

Приложение № 2

к Регламенту деятельности
Экспертного совета НП СРОО «СПО»
Утверждено решением Совета Партнерства,
Протокол № 13 от 25.04.2012 г.
Изменения утверждены
Решением Совета НП СРОО «СПО»
Протокол № 26 от 30 сентября 2015 г.

Изменения утверждены
Решением Совета СРО Ассоциации оценщиков «СПО»
Протокол № 9 от 21 марта 2018 г.

Методические рекомендации по экспертизе отчетов об оценке

1. Общие положения

Настоящие методические рекомендации по экспертизе отчетов об оценке (далее – Методические рекомендации) разработаны на основе требований Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – Закон), 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 (далее – ФСО № 1), 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 ФЗ № 135, ФСО № 1–3 – законодательство Российской Федерации об оценочной деятельности), Федерального стандарта оценки «Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости (ФСО № 4)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 22.10.2010 № 508 (далее – ФСО № 4), Федерального стандарта оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 04.07.2011 № 328 (далее – ФСО № 5).

1.1. Цель и область применения

Целью Методических рекомендаций является формирование единого методического подхода к экспертизе отчетов об оценке в рамках Экспертного совета Саморегулируемой организации оценщиков Ассоциации оценщиков «Сообщество профессионалов оценки» (далее – СРО Ассоциации оценщиков «СПО»).

Методические рекомендации предназначены для использования экспертами-оценщиками при проведении экспертизы отчетов об оценке; заказчиками экспертизы; оценщиками и пользователями результатов экспертизы и носят рекомендательный характер.

1.2. Термины и определения

Под экспертизой отчета об оценке (п. 4 ФСО № 5) понимаются действия эксперта или экспертов саморегулируемой организации оценщиков в целях проверки отчета об оценке, подписанного оценщиком (оценщиками), являющимся (являющимися) членами данной саморегулируемой организации, осуществляемые в соответствии с видом проводимой экспертизы.

Экспертиза отчетов об оценке (п. 11 ФСО № 1) – совокупность мероприятий по проверке соблюдения оценщиком при проведении оценки объекта оценки требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности и условий договора

об оценке, а также достаточности и достоверности используемой в отчете 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.

В соответствии с п. 19 ФСО № 1:

- информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, примененных при проведении оценки оцениваемого объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки;
- информация считается достоверной, если использованные данные соответствуют действительности и позволяют пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

Виды экспертизы отчетов об оценке (п. 5 ФСО № 5):

- нормативно-методическая экспертиза – 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;
- экспертиза на подтверждение стоимости – 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, стандартов и правил оценочной деятельности.

Экспертное заключение на отчет об оценке – документ, составленный по результатам экспертизы отчета об оценке в соответствии с требованиями ч. IV ФСО № 5.

Эксперт (п. 4, п. 9 ФСО № 5) – член экспертного совета саморегулируемой организации оценщиков, наделенный полномочиями и обладающий квалификацией, необходимой для проведения экспертизы. Эксперт не может являться лицом (оценщиком), подписавшим отчет об оценке, в отношении которого проводится экспертиза, либо учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица – заказчика экспертизы, собственником объекта оценки. Экспертом не может быть лицо, имеющее имущественный интерес в объекте оценки, в отношении отчета об оценке которого проводится экспертиза, либо состоящее с учредителем, собственником, должностным лицом юридического лица – заказчика экспертизы, физическим лицом – заказчиком экспертизы или лицом, подписавшим соответствующий отчет об оценке, в близком родстве или свойстве, а лицо, в отношении которого юридическое лицо – заказчик экспертизы выступает кредитором или страховщиком.

Нарушение – несоблюдение в отчете об оценке требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности. Нарушения включают существенные ошибки и несоблюдение общих требований.

Несоблюдение общих требований – невыполнение требований ст. 11 Закона об оценочной деятельности и п. 8 ФСО № 3 относительно содержания и оформления отчета об оценке.

Существенные ошибки (определяются по усмотрению эксперта):

- при проведении нормативно-методической экспертизы – технические ошибки (описка, опечатка, грамматическая или арифметическая ошибка) и другие или совокупность ошибок, которые способны ввести в заблуждение пользователей отчета об оценке, а также приводят к неоднозначному толкованию результатов оценки (п.18 ФСО № 5).

- при проведении стоимостной экспертизы – ошибки, выявленные при нормативно-методической экспертизе, а также другие ошибки, устранение которых может отразиться на итоговой величине рыночной стоимости объекта оценки (п.18 ФСО № 5) и/или привести к нецелесообразному управленческому решению, для принятия которого подготовлен отчет об оценке.

Существенность ошибки определяется экспертом-оценщиком, проводящим экспертизу отчета об оценке.

Замечание – фрагмент экспертного заключения, содержащий аргументированное указание на выявленные нарушения (существенные ошибки и нарушения общих требований) и прочие ошибки отчета об оценке.

Существенное замечание – замечание, указывающее на существенную ошибку, а также обоснование этого замечания.

В случае возникновения споров между сторонами величина искажения, произошедшего вследствие допущения существенной ошибки, может выноситься на рассмотрение коллегиального органа СРО Ассоциации оценщиков «СПО» – Экспертного совета.

Доказательством существенности ошибки может быть анализ чувствительности, который показывает, как изменится итоговое значение стоимости в случае исправления ошибки.

Выявленные технические ошибки, допущенные оценщиком при составлении отчета об оценке, но не приведшие к нарушению требований законодательства Российской Федерации, в том числе требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, и (или) стандартов и правил оценочной деятельности, и не отразившиеся на стоимости объекта оценки, определенной оценщиком в отчете об оценке, не являются основанием для составления отрицательного экспертного заключения (п.18 ФСО № 5).

2. Проведение экспертизы

2.1. Принципы экспертизы отчетов об оценке

Основанием для проведения экспертизы является договор на проведение экспертизы, плановая проверка деятельности оценщика, требование Совета СРО Ассоциации оценщиков «СПО», требование суда или органа государственной власти. В договоре на проведение экспертизы в обязательном порядке устанавливаются:

- сроки проведения экспертизы,
- эксперт (эксперты), осуществляющий (осуществляющие) экспертизу,
- допущения и ограничительные условия, с учетом которых должна проводиться экспертиза,
- размер оплаты за проведение экспертизы. Размер оплаты за проведение экспертизы отчета об оценке не может зависеть от вывода, содержащегося в экспертном заключении, подготовленном по результатам проведения экспертизы.

Наличие выявленных нарушений должно быть доказано в соответствии с требованиями обоснованности (п. 17 ФСО № 5), достаточности и достоверности.

В экспертном заключении должны быть указаны все существенные замечания к отчету об оценке (п 18 ФСО № 5).

Экспертиза отчета об оценке не предполагает проведения повторной оценки (п. 4 ФСО № 5), что не исключает возможность осуществления альтернативных расчетов – в случае проведения стоимостной экспертизы (подтверждения стоимости).

Проверка соблюдения оценщиком требований договора об оценке осуществляется путем выявления соответствия отчета об оценке требованиям, установленным договором об оценке и заданием на оценку. В случае непредоставления договора на оценку эксперт делает соответствующее допущение и проводит экспертизу исходя из соответствия отчета об оценке требованиям, установленным договором об оценке. Отсутствие задания на оценку служит основанием отказа от проведения экспертизы.

Экспертиза отчета об оценке проводится на основе информации, доступной на дату оценки.

Экспертиза отчета об оценке осуществляется при условии допущения, что описание характеристик объекта оценки в отчете об оценке достоверно, если у Эксперта отсутствуют основания считать иначе. При экспертизе отчета об оценке проведение осмотра объекта оценки не является обязательным, если иное не предусмотрено Заданием на экспертизу.

Экспертиза отчета об оценке не может содержать проверку соответствия отчета отдельным требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, например, только общим требованиям ст. 11 Закона об оценочной деятельности и п. 8 ФСО № 3.

2.2. Порядок экспертизы отчета об оценке:

Проведение нормативно-методической экспертизы и экспертизы на подтверждение стоимости осуществляется в несколько этапов.

Отчет, предоставленный на экспертизу, должен быть составлен, в соответствии с принципами существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности (п. 4 ФСО № 3). На этих же принципах должно быть основано осуществление и экспертизы отчета об оценке.

Нормативно-методическая экспертиза осуществляется в следующем порядке:

1) Проводится проверка на соответствие условиям Договора и Задания на оценку исходных данных, допущений и характеристик объекта оценки. Информация, предоставленная заказчиком оценки (в том числе справки, таблицы, бухгалтерские балансы), должна быть подписана уполномоченным лицом и заверена в установленном порядке (п. 11 ФСО № 3).

2) Проводится проверка на наличие личной подписи оценщика и, при необходимости, подписи руководителя юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, наличие постраничной нумерации и прошивки (п. 6 ФСО № 3).

3) Проводится проверка на наличие, полноту и корректность изложения обязательных разделов в отчете вне зависимости от вида объекта оценки:

- основные факты и выводы (п. 8а ФСО № 3);

- задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки (п. 8б ФСО № 3);

- сведения о заказчике оценки и об оценщике (п. 8в ФСО № 3);

- допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки (п. 8г ФСО № 3);

- применяемые стандарты оценочной деятельности (п. 8д ФСО № 3);

- описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки (п. 8е ФСО № 3);

- анализ рынка объекта оценки, а также других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость (п. 8ж ФСО № 3);
- описание процесса оценки объекта оценки в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке или обоснованный отказ от их применения (п. 8з ФСО № 3);
- согласование результатов (п. 8 и ФСО № 3);
- приложения к отчету об оценке (п. 9 ФСО № 3).

Отчет проверяется на наличие ссылок на источники информации, используемой в отчете, либо приложения копий материалов и распечаток, подтверждающих использованные сведения. (п. 10 ФСО №3). Экспертные мнения, приведенные в отчете, относительно стоимости объекта оценки должны проверяться на соответствие рыночным данным, приведенным в разделе, посвященном анализу рынка (п.12 ФСО № 3).

Проводится проверка на наличие описания последовательности определения стоимости объекта оценки, позволяющее пользователю отчета об оценке, не имеющему специальных познаний в области оценочной деятельности, понять логику процесса оценки и значимость предпринятых оценщиком шагов для установления стоимости объекта оценки (п. 13 ФСО № 3).

Проводится проверка обоснованности выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках затратного, сравнительного и доходного подходов при их применении (п 14 ФСО № 3).

Проверяются расчеты, описания расчетов и пояснения к ним, обеспечивающие проверяемость выводов и результатов, указанных или полученных оценщиком в рамках применения подходов и методов, использованных при проведении оценки (п 15 ФСО № 3).

По результатам проверки делается вывод о соответствии отчета нормам и 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. В случае проведения нормативно-методической экспертизы проверка отчета считается выполненной.

При проведении стоимостной экспертизы, помимо перечисленных действий, необходимо выполнить проверку на подтверждение стоимости.

Подтверждение стоимости осуществляется посредством воспроизведения примененных в отчете подходов и методов расчета стоимости объекта оценки, а также приведения альтернативных данных или проведения альтернативных расчетов.

Проведение проверки стоимости объекта оценки посредством воспроизведения примененных в отчете подходов и методов выполняется экспертом в следующем порядке:

- Эксперт проверяет все расчеты оценщика, влияющие на результат оценки, и получает результат близкий (с учетом округления) итоговому значению стоимости объекта оценки, приведенному в отчете об оценке. Если оценщик предоставил эксперту файлы своих расчетов, эксперт может произвести их проверку. В противном случае эксперт самостоятельно воспроизводит расчеты оценщика.

Предпочтительным способом проверки является воспроизведение расчетов. Отказ эксперта от воспроизведения расчетов в пользу других способов проверки должен быть обоснован.

- В случае отрицательного результата проверки на воспроизведение расчетов, эксперт не подтверждает стоимость.

- В случае положительного результата проверки на воспроизведение расчетов эксперт приводит альтернативные данные или проводит альтернативные расчеты.

