

УТВЕРЖДЕНО
Правлением Ассоциации
саморегулируемой организации
«Национальная коллегия специалистов-
оценщиков»
Протокол № 50 от «03» ноября 2022 года

Система стандартизации
Ассоциации саморегулируемой организации
«Национальная коллегия специалистов-оценщиков»

**ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ЭКСПЕРТИЗЫ,
ТРЕБОВАНИЯ К ЭКСПЕРТНОМУ ЗАКЛЮЧЕНИЮ
И ПОРЯДКУ ЕГО УТВЕРЖДЕНИЯ**

СТАНДАРТ ОРГАНИЗАЦИИ
СТО СДС СРО НКСО 3.12-2022

Дата введения: 07 ноября 2022 года

г. Москва
2022 год

I. Общие положения

1. Настоящий стандарт оценочной деятельности Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» (далее - Ассоциация) разработан на основе Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации (далее – Федеральный закон), Федерального стандарта оценки «Порядок проведения экспертизы, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)» и содержит требования к экспертизе отчетов об оценке.

2. Настоящий стандарт устанавливает порядок проведения экспертизы отчетов об оценке, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения.

3. Настоящий стандарт является обязательным к применению членами Экспертного совета Ассоциации при осуществлении экспертизы отчетов об оценке.

4. Под экспертизой отчета об оценке понимаются действия эксперта или экспертов Ассоциации 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, федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию 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.

В ходе проведения экспертизы отчета об оценке проводится исследование работы, выполненной оценщиком (оценщиками). При проведении экспертизы отчета об оценке экспертом (экспертами) не проводится повторная оценка.

Экспертиза отчета об оценке проводится в соответствии с требованиями Федерального закона, федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности Ассоциации.

Действия (бездействие) эксперта или экспертов Ассоциации при проведении экспертизы отчета об оценке, результаты такой экспертизы могут быть обжалованы заинтересованными лицами в Ассоциации в порядке и в сроки, которые установлены требованиями к рассмотрению саморегулируемой организацией оценщиков жалобы на нарушение ее членом требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной

деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, правил деловой и профессиональной этики, или оспорены в судебном порядке.

III. Порядок проведения экспертизы

5. Экспертиза отчета об оценке проводится на добровольной основе на основании договора между заказчиком экспертизы и Ассоциацией.

Размер платы за проведение экспертизы отчета об оценке определяется договором и не может зависеть от вывода, содержащегося в положительном (отрицательном) экспертном заключении, подготовленном экспертом (экспертами) Ассоциации по результатам проведения экспертизы (далее – экспертное заключение).

6. Экспертиза отчета об оценке проводится в сроки, установленные внутренними документами Ассоциации или договором на проведение экспертизы.

7. Выбор эксперта (экспертов) Ассоциации, осуществляющего (осуществляющих) экспертизу отчета об оценке, проводится в порядке, установленном внутренними документами Ассоциации, содержащими критерии выбора и процедуру назначения эксперта (экспертов) Ассоциации, основания и порядок отказа эксперта (экспертов) Ассоциации от участия в проведении экспертизы отчета об оценке.

8. Экспертиза отчета об оценке не может проводиться экспертом, подписавшим отчет об оценке, в отношении которого проводится экспертиза, либо являющимся учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика экспертизы, собственника объекта оценки.

Экспертиза отчета об оценке также не может проводиться экспертом в случае, если эксперт имеет имущественный интерес в объекте оценки, в отношении отчета об оценке которого проводится экспертиза, либо если эксперт состоит 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 также если юридическое лицо – заказчик экспертизы является кредитором или страховщиком эксперта.

9. Эксперт обязан уведомлять Ассоциацию о фактах оказания на него воздействия со стороны любых лиц в целях влияния на вывод (выводы), содержащийся (содержащиеся) в экспертном заключении.

10. Для проведения экспертизы отчет об оценке или заверенная в установленном Ассоциацией порядке его копия предоставляется в Ассоциацию в порядке и в сроки,

установленные внутренними документами Ассоциации, если иное не предусмотрено законодательством Российской Федерации.

11. При проведении экспертизы Ассоциацией устанавливаются допущения и ограничительные условия, с учетом которых проводится экспертиза отчета об оценке, не противоречащие Федеральному закону, федеральным стандартам оценки и иным нормативным правовым актам Российской Федерации в области оценочной деятельности, утверждаемым уполномоченным федеральным органом, осуществляющим функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности.

12. Для целей проведения экспертизы необходимая для проведения экспертизы, но отсутствующая в отчете об оценке информация, на которую ссылается оценщик в отчете об оценке, представляется оценщиком по запросу эксперта. Эксперт направляет запрос в порядке, установленном внутренними документами Ассоциации, содержащими требования к:

- содержанию запроса и срокам его направления;
- обоснованию необходимости представления информации;
- срокам и порядку направления оценщиком информации.

13. При проведении экспертизы отчета об оценке эксперт использует информацию, доступную участникам рынка на дату оценки. В отношении информации, которая стала доступна после даты оценки, эксперт руководствуется положениями пункта 12 Федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)».

