

СТАНДАРТ
требований к содержанию и оформлению
отчета по оценке

1. Общие положения

1.1. Настоящий стандарт разработан в целях развития системы нормативных документов по оценочной деятельности в Кыргызской Республике и предназначен для применения юридическими и физическими лицами, оказывающими услуги по оценке.

1.2. Основным итоговым документом проведения любой оценки является отчет, в котором содержатся обоснования и выводы оценщика о стоимости объекта оценки.

1.3. Настоящий стандарт регламентирует обязанности оценщика в части профессиональной деятельности, определяет терминологию, используемую при написании отчета, и устанавливает требования к отчету об оценке.

1.4. Термины и определения

Актуализация оценки - уточнение стоимости объекта оценки на новую дату при условии, что существенных изменений в физическом состоянии объекта и его положении на рынке не произошло. Результаты актуализации могут быть представлены в виде дополнения или краткого отчета к ранее выполненному полному отчету.

Дата оценки - дата (число, месяц, год), на которую проводится оценка объекта и определяется его стоимость.

Заказчик - физическое или юридическое лицо, по заказу которого производится работа по оценке.

Задание на оценку - юридический документ, который является приложением к договору на проведение оценки, содержащий необходимые требования и информацию для определения стоимости собственности и являющийся свидетельством однозначного понимания сторонами содержания результатов предстоящей работы.

Некачественная (недостоверная) оценка - оценка, проведенная с нарушением принципов, подходов, методов, оценочных процедур, предусмотренных стандартами оценки.

Отчет об оценке - документ о результатах оценки, представляемый оценщиком заказчику для подтверждения его мнения о стоимости объекта оценки.

Повторная оценка - это оценка, проводимая в отношении ранее оцененного объекта, в случае необходимости перепроверки или актуализации полученного результата. Перепроверка выполняется в полном объеме с соблюдением всех требований к оценке и оформлению ее результатов.

Рецензирование - совокупность мероприятий, выполняемых рецензентом-оценщиком для заказчика по рецензированию отчета.

2. Требования к содержанию и оформлению
документов об оценке

2.1. Результаты работы по оценке оформляются в виде письменного документа, называемого "Отчет об оценке".

2.2. Отчет об оценке должен содержать ясное и точное описание требований задания на оценку, цели и предполагаемое использование оценки, объяснять любые допущения и ограничительные условия, которые непосредственно оказали влияние на окончательные выводы и значение стоимости. В отчете может также содержаться объяснение аналитических процедур, используемых в процессе оценки. Кроме того, во избежание возможных сомнений в объективности выполненной оценки, в отчете может быть приведена

соответствующая информация, подтверждающая компетентность и независимость оценщика, соблюдение им этических и профессиональных норм.

2.3. Информация, анализ, мнения, выводы и заключения должны раскрываться четко, доступно и не вводить в заблуждение.

2.4. Отчет об оценке имущества подписывается оценщиками, которые непосредственно проводили оценку имущества, заверяется личной печатью оценщика (при наличии), и скрепляется печатью и подписью руководителя субъекта оценочной деятельности – субъекта хозяйствования.

2.5. Для уточнения объема работ, однозначного понимания сторонами содержания и результатов проводимой оценки целесообразно согласовывать в письменном виде, как приложение к договору, "Задание на оценку".

2.6. При проведении оценки на основании определения суда или решения уполномоченного государственного органа оценщик обязан использовать, а отчет об оценке должен содержать вид определенной стоимости объекта оценки, указанный в соответствующем определении или решении.

2.7. Отчет об оценке должен удовлетворять требованиям стандартов оценки и норм, установленных законодательством Кыргызской Республики. Итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в национальной валюте и абсолютной величине, если в договоре не предусмотрено иное.

2.8. Подготовленный оценщиком иностранного государства оценочный отчет, с целью обеспечения его легитимности на территории Кыргызской Республики, подлежит заверению оценщиком Кыргызской Республики.

Информация, используемая при проведении оценки

2.9. В процессе производства оценочных работ необходимо собрать и проанализировать техническую, рыночную, бухгалтерскую, финансовую и другую информацию, которая может являться необходимой и достаточной для получения обоснованного мнения относительно стоимости объекта оценки. Для каждого вида информации следует указывать источник ее получения.

