

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ СТАНДАРТ ОЦЕНКИ

Основные понятия экспертизы отчетов об оценке, принципы экспертизы отчетов об оценке, требования к содержанию и оформлению экспертного заключения

И. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1. Настоящий федеральный стандарт оценки «Основные понятия экспертизы отчетов об оценке, принципы экспертизы отчетов об оценке, требования к содержанию и оформлению экспертного заключения» разработан в развитие требований Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – Закон об оценочной деятельности), Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 № 256, Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 № 255, Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 № 254 (далее при совместном упоминании Закон об оценочной деятельности, ФСО № 1-3 - законодательство Российской Федерации об оценочной деятельности), с учетом международной практики экспертизы отчетов об оценке.
2. Настоящий федеральный стандарт оценки устанавливает принципы экспертизы отчетов об оценке, требования к замечаниям экспертного заключения, а также требования к его содержанию и оформлению.
3. Настоящий федеральный стандарт является обязательным к применению членами Экспертных советов саморегулируемых организаций оценщиков (далее – СРОО) при экспертизе отчетов об оценке.

II. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

4. Экспертиза отчета об оценке – совокупность мероприятий по проверке соблюдения оценщиком при проведении оценки объекта оценки требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности и договора на проведение оценки, а также достаточности и достоверности используемой информации, обоснованности сделанных оценщиком допущений, использования или отказа от использования подходов к оценке, согласования (обобщения) результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.
5. Экспертное заключение – документ, содержащий изложение результатов экспертизы отчета об оценке.
6. Эксперт – оценщик, являющийся членом экспертного совета одной из СРОО, обладающий полномочиями и квалификацией, установленными внутренними документами данной СРОО и необходимыми для проведения экспертизы отчета об оценке.
7. Общие требования законодательства Российской Федерации к содержанию отчета об оценке (далее – Общие требования) – требования законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности в части наличия в отчете об оценке сведений, указанных в ст. 11 Закона об оценочной деятельности и п. 8 ФСО №3, не влияющих на итоговую величину стоимости объекта оценки.
8. Существенное нарушение (существенная ошибка) – нарушение (ошибка) или совокупность нарушений (ошибок), устранение которого(ых) приведет или может привести к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки

и/или изменению управленческого решения, для принятия которого предназначен отчет 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 др.

9. Уровень существенности определяется экспертом, проводящим экспертизу отчета об оценке.

10. Несущественные нарушения (несущественные ошибки), за исключением нарушений Общих требований, не являются нарушениями законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности и договора на проведение оценки.

11. Замечание – фрагмент экспертного заключения, представляющий собой аргументированные указания на нарушения, содержащиеся в отчете об оценке.

III. Принципы ЭКСПЕРТИЗЫ ОТЧЕТОВ ОБ ОЦЕНКЕ

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

13. При проведении экспертизы отчета об оценке не допускается использование информации, ставшей известной после даты оценки.

14. В экспертном заключении должны содержаться все замечания к отчету об оценке, указывающие на существенные нарушения (ошибки).

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

16. Экспертиза отчета об оценке проводится на основе допущения, что описание характеристик объекта оценки в отчете об оценке достоверно. При экспертизе отчета об оценке не требуется проведение осмотра объекта оценки, если иное не предусмотрено договором на экспертизу.

17. Проверка соблюдения оценщиком требований договора на проведение оценки осуществляется путем установления соответствия отчета об оценке требованиям, установленным договором на проведение оценки, в части, не противоречащей законодательству Российской Федерации об оценочной деятельности.

18. Экспертиза отчета об оценке должна включать проверку всех требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности и не может заключаться только в проверке отдельных требований, например, только Общих требований.

IV. ТРЕБОВАНИЯ К ЗАМЕЧАНИЯМ ЭКСПЕРТНОГО ЗАКЛЮЧЕНИЯ

19. Замечания должны позволять пользователю экспертного заключения, имеющему специальные знания в области оценочной деятельности, понять их суть и существенность влияния на итоговую величину стоимости объекта оценки.

