об оценке и т.д.

7. В случае, если в нормативном правовом акте, содержащем требование обязательной экспертизы, либо в договоре на экспертизу не определен вид экспертизы отчета об оценке, должна проводиться нормативно-методическая экспертиза.

Указанное правило подлежит применению и в случае использования в нормативно-правовом акте не предусмотренных настоящим Стандартом терминов, определяющих вид экспертизы отчета об оценке.

III. Порядок проведения экспертизы отчета об оценке

8. Экспертиза отчета об оценке проводится на основании договора на проведение экспертизы отчета об оценке и определения суда.

9. Экспертиза отчета об оценке включает следующие этапы.

- а) Заключение договора на проведение экспертизы отчета об оценке или получение определения суда. В договоре на проведение экспертизы указывается, в том числе вид экспертизы, допущения и ограничения, на основании которых проводится экспертиза отчета об оценке.
- б) Выбор эксперта(ов) СРОО, осуществляющего(их) экспертизу отчета об оценке.

Выбор эксперта(ов) саморегулируемой организации оценщиков, осуществляющего(их) экспертизу отчета об оценке, проводится в порядке, установленном внутренними документами данной СРОО.

- в) Проведение экспертизы отчета об оценке.
- г) Составление экспертного заключения на отчет об оценке.
- д) Утверждение экспертного заключения на отчет об оценке.

10. Результатом экспертизы отчета об оценке является экспертное заключение, составленное в письменной форме, либо в форме электронного документа.

11. СРОО может устанавливать допущения и ограничения, на основании которых проводится экспертиза отчета об оценке в зависимости от вида проводимой экспертизы.

12. Копия экспертного заключения и копии документов, полученных от заказчика, третьих лиц, и использованных при проведении экспертизы, должна храниться СРОО в течение трех лет.

IV. Принципы экспертизы отчета об оценке

13. Наличие выявленных нарушений в отчете об оценке должно быть доказано в соответствии с требованиями обоснованности, достаточности, достоверности и существенности.

14. Ошибки (совокупность ошибок), не оказывающие существенного влияния на промежуточные результаты расчетов и итоговую величину стоимости объекта оценки, не являются нарушениями законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, и могут не указываться в экспертном заключении.

15. При экспертизе отчета об оценке не допускается использование информации, ставшей известной после даты оценки.

16. В экспертном заключении должны содержаться все замечания, указывающие на нарушения, исправление которых, существенно влияет (может повлиять) на итоговую величину стоимости объекта оценки.

17. Экспертиза отчета об оценке не предполагает проведения повторной оценки.

18. При экспертизе отчета об оценке выводы не должны основываться на результатах оценки, полученных в альтернативном отчете об оценке.

19. СРОО, эксперты которой проводят экспертизу отчета об оценке, обязана не разглашать конфиденциальную информацию, полученную от заказчика в ходе проведения оценки, за исключением случаев, предусмотренных требованиями законодательством Российской Федерации или требованиями договора на экспертизу.

V. Требования к замечаниям экспертного заключения

20. Замечания должны позволять пользователю экспертного заключения, имеющему специальные познания в области оценочной деятельности, понять их суть и существенность влияния на итоговую величину стоимости объекта оценки, определенную в отчете об оценке.

21. Замечания должны давать пользователю экспертного заключения представление о нарушениях, содержащихся в отчете об оценке, без необходимости прочтения самого отчета.

22. Замечания не должны допускать неоднозначного толкования.

23. Замечания не должны вводить в заблуждение.

24. Замечания не должны содержать избыточной информации.

25. Замечания должны содержать указания на нарушение конкретных положений законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности.

26. Замечания должны содержать ссылки на страницы и/или фрагменты отчета об оценке, содержащие нарушения законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности.

27. При использовании информации, не содержащейся в отчете об оценке, замечания должны содержать ссылки на соответствующие источники информации, позволяющие пользователю экспертного заключения делать выводы об ее авторстве и дате подготовки. В случае если используется информация, опубликованная на сайте в сети Интернет, или используется информация, опубликованная не в периодическом печатном издании, распространяемом на территории Российской Федерации, то к экспертному заключению должны быть приложены копии соответствующих материалов и распечаток.

28. Замечания не должны включать требования о конкретных методических способах исправления нарушений, выявленных в отчете об оценке.

VI. Требования к содержанию экспертного заключения

29. Экспертное заключение должно включать следующие части: вводная, исследовательская (при наличии замечаний) и результирующая. Экспертное заключение может содержать приложения.

30. Во вводной части экспертного заключения указываются:

- а) сведения, идентифицирующие экспертное заключение;
- б) сведения, идентифицирующие отчет об оценке;
- в) сведения об эксперте(ах) СРОО, проводившем(их) экспертизу;
- г) вид экспертизы отчета об оценке;
- д) наименование и краткая характеристика объекта оценки;
- е) допущения и ограничения, на основании которых проводится экспертиза.
- ж) уровень существенности (при установлении такового).