2.10. Заказчик несет ответственность, определенную законодательством Кыргызской Республики, за полноту и достоверность документов и другой информации, предоставленных оценщику при проведении оценки в соответствии с заключенным между ними договором.

2.11. Оценщик имеет право полагаться на данные из областей, выходящих за рамки его профессиональной компетенции, полученные от специалистов других профессий, которые представляются ему заслуживающими доверия.

2.12. Оценщик не имеет права использовать данные, находящиеся в области его профессиональной компетенции, в надежности которых он сомневается. Указанное требование распространяется, в частности на данные, полученные от клиента, заказавшего работу по оценке, даже в том случае, когда клиент заявляет об их правильности.

Формы отчетов

2.13. В зависимости от условий договора и объема представляемой информации отчет об оценке имущества может составляться в одной из следующих форм:

- полный отчет;
- краткий отчет.

2.14. Не разрешается составление в краткой форме отчета об оценке имущества в случае проведения независимой оценки целостных имущественных комплексов, долей (паев, акций).

2.15. Краткая форма отчета может использоваться оценщиками при актуализации ранее выполненной оценки и при кратком изложении полного отчета. При этом краткий отчет должен содержать ссылку на выполненный в полном объеме отчет.

2.16. Полный и краткий отчеты должны обладать одинаковой степенью доказательности. По усмотрению оценщика, отчет об оценке в своем составе (или отдельно) может иметь сопроводительное письмо, с указанием цели проведенных работ и полученных результатов.

2.17. Оценщик вправе самостоятельно определять форму отчета об

оценке (если иное не оговорено условиями договора с заказчиком), исходя из требований законодательства Кыргызской Республики, соответствующих норм, правил и стандартов оценки, а также руководствуясь собственным профессиональным опытом.

Содержание отчетов

2.18. Полный отчет об оценке должен быть сброшюрован и содержать обязательную следующую информацию:

1. Оглавление.
2. Наименование объекта оценки.
3. Местонахождение объекта оценки и адрес.
4. Указание основания проведения оценки.
5. Указание даты оценки и периода проведения работ по оценке.
6. Указание формы представляемого отчета.
7. Наименования заказчика и собственника объекта оценки.
8. Наименование исполнителя работ по оценке.
9. Указание цели и предполагаемого использования оценки.
10. Идентификацию оцениваемого имущества и оцениваемых имущественных интересов.
11. Указание и обоснование вида определяемой стоимости.
12. Основные условия, ограничения и допущения.
13. Ссылку на используемые нормативные документы, регулирующие оценочную деятельность.
14. Обоснование использованных подходов и методов оценки.
15. Общие сведения об объекте оценки, включающие описание объекта оценки и основные результаты его осмотра.
16. Анализ полученной информации об объекте оценки, включающий обзор и анализ рыночной информации.
17. Анализ финансового состояния (при оценке имущественного комплекса).
18. Результаты расчетов и принятые обобщения.
19. Согласование полученных результатов оценки.
20. Выводы и/или заключения о стоимости объекта оценки, в которых приводится обоснование принимаемого окончательного решения.
21. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки.
22. Приложения к отчету (рекомендуемая информация):
 - 1) Задание на оценку (если есть, см. п.3.5).
 - 2) Сведения о профессиональном образовании оценщика.
 - 3) Используемая в отчете терминология.
 - 4) Копии основных документов, представленных Заказчиком.
 - 5) Копии основных используемых документов и сведения об источниках информации.
 - 6) Список использованной литературы.
 - 7) Прочее.

2.19. Краткий отчет должен быть сброшюрован и содержать обязательную информацию, указанную в п.3.18, но в достаточно сокращенном объеме (без подробного описания методологии, процедур анализа и расчетов и т.п.).

2.20. Краткий отчет, как правило, используется для оформления результатов большого количества типичных объектов и может представляться в виде специально разработанных форм, бланков и таблиц.

2.21. Выводы и/или заключение о стоимости объекта оценки (имущества) должны содержать обязательные следующие сведения:

- название объекта оценки;
- вид определяемой стоимости;
- дата оценки;
- использованные подходы и/или методология;
- величину стоимости, полученную в результате оценки.

2.22. В случае необходимости оценщик имеет право отразить в выводе и/или заключении свои предположения и предостережения относительно использования результатов оценки.

3. Условия хранения и опубликования

результатов оценки

3.1. Передача и хранение отчета об оценке возможна в бумажном и электронном виде.

3.2. Отчет об оценке имущества, документы и прочие информационные материалы, собранные оценщиком в процессе проведения оценки имущества, должны храниться в его личном архиве.

3.3. Срок хранения данных в архиве оценщика не может быть менее 3 лет.

3.4. Если в соответствии с договором на оценку предусмотрено или возможна публикация результатов оценки (ознакомление с ними третьей стороны), вместе с отчетом по оценке оценщик должен представить текст предполагаемой публикации.

3.5. Минимальный объем информации, содержащийся в публикуемой ссылке на результаты оценки, должен включать:

- наименование, квалификацию и статус оценщика;
- ссылку на стандарты, в соответствии с которыми выполнена оценка;
- дату оценки;
- вид стоимости;
- все принятые допущения, в том числе особые инструкции клиента;
- ограничения, имевшие место при выполнении оценки;
- перечень отступлений от принятых за основу стандартов оценки.

В случае опубликования результатов оценки (в том числе на иностранных языках) оценщик должен предусмотреть процедуру обязательного ви-
зирования публикуемых материалов.

4. Повторная оценка и актуализация

4.1. Повторная оценка производится в отношении ранее оцененного объекта в случае необходимости перепроверки или актуализации полученного результата. В случае перепроверки, оценка объекта выполняется в полном объеме и с соблюдением всех требований к оценке и оформлению ее результатов.

4.2. При актуализации производится уточнение стоимости ранее оцененного объекта на новую дату, при условии, что существенных изменений в физическом и правовом состоянии объекта и его положения на рынке не произошло. Результаты актуализации могут быть представлены в виде дополнения или краткого отчета к ранее выполненному полному отчету.

4.3. При выполнении повторной оценки и актуализации допускается ссылка на материалы предшествующей оценки.

5. Рецензирование оценки

5.1. Рецензирование состоит в непредубежденном объективном рассмотрении отчета об оценке имущества лицом, которое не имеет личной материальной или другой заинтересованности в результатах такой оценки, в соответствии с направлением и специализацией его квалификационного свидетельства.

5.2. При выполнении рецензирования отчета об оценке от оценщиков требуется соблюдение требований законодательства Кыргызской Республики по оценочной деятельности и стандартов оценки.

5.3. Рецензирование отчетов об оценке имеют право проводить оценщики - члены экспертного совета саморегулируемых общественных объединений оценщиков, и оценщики, имеющие опыт практической профессиональной деятельности не менее 5 лет, или оценщики, получившие соответствующие полномочия от уполномоченного государственного органа.

5.4. Рецензирование отчета об оценке имущества осуществляется по требованию лица, которое использует оценку имущества и ее результаты для принятия решений, в том числе по требованию заказчиков (плательщиков) оценки имущества, органов государственной власти и органов местного самоуправления, судов и лиц, заинтересованных в непредубежденном критическом рассмотрении оценки имущества, а также по собственной инициативе субъекта оценочной деятельности.

5.5. Основанием для проведения рецензирования является договор с

лицом, которое имеет право осуществлять рецензирование отчета об оценке имущества (далее – рецензент).

5.6. Рецензирование оценки в установленных законодательными и нормативными актами Кыргызской Республики и другими соответствующими документами, а также в вышеуказанных случаях, по согласованию с заинтересованными сторонами допускается выполнять в следующих формах: анализ соответствия применяемых в отчете подходов, определений, методов оценки, оформления результатов оценки требованиям используемых стандартов.

5.7. По результатам своей работы рецензент готовит рецензию в письменной форме, которую скрепляет подписью.