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

21. Замечания не должны допускать неоднозначного толкования.

22. Замечания не должны вводить в заблуждение.

23. Замечания не должны содержать избыточной информации.

24. Замечания должны допускать возможность устранения соответствующих нарушений в соответствии с общепринятой оценочной практикой.

25. Замечания должны содержать указания на нарушение конкретных положений законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности и (или) договора на проведение оценки.

26. Замечания должны содержать ссылки на страницы и/или фрагменты отчета об оценке, содержащие нарушения.

27. При использовании информации, не содержащейся в отчете об оценке, замечания должны содержать ссылки на соответствующие источники информации, позволяющие 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, но могут содержать информацию о возможных способах исправления нарушений.

V. ТРЕБОВАНИЯ К СОДЕРЖАНИЮ И ОФОРМЛЕНИЮ ЭКСПЕРТНОГО ЗАКЛЮЧЕНИЯ

29. Экспертное заключение должно включать следующие части: вводную, исследовательскую (при наличии замечаний) и результирующую. 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 экспертах, проводивших экспертизу отчета об оценке;
- г) сведения о специалистах, привлеченных в качестве консультантов при проведении экспертизы отчета об оценке;
- д) наименование и краткая характеристика объекта оценки;
- е) допущения и ограничения, на основании которых проводится экспертиза.

31. К сведениям, идентифицирующим экспертное заключение, относятся:

- а) порядковый номер;
- б) дата составления;
- в) основание для проведения экспертизы;
- г) реквизиты заказчика экспертизы или органа, принявшего решение о проведении экспертизы.

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

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

33. К сведениям об экспертах, проводивших экспертизу отчета об оценке, относятся: ФИО; образование и квалификация в области оценочной деятельности; информация о членстве в экспертном совете СРОО; о страховании профессиональной ответственности эксперта, при наличии.

34. К сведениям о специалистах, привлекавшихся в качестве консультантов при

проведении экспертизы отчета об оценке, относятся: ФИО; образование; квалификация; степень участия; обоснование необходимости привлечения.

35. Основные допущения и ограничения, на основании которых может проводиться экспертиза отчета об оценке:

- а) Результаты экспертизы отчета об оценке достоверны при условии тождественности оригинала отчета об оценке его копии, представленной на экспертизу.
- б) Экспертом не проводится юридическая экспертиза документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, в том числе, правоустанавливающих и правоподтверждающих документов.
- в) Осмотр объекта оценки не проводится. Экспертиза отчета об оценке проводится на основе допущения, что описание характеристик объекта оценки в отчете об оценке достоверно.

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

37. Из содержания экспертного заключения должно быть однозначно понятно, к какому из нижеперечисленных типов относится замечание:

- а) замечание, указывающее на существенное нарушение;
- б) замечание, указывающее на несущественное нарушение Общих требований;
- в) замечание, указывающее на несущественное нарушение, не являющееся нарушением Общих требований.

38. Замечания, указывающие на несущественные нарушения, не являющиеся нарушениями Общих требований, указываются в экспертном заключении на усмотрение эксперта.

39. В результирующей части экспертного заключения указывается однозначный вывод о том, что отчет об оценке соответствует или 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 приводится информация о существенном или несущественном влиянии выявленных нарушений на итоговую величину стоимости объекта оценки, либо информация о том, что выявленные нарушения не позволяют сделать вывод о достоверности или недостоверности итоговой величины стоимости объекта оценки.

41. На усмотрение эксперта результирующая часть экспертного заключения может содержать вывод о возможности или невозможности использования итоговой величины стоимости объекта оценки для указанного в отчете об оценке предполагаемого использования результатов оценки.

42. 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.

43. Экспертное заключение должно быть пронумеровано полистно, прошито и подписано экспертом.