31. К сведениям, идентифицирующим экспертное заключение, относятся:

- а) порядковый номер;
- б) дата составления;
- в) основание для проведения экспертизы;
- г) реквизиты заказчика экспертизы.

32. К сведениям, идентифицирующим отчет об оценке, относятся:

- а) порядковый номер;
- б) дата составления;
- в) наименование;
- г) наименование лица, заверившего копию отчета (при предоставлении на экспертизу копии отчета об оценке);
- д) ФИО и информация о членстве оценщика(ов) в СРОО (наименование СРОО, номер оценщика(ов) в реестре СРОО);
- е) наименование юридического лица, с которым у оценщика(ов) заключен(ы) трудовой(ые) договор(а) или договор(а) подряда, при наличии;
- ж) предполагаемое использование результатов оценки;
- з) основание для проведения оценки;
- и) вид стоимости;
- к) дата проведения оценки (дата определения стоимости);
- л) итоговая величина стоимости объекта оценки;
- м) применяемые стандарты оценочной деятельности.
- н) иные сведения на усмотрение эксперта(ов).

33. К сведениям об эксперте(ах) СРОО, проводившем(их) экспертизу, относятся:

- а) ФИО;
- б) сведения, подтверждающие полномочия на проведение экспертизы отчета об оценке;
- в) сведения о страховании профессиональной ответственности эксперта СРОО (при наличии);
- г) иные сведения на усмотрение эксперта(ов).

34. Основные допущения и ограничения, на основании которых может проводиться экспертиза:

- а) результаты экспертизы копии отчета об оценке достоверны при условии ее тождественности оригиналу отчета об оценке;
- б) экспертом СРОО не проводится юридическая экспертиза документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, в том числе, правоустанавливающих и правоподтверждающих документов.

35. Нормативно-методическая экспертиза проводится на основании допущения, что информация, содержащаяся в отчете об оценке, является достаточной и достоверной, если иное не следует из отчета об оценке.

36. В исследовательской части экспертного заключения указываются замечания к отчету об оценке при их наличии.

37. В результирующей части экспертного заключения содержатся выводы по результатам экспертизы отчета об оценке.

38. В положительном экспертном заключении, подготовленном по результатам нормативно-методической экспертизы, должен содержаться следующий вывод.

Отчет об оценке соответствует требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности. Итоговая величина стоимости объекта оценки может быть признана достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки.

39. В отрицательном экспертном заключении, подготовленном по результатам нормативно-методической экспертизы, должен содержаться следующий вывод.

Отчет об оценке не соответствует требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности.

40. В случае вывода о несоответствии отчета об оценке требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности в результирующей части экспертного заключения дополнительно может приводиться следующая информация о влиянии выявленных нарушений на итоговую величину стоимости объекта оценки.

- а) Выявленные в отчете нарушения существенно влияют на итоговую величину стоимости объекта оценки.
- б) Выявленные в отчете нарушения не оказывают влияния на итоговую величину стоимости объекта оценки.
- в) Выявленные в отчете нарушения не позволяют сделать вывод о достоверности или недостоверности итоговой величины стоимости объекта оценки.

41. В результирующей части положительного экспертного заключения, подготовленного по результатам экспертизы на подтверждение стоимости, указывается следующий вывод.

Отчет об оценке соответствует требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности. Итоговая величина стоимости объекта оценки подтверждается.

42. В результирующей части отрицательного экспертного заключения, подготовленного по результатам экспертизы на подтверждение стоимости, указывается один из следующих выводов:

- а) отчет об оценке не соответствует требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности. Итоговая величина стоимости объекта оценки не подтверждается.
- б) отчет об оценке не соответствует требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности. Итоговая величина стоимости объекта оценки подтверждается, так как выявленные в отчете нарушения не оказывают влияния на итоговую величину стоимости объекта оценки.

43. Вывод о подтверждении итоговой величины стоимости объекта оценки делается в случае, если устранение содержащихся в отчете об оценке нарушений приведет к изменению итоговой величины стоимости объекта оценки на величину, не превышающую уровень существенности.

44. Уровень существенности определяется и обосновывается экспертом, проводящим экспертизу отчета об оценке.

45. В приложении к экспертному заключению должны содержаться копии документов и прочих материалов (при их наличии), не содержащихся в отчете об оценке, подтверждающих корректность замечаний и выводов, сделанных в экспертном заключении на отчет об оценке.

VII. Требования к порядку утверждения экспертного заключения на отчет об оценке

46. Порядок утверждения экспертного заключения на отчет об оценке определяется внутренними документами СРОО.

47. Экспертное заключение (за исключением случаев составления экспертного заключения в форме электронного документа) должно быть пронумеровано постранично или полистно, прошито и подписано экспертом или экспертами СРОО, проводившим(и) экспертизу отчета об оценке, а также уполномоченными лицами СРОО в соответствии с внутренними документами СРОО, скреплено печатью СРОО.

48. Экспертное заключение, составленное в форме электронного документа, должно быть подписано электронной цифровой подписью в соответствии с законодательством Российской Федерации.