Проведение проверки стоимости объекта оценки с применением альтернативных данных или альтернативных расчетов выполняется экспертом в следующем порядке:

- 1) Выбирается один или несколько подходов или методов (исходя из целесообразности применения, вида объекта и целей оценки), по которым производятся альтернативные расчеты.
- 2) Выбираются альтернативные исходные данные, которые не применялись при составлении отчета. Реализуются методы оценки, использованные в отчете и альтернативные методы с использованием альтернативных исходных данных.
- 3) По результатам приведенных данных или проведенных расчетов определяется интервал стоимости объекта оценки как минимальное и максимальное значения стоимости, полученные экспертом в результате альтернативных расчетов. В случае необходимости проводится анализ чувствительности;
- 4) Делается вывод эксперта о том, попадает или нет значение стоимости объекта оценки, определенное в отчете об оценке, в указанный интервал стоимости;
- 5) Делается вывод о подтверждении стоимости экспертом.

3. Составление экспертного заключения

3.1. Требования к замечаниям экспертного заключения

Замечания должны позволять пользователю, имеющему специальные знания в области оценочной деятельности, понять суть выявленных ошибок и нарушений и степень их влияния на итоговую величину стоимости. Рекомендуется каждое замечание сопровождать мнением эксперта о его существенности.

Замечания и альтернативные расчеты должны позволять пользователю экспертного заключения воспроизвести анализ, проведенный экспертом-оценщиком, и прийти к аналогичным выводам.

Замечания, по возможности, должны давать пользователю экспертного заключения представление о нарушениях, содержащихся в отчете об оценке, без обращения к самому отчету об оценке.

Замечания не должны допускать неоднозначное толкование, вводить в заблуждение, содержать избыточную информацию.

Замечания не должны быть чрезмерными и должны допускать возможность устранения выявленных ошибок и нарушений в соответствии с общепринятой оценочной практикой; эксперт, в случае необходимости, должен показать, что усилия, требуемые для устранения выявленных ошибок и нарушений, соразмерны цели оценки и условиям договора на оценку.

Замечания должны содержать указания на нарушение конкретных положений законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, правил формальной логики и математики, несоответствие здравому смыслу.

Замечания должны содержать ссылки на страницы отчета об оценке, содержащие нарушения.

При использовании информации из альтернативных источников должны присутствовать ссылки на эти источники информации, позволяющие делать выводы об ее авторстве и дате подготовки, либо приложены копии материалов и распечаток примененных при проведении экспертизы данных.

Замечания не должны содержать требования о конкретных методических способах исправления выявленных нарушений, но могут содержать рекомендации на этот счет.

3.2. Существенные нарушения при проведении экспертизы

Эксперты при проведении экспертизы должны проявлять такие качества как честность и объективность. Эксперт должен исходить из того, что рассматриваемая оценка была выполнена компетентно и является приемлемой, пока процесс экспертизы не докажет обратного.

Серьезными искажениями и нарушениями в экспертизе отчета являются:

- 1) Анализ только части отчета об оценке и представление результата такого рассмотрения за экспертизу оценки без проведения исследования всего отчета об оценке;
- 2) Опровержение данных, приведенных в отчете, без удостоверения в том, что представленные сведения являются неточными;
- 3) Критика методологии, применяемой в оценке, без исчерпывающего объяснения, почему она является несостоятельной;
- 4) Применение оценки, полученной в другое время, в качестве критерия для суждения о рассматриваемом отчете об оценке;
- 5) Использование в экспертизе оценки суждений, основанных на событиях, произошедших позднее даты оценки, если только такие события невозможно было предвидеть на дату оценки;
- 6) Игнорирование или изменение каких-либо ограничивающих условий и конкретных допущений отчета об оценке без приведения сведений, подтверждающих, что допущения являются, очевидно, неправомерными;
- 7) Преувеличение важности малозначимых ошибок в данных, расчетах или обработке текста, которые могут содержаться в отчете;
- 8) Подмена собственным суждением эксперта мнения оценщика, если первоначально оно было правильным;
- 9) Представление заключений, которые содержат субъективные или уничижительные замечания.

Эксперт нарушает правила справедливости и объективности, когда он подвергает неправомерной критике отчет об оценке.

3.3. Требования к содержанию и оформлению экспертного заключения

В случае привлечения при проведении экспертизы отчета об оценке прочих специалистов в экспертном заключении должна быть обоснована необходимость их привлечения, указана их квалификация и степень их участия.

Рекомендуемая форма экспертного заключения включает следующие части: вводная, исследовательская, расчетная и результирующая части, а также приложения.

Во вводной части экспертного заключения указываются:

Идентификация экспертного заключения (п. 16 а-д, ж ФСО № 5):

- порядковый номер;
- дата составления;
- основание для проведения экспертизы;
- реквизиты заказчика экспертизы или идентификация органа, принявшего решение об экспертизе;
- реквизиты экспертной организации;
- сведения об эксперте: ФИО, образование, квалификация, информация о страховании профессиональной ответственности (при наличии страхового полиса);
- сведения о прочих специалистах, привлеченных при проведении экспертизы отчета об оценке (при наличии таковых).

Идентификация отчета об оценке:

- порядковый номер;
- дата составления;
- наименование;
- идентификация стороны, заверившей копию отчета об оценке (при предоставлении на экспертизу копии отчета об оценке);
- ФИО подписавшего оценщика (оценщиков); информация о его (их) членстве в СРОО;
- наименование юридического лица, с которым у оценщика заключен трудовой договор или - договор подряда;
- предполагаемое использование результатов оценки;

- основание для проведения оценки;
- вид стоимости;
- итоговая величина стоимости объекта оценки;
- использованные стандарты оценки;
- принятые при оценке допущения и ограничительные условия.

Описание объекта оценки:

- наименование;
- краткая характеристика.

Допущения и ограничения, на основании которых проводится оценка.

В экспертном заключении обязательно указываются основные допущения и ограничения, при которых может выполняться экспертиза отчета об оценке (п.16 е ФСО № 5):

- юридическая экспертиза документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, в том числе правоустанавливающих и правоподтверждающих документов, не проводится;
- результаты экспертизы отчета об оценке достоверны при условии соответствия содержания отчета об оценке его представленной копии;
- осмотр объекта оценки не проводится, если договором на экспертизу не предусмотрено иное. Экспертиза отчета об оценке проводится на основе допущения, что описание характеристик объекта оценки в отчете об оценке достоверно, если у эксперта-оценщика отсутствуют основания считать иначе.

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

Из содержания экспертного заключения должно быть однозначно понятно, к какому из нижеперечисленных типов относится замечание. Например, они могут быть сгруппированы следующим образом:

- несоблюдение общих требований - невыполнение, несоблюдение требований ст. 11 Закона об оценочной деятельности и п. 8 ФСО №3 относительно содержания и оформления отчета об оценке.
- существенные замечания;
- несущественные замечания;

Несущественные замечания указываются (либо не указываются) в экспертном заключении на усмотрение эксперта.

В расчетной части приводятся все выполненные экспертом расчеты и их описание с соблюдением требований, предъявляемым к отчету об оценке.

В итоговой части приводится однозначный и обоснованный вывод о соответствии (несоответствии) отчета об оценке (п. 16 л ФСО № 5) 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 (или) стандартов и правил оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков (п.16 з ФСО № 5).

Достаточным обоснованием для признания отчета об оценке несоответствующим требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности может служить:

- наличие в экспертном заключении существенных замечаний, при этом в выводах экспертизы должно быть указано, что отчет содержит существенные ошибки, исправление которых может привести к значительному изменению итогового результата. При проведении стоимостной экспертизы необходимо указать возможную величину отклонения и(или) интервал возможного изменения результата;
- наличие замечаний относительно невыполнения общих требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, при этом в выводах экспертизы должно быть указано, что отчет не содержит (либо, при наличии, содержит) существенные ошибки, исправление которых может привести к значительному изменению итогового

результата, а вывод о несоответствии отчета об оценке требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности является следствием несоблюдения общих требований законодательства.

Экспертное заключение может содержать контрольный лист, представляющий собой перечень требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности к отчету об оценке с отметками об их соблюдении или несоблюдении. Рекомендуемая форма экспертного заключения приведена в Приложении № 4 к Регламенту деятельности Экспертного совета СРО Ассоциации оценщиков «СПО».

В приложениях и пояснительной записке к экспертному заключению в произвольной форме приводятся копии документов и прочих материалов, не содержащихся в отчете об оценке, альтернативные данные или альтернативные расчеты, подтверждающие корректность замечаний и выводов, сделанных в экспертном заключении.

Экспертное заключение должно быть пронумеровано постранично, прошито, подписано экспертом-оценщиком и полномочным лицом экспертной организации, а также скреплено печатью экспертной организации.