5.8. В процессе рецензирования рецензент не должен принимать во внимание какую-либо дополнительную информацию об объекте оценки или подобном имуществе, появившуюся после даты составления отчета об оценке имущества и вывода о стоимости имущества к дате подписания рецензии.

5.9. Рецензия не должна содержать собственного вывода о стоимости объекта оценки. В рецензии должны быть отражены:

- основание проведения рецензирования;
- полное название отчета об оценке имущества, который был объектом рецензирования, сведения о его исполнителях, их квалификации и вывод о возможности проведения указанными лицами оценки имущества соответственно правовым требованиям проведения профессиональной оценочной деятельности;
- срок проведения рецензирования и дата подписания рецензии;
- вывод об обоснованности выбора вида стоимости и его соответствии требованиям нормативных правовых актов по оценке имущества;
- вывод о собранных исполнителем отчета об оценке имущества исходных данных и другой информации (их полнота, достаточность для проведения оценки имущества и раскрытие в отчете);
- вывод о соответствии и правильности применения во время проведения оценки подходов, методов и оценочных процедур с учетом цели и базы оценки, обоснованность использованных предположений;
- общий вывод о достоверности оценки имущества.

5.10. По итогам проведения рецензирования отчет классифицируется по следующим признакам:

- отчет полностью отвечает требованиям нормативных правовых актов по оценке имущества;
- отчет в целом отвечает требованиям нормативных правовых актов по оценке имущества, но имеет незначительные недостатки, которые не повлияли на достоверность оценки;
- отчет не в полной мере отвечает требованиям нормативных правовых актов по оценке имущества и имеет значительные недостатки, которые повлияли на достоверность оценки, но может использоваться с целью, определенной в отчете, после исправления указанных недостатков;
- отчет не отвечает требованиям нормативных правовых актов по оценке имущества, является некачественным и (или) непрофессиональным и не может быть использован.

6. Ответственность оценщика

6.1. Оценщик, подписывающий отчет об оценке, в том числе и подготовленный другим оценщиком, должен нести полную ответственность за содержание отчета.

6.2. На оценщика в соответствии с условиями договора может быть возложена ответственность за информацию, собранную самостоятельно.

6.3. На оценщика не может быть возложена ответственность в случаях, если заказчиком не была представлена информация, оговоренная в договоре, необходимая для объективного проведения оценочных работ, либо представленная информация полностью или частично не соответствовала действительности.

6.4. Оценщик не несет ответственности за последующие (после даты оценки) изменения экономических, политических, технических и других обстоятельств, влияющих на стоимость объекта оценки, а также за использование результатов оценки заказчиком, владельцем или третьим лицом в целях, не предусмотренных в задании на оценку и отчете по оценке.

6.5. Оценщик обязан обеспечить соблюдение конфиденциальности в отношениях между ним и клиентом, а также полученной им в ходе оценки конфиденциальной информации в соответствии с условиями договора и действующими нормативными и законодательными актами Кыргызской Республики.

6.6. В случае наличия спора о достоверности величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете, в том числе и в связи с имеющимся иным отчетом об оценке этого же объекта, указанный спор подлежит рассмотрению судом по соглашению сторон спора.

7. Условия отступления от стандартов

7.1. В случаях, когда существуют обстоятельства, делающие оценку в соответствии с настоящими стандартами некорректной, в отчете следует подробно изложить отступления от стандартов и вызывающие их причины.

7.2. Если в соответствии с договором (заданием на оценку) требуется выполнить оценку, по форме или содержанию не соответствующую настоящим стандартам, оценщику следует либо отказаться от оценки, либо поставить условием обязательное включение в отчет специальных допущений и отступлений от настоящих стандартов.

7.3. Если оценщик не является квалифицированным оценщиком, имеющим опыт практической профессиональной деятельности не менее 5 лет, или уполномоченным представителем, или членом соответствующего сертификационного, аттестационного или экспертного органа, деятельности которого вменено рецензирование отчета об оценке, то выполнять рецензию отчета или оценки, выполненного другим оценщиком не допускается, за исключением случаев, когда требуется скоординировать работу других оценщиков и выразить поддержку применяемым ими методологии, подходам и анализу.