

Утверждено
Экспертным советом
ПО «Саморегулируемая организация
Казахстанской ассоциации оценщиков»
Решение №3 от 11.09.2023 г.

РЕГЛАМЕНТ
проведения экспертизы отчетов об оценке
ПО «Саморегулируемая организация Казахстанской ассоциации
оценщиков»

Настоящий Регламент определяет порядок проведения Экспертным советом Палаты оценщиков «СРО КАО» (далее «Совет») экспертизы отчетов об оценке.

1. Общие положения

1.1. Экспертиза отчета об оценке - исследование, проводимое в целях проверки отчета об оценке на соответствие требованиям законодательства Республики Казахстан об оценочной деятельности и стандартов палаты оценщиков.

1.2. Основная черта присущая всем экспертизам отчетов об оценке состоит в том, что эксперт выносит беспристрастное суждение при рассмотрении работы оценщика. Экспертиза отчета об оценке может поддерживать то же заключение о стоимости, подвергаемое экспертизе, или же ее результатом может быть несогласие с заключением относительно этой стоимости.

1.3. Настоящий Регламент определяет порядок проведения экспертизы отчетов об оценке Советом и включает:

1.3.1. виды экспертиз;

1.3.2. типы экспертиз;

1.3.3. основные требования к проведению экспертизы;

1.3.4. основания проведения экспертизы;

1.3.5. порядок и процедуру проведения экспертизы;

1.3.6. порядок отношений между экспертом, заказчиком экспертизы и СРО КАО;

1.3.7. основные требования к оформлению заключения по экспертизе;

1.3.8. особые условия;

1.3.9. заключительные положения.

1.4. Решение о соответствии либо несоответствии отчета об оценке требованиям законодательства принимается экспертом/экспертами самостоятельно.

1.5. Подпись Председателя Совета означает, что экспертиза была проведена в соответствии с условиями договора на экспертизу.

1.6. Экспертиза проводится на договорной основе в соответствии с установленными сроками и тарифами.

1.7. Срок проведения экспертизы определяется договором на проведение экспертизы, но не более тридцати календарных дней с момента заключения договора.

1.8. Экспертиза отчета об оценке не предполагает проведение повторной оценки, эксперт проводит экспертизу без личного осмотра объекта оценки.

1.9. Эксперт определяет обоснованность полученного в экспертируемом отчете результата, но не выполняет работу по оценке и не определяет, какова в действительности должна быть величина стоимости в экспертируемом отчете.

1.10. Объектом экспертизы является отчет об оценке, содержащий все приложения и иллюстративные материалы, которые представлены для проведения экспертизы.

1.11. Документы, которые были представлены для проведения экспертиз и экспертные заключения хранятся Исполнительным органом в течение 3 (трёх) лет с даты заключения договора на проведение экспертизы.

2. Виды экспертиз

2.1. Экспертиза на соответствие требованиям законодательства Республики Казахстан об оценочной деятельности, в том числе требованиям Закона «Об оценочной деятельности в Республике Казахстан», стандартов оценки, стандартов оценки палаты оценщиков и других актов уполномоченного органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности (далее – нормативно-методическая экспертиза).

2.2. Экспертиза на подтверждение стоимости объекта оценки, определенной оценщиком в отчете об оценке, включающая также проверку отчета об оценке на соответствие требованиям законодательства Республики Казахстан об оценочной деятельности, в том числе требованиям Закона «Об оценочной деятельности в Республике Казахстан», стандартов оценки, стандартов оценки палаты оценщиков и других актов уполномоченного органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности (далее – стоимостная экспертиза).

3. Типы экспертиз

3.1. В зависимости от обращения экспертизы подразделяются на обязательные и добровольные. Все обращения на проведение экспертизы направляются в Исполнительный орган на имя Директора.

3.2. К обязательным экспертизам относятся экспертизы, которые принимаются к исполнению по полученным Палатой оценщиков обращениям/заявлениям/письмам, а именно:

3.2.1. государственного уполномоченного органа по случаям, предусмотренным законодательством Республики Казахстан;

3.2.2. по определению суда, постановлениям правоохранительных органов и органов прокуратуры, судебного исполнителя;

3.2.3. лиц, являющихся заказчиками оценки в отношении отчетов оценщиков – членов Палаты;

3.2.4. третьих лиц, не являющихся заказчиками оценки в отношении отчетов оценщиков – членов Палаты;

3.3. К добровольным экспертизам относятся экспертизы, которые принимаются к исполнению по полученным Палатой заявлений от оценщиков-членов Палаты или юридических лиц, с которыми оценщики-члены Палаты заключили трудовые договоры в отношении собственных отчетов.

4. Основные требования к проведению экспертизы

4.1. На экспертизу направляется оригинал или копия отчета, содержащего полный комплект приложений и иллюстративных материалов с последней страницей отчета, на которой указано количество пронумерованных оценщиком страниц.

4.2. На экспертизу не принимаются неполные оригиналы или копии отчетов.

4.3. Допускается сканированный документооборот, который имеет равную юридическую силу с оригиналом.

4.4. На экспертизу представляется оригинал или копия договора об оценке.

4.5. При проведении экспертизы эксперт отражает в заключении данные из отчета об оценке:

4.5.1. объект оценки;

4.5.2. дату заключения договора об оценке;

4.5.3. дату обследования объекта оценки;

4.5.4. дату оценки;

4.5.5. дату составления отчета об оценке;

4.5.6. назначение оценки;

4.5.7. определяемый тип стоимости;

4.5.8. заказчика оценки;

4.5.9. используемые стандарты оценки;

4.6. При проведении анализа соответствия выполненным оценщиком процедур оценки требованиям действующего законодательства и других нормативных документов по оценке, эксперт проводит проверку следующих основных положений:

4.6.1. соблюдения оценщиком требований законодательства Республики Казахстан об оценочной деятельности, стандартов и правил палаты оценщиков;

4.6.2. соблюдения оценщиком требований соответствующего договора об оценке, в том числе требованиям к содержанию и оформлению отчета об оценке, которые установлены договором об оценке (при его наличии), составленного с учетом требований статьи 8 Закона Республики Казахстан «Об оценочной деятельности в Республике Казахстан» (далее Закон);

4.6.3. использования в процессе оценки достоверной информации;

4.6.4. обоснованности использования или отказа от использования подходов и методов к оценке, правильности произведенных расчетов.

4.7. При анализе правильности применения подходов, а также правильности выбора и применения методов оценки в рамках каждого из подходов, обоснования их использования (отказа от использования) эксперт проверяет обоснованность сделанных допущений и ограничительных условий и, в случае несогласия с ними, обосновывает причины любых несогласий с ними.

4.8. В процессе проведения стоимостной экспертизы эксперт проверяет соответствие используемых в расчетах данных исходным и другим данным, приведенным в различных частях отчета об оценке или приложениях к нему.

4.9. В случае если в процессе оценки оценщиком использован новый методический прием (алгоритм расчета, методика расчета параметров, методика анализа информационных баз, новые методики статистических расчетов и т.д.), эксперт вправе запросить у оценщика описание этих методик и, при необходимости, потребовать публичной защиты оценщиком указанных методических приемов на заседании Экспертного совета СРО КАО.

4.10. В случае если в процессе оценки оценщиком использовано программное средство (для статистической обработки больших массивов данных, построения регрессионных зависимостей и т.п.) эксперт вправе запросить у оценщика используемые программы, реализуемые в программе алгоритмы, их описание, и результаты их валидации, а при необходимости, потребовать публичной защиты оценщиком указанных программных средств на заседании Экспертного совета СРО КАО.

4.11. В случае если в процессе оценки оценщиком использованы большие массивы данных, которые в связи с большим объемом оценщик не считал возможным привести в отчете, эксперт вправе запросить у оценщика полную информацию об используемых данных, включая сведения об источниках, или документы, подтверждающие, что данные взяты из базы данных, прошедшей сертификацию (аттестацию) или другие формы свидетельства их достоверности.

4.12. Эксперт не должен принимать во внимание никакую дополнительную информацию, появившуюся между датой завершения составления отчета об оценке и датой экспертизы.

4.13. В заключении по экспертизе отчета об оценке необходимо анализировать не только негативные стороны отчета, но и отмечать положительные.

4.14. Эксперт не может предлагать описания или расчеты, которые он бы сделал, будучи оценщиком объекта;

4.15. Пояснения эксперта должны быть лаконичными, по существу, несущественные по отношению к результату стоимости замечания эксперт не описывает в экспертизе;

4.16. Эксперт не считает расширенное содержание отчета об оценке по отношению к обязательным требованиям государственного стандарта ошибкой оценщика.

5. Основания проведения экспертизы

5.1. Основанием проведения экспертизы является решение о проведении экспертизы, которое выносит Председатель Совета и договор между лицом, оспаривающим отчет об оценке, и палатой оценщиков.

5.2. Экспертизу отчета об оценке не осуществляет эксперт по основаниям, которые установлены Правилами, утвержденными уполномоченным органом.

6. Порядок и процедура проведения экспертизы

6.1. Экспертиза отчета производится без инспекции объекта оценки и состоит из анализа отчета об оценке, выполненного оценщиком.

6.2. Делопроизводство по обработке поступающих обращений на проведение экспертиз, учет, ведение журнала экспертиз, архивирование полученных результатов осуществляет Исполнительный орган. Переписка осуществляется членами Совета через Председателя Совета и Исполнительный орган Палаты.

6.3. Все поступающие в Исполнительный орган обращения на проведение экспертизы направляются Председателю Совета.

6.4. Председатель Совета в течение 2 (двух) рабочих дней принимает решение о видах экспертизы, которую необходимо будет провести исходя из поступившего обращения в соответствии с разделами 2 и 3 настоящего Регламента, а также возможности проведения экспертизы и направляет соответствующее решение в Исполнительный орган.

6.5. В случае положительного решения Председателя Совета о проведении экспертизы, Исполнительный орган заключает договор с заказчиком экспертизы на проведение экспертизы отчета об оценке с указанием вида, типа экспертизы и действующих тарифов, утвержденных Президиумом Палаты.

6.6. В случае отрицательного решения Председателя Совета о проведении экспертизы Исполнительный орган готовит письменный ответ с указанием причин отказа в проведении экспертизы отчета об оценке.

6.7. Председатель Совета формирует порядок ротации экспертов из списка членов Совета и выбирает эксперта/экспертов для проведения каждой конкретной экспертизы.

6.8. Председатель Совета вправе назначить одного, двух или большее количество экспертов для проведения экспертизы.

6.9. Исполнительный орган, в течение 3 (трех) рабочих дней после заключения договора на проведение экспертизы отчета об оценке, передает договор на экспертизу, поступившие отчет об оценке и договор об оценке эксперту/экспертам.

6.10. Эксперт/эксперты в течение установленного срока выполняют письменное экспертное заключение, подписывают его и направляют его Председателю Совета.

6.11. При подготовке заключения по экспертизе в случае необходимости предоставления дополнительной информации, отсутствующей в отчете, эксперт может направить оценщику запрос на ее получение. В состав такого запроса могут включаться:

6.11.1. уточнения, касающиеся сведений об объекте оценки;

6.11.2. уточнения, касающиеся договора об оценке;

6.11.3. сведения о ценообразующих факторах;

6.11.4. вопросы о разъяснении отдельных фрагментов отчета;

6.11.5. иное, не противоречащее целям и порядку проведения экспертизы отчета.

6.12. По результатам осуществленной экспертизы отчета оценщику, составившему экспертируемый отчет, в трехдневный срок направляется

уведомление о ее результатах, если иное не указано в договоре на экспертизу.

6.13. В случае несогласия с результатом экспертизы заказчик может ее обжаловать в судебном порядке.

7. Порядок отношений между экспертом, заказчиком экспертизы и СРО КАО

7.1. Отношения между заказчиком экспертизы и СРО КАО оформляются на основании гражданско-правового договора, при этом в договоре на экспертизу должна быть прописана статья «ответственность заказчика экспертизы за полноту предоставляемой информации» и «ответственность эксперта/экспертов», которые выполнили экспертное заключение в соответствии с законодательством Республики Казахстан об оценочной деятельности.

7.2. Оплата услуг эксперта/экспертов составляет 60% от суммы договора на экспертизу или поступивших в СРО КАО денежных средств в оплату проведения соответствующей экспертизы.

7.3. В случае выдачи отрицательного заключения экспертным советом оплата, произведенная заказчиком за экспертизу отчета об оценке, возмещается оценщиком, составившим отчет об оценке, или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор.

8. Основные требования к оформлению заключения по экспертизе

8.1. Заключение по экспертизе отчета должно содержать следующие обязательные разделы:

8.1.1. титульный лист с указанием полного наименования анализируемого отчета, наименования оценщика и сведений о членстве оценщика в палате, фамилии оценщика-эксперта и периода проведения экспертизы;

8.1.2. информацию о заказчике экспертизы;

8.1.3. определение цели экспертизы;

8.1.4. перечень информации, на которой основывалась экспертиза;

8.1.5. исследовательскую часть, включающую анализ соответствия выполненных оценщиком процедур оценки требованиям действующего законодательства и других нормативных актов в области оценочной деятельности и аргументированные суждения эксперта, которые привели к итоговому заключению;

8.1.6. выводы эксперта/экспертов по результатам проведенной экспертизы;

8.1.7. эксперт/эксперты подписывают произведенную экспертизу на последнем листе (перед приложениями). В случае если при проведении экспертизы участвовали несколько экспертов или других специалистов, все участвующие подписываются на последнем листе экспертного заключения с указанием конкретно выполненных разделов;

8.1.8. в случае необходимости эксперт в приложениях к заключению по экспертизе вправе привести обоснования, подтверждающие результаты экспертизы.

9. Особые условия

Эксперт обязан уведомлять Председателя Президиума СРО КАО, Исполнительный орган СРО КАО о фактах оказания на него воздействия со стороны любых лиц в целях влияния на выводы, содержащиеся в заключении по экспертизе отчета. В случаях поступления от эксперта, выполняющего экспертизу отчета, информации о фактах оказания на него воздействия со стороны любых лиц, могущих оказать влияние на его выводы, содержащиеся в заключении по экспертизе, СРО КАО вправе отказаться от выполнения соответствующей экспертизы отчета, расторгнув договорные отношения. В случаях, если указанное давление осуществляется заказчиком экспертизы и принято решение о расторжении договорных отношений, поступившие в оплату такой экспертизы денежные средства не возвращаются.

10. Заключительные положения

10.1. Настоящий Регламент вступает в силу с момента его утверждения Экспертным советом Палаты и действует неопределенный срок.

10.2. Изменения и дополнения в настоящий Регламент вносятся путем принятия Регламента в новой редакции.