14. Порядок действий эксперта при проведении экспертизы отчета об оценке устанавливается внутренними документами Ассоциации.

IV. Требования к экспертному заключению

15. В экспертном заключении указываются:

- а) дата составления и номер экспертного заключения;
- б) основание для проведения экспертизы отчета об оценке;
- в) сведения о заказчике экспертизы отчета об оценке или ином органе, инициировавшем проведение экспертизы отчета об оценке:
 - фамилия, имя, отчество (при наличии) физического лица;
 - реквизиты юридического лица - полное и (или) сокращенное наименование, основной государственный регистрационный номер или иной регистрационный номер юридического лица, место нахождения;

г) сведения об отчете об оценке (дата составления и порядковый номер отчета об оценке, вид определяемой стоимости, цель оценки, предпосылки стоимости, допущения оценки, информация, идентифицирующая объект оценки, дата определения стоимости объекта оценки), а также сведения об иных материалах, представленных для экспертизы отчета об оценке;

д) сведения о допущениях и ограничительных условиях, с учетом которых проведена экспертиза отчета об оценке;

е) сведения об эксперте (экспертах), подписавшем (подписавших) экспертное заключение (фамилия, имя, отчество, регистрационный номер согласно реестру членов саморегулируемой организации оценщиков);

ж) результаты проверки 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 (или) стандартов и правил оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, подписавший отчет об оценке;

з) результаты проверки соответствия цели оценки установленному виду стоимости, предпосылок вида стоимости предполагаемому использованию объекта оценки, обоснованности выбранных оценщиком методов оценки в рамках каждого из использованных оценщиком подходов к оценке, корректности сделанных в процессе оценки допущений и проверки соответствия выполненного в отчете расчета стоимости объекта оценки соответствующим подходам и методам;

и) результаты и обоснование иных действий эксперта при проведении экспертизы;

к) вывод по итогам проведения экспертизы отчета об оценке, который должен быть обоснован.

16. Результатом экспертизы отчета об оценке является положительное или отрицательное экспертное заключение.

Положительным экспертным заключением признается экспертное заключение, содержащее вывод о соответствии отчета об оценке требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, подписавший отчет об оценке и вывод о подтверждении стоимости объекта оценки, определенной оценщиком в отчете.

Отрицательным экспертным заключением признается экспертное заключение, содержащее вывод, отличный от вывода, указанного в абзаце втором настоящего пункта.

Отрицательное экспертное заключение включает в себя полный перечень выявленных нарушений и их обоснование.

17. Отрицательное экспертное заключение должно содержать также перечень выявленных технических ошибок (описка, опечатка, грамматическая или арифметическая ошибка), которые способны ввести в заблуждение пользователей отчета об оценке, а также приводят к неоднозначному толкованию.

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.

18. Экспертное заключение составляется в письменной форме в соответствии с требованиями Федерального закона, федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности Ассоциации и должно быть пронумеровано постранично, подписано экспертом (экспертами), проводившим (проводившими) экспертизу отчета об оценке, утверждено руководителем Экспертного совета Ассоциации либо иным уполномоченным лицом, являющимся членом Экспертного совета Ассоциации, заверено руководителем исполнительного органа Ассоциации или иным уполномоченным лицом и утверждено в порядке, установленном Ассоциацией в соответствии с требованиями настоящего стандарта.

Экспертное заключение в форме документа на бумажном носителе должно быть прошито и скреплено печатью Ассоциации.

Экспертное заключение в форме электронного документа должно быть подписано усиленной квалифицированной электронной подписью в соответствии с законодательством Российской Федерации.

V. Требования к порядку утверждения экспертного заключения

19. Установленный Ассоциацией порядок утверждения экспертного заключения, подготовленного экспертом (экспертами) Ассоциации (далее – порядок утверждения экспертного заключения) должен содержать положения, определяющие:

состав лиц, подписывающих экспертное заключение;

форму утверждения экспертного заключения руководителем экспертного совета Ассоциации либо иным уполномоченным лицом, являющимся членом экспертного совета Ассоциации;

форму заверения экспертного заключения руководителем исполнительного органа Ассоциации либо иным уполномоченным лицом;

последовательность и сроки процедур подписания, утверждения и заверения экспертного заключения;

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.

Порядок утверждения экспертного заключения должен содержать требования о подписании экспертного заключения, составленного в форме электронного документа, усиленной квалифицированной электронной подписью.

20. О результатах экспертизы отчета об оценке Ассоциация в течение десяти дней с даты подписания экспертного заключения на отчет уведомляет оценщика или оценщиков, которые подписали такой отчет, любым доступным способом, обеспечивающим возможность подтверждения факта уведомления, а также направляет копии экспертных заключений в саморегулируемые организации оценщиков, членами которых являются оценщики, подписавшие отчет (в случае если оценщик или оценщики, подписавшие отчет, на который подготовлено экспертное заключение, являются членами другой саморегулируемой организации). Копия экспертного заключения может быть направлена в форме электронного документа.

21. Копия экспертного заключения хранится Ассоциацией в течение общего срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.

Копия экспертного заключения может храниться в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью.