



Межрегиональная саморегулируемая некоммерческая организация -
Некоммерческое партнерство

«Общество профессиональных экспертов и оценщиков»

УТВЕРЖДЕНО

Решением Правления

Межрегиональной саморегулируемой
некоммерческой организации -

Некоммерческое партнерство «Общество
профессиональных экспертов и
оценщиков»

Протокол от «04» июля 2008 г. № 28/08

Стандарт организации

Общие положения о порядке проведения оценки

№ СТ/4-ССПОД.ОПЭО

(версия 1.0)

Содержание

Содержание	2
1 Вводные положения	3
1.1 Введение	3
1.2 Цели	3
1.3 Задачи	3
1.4 Область действия	3
1.5 Период действия и порядок внесения изменений	3
2 Термины и определения	3
3 Обозначения и сокращения	4
4 Организация проведения оценки	4
4.1 Цели оценки и использование результатов оценки	4
4.2 Основания для проведения оценки	4
4.3 Порядок проведения оценки	4
4.4 Методологические подходы в оценке	6
Ссылки	7
Регистрация изменений стандарта	8

1 Вводные положения

1.1 Введение

- 1.1.1 Настоящий стандарт устанавливает основные принципы организации профессиональной оценочной деятельности членов МСНО - НП «ОПЭО».
- 1.1.2 Настоящий стандарт является частью системы стандартизации профессиональной оценочной деятельности МСНО - НП «ОПЭО».

1.2 Цели

- 1.2.1 Цели настоящего стандарта - систематизация, обобщение и реализация процедур профессиональной оценочной деятельности, осуществляемой членами МСНО - НП «ОПЭО».

1.3 Задачи

- 1.3.1 Для достижения целей настоящий стандарт призван решить следующие задачи:
- упорядочить требования действующего законодательства в области оценочной деятельности;
 - описать унифицированные процедуры проведения оценки;
 - упорядочить общие подходы к проведению оценки.

1.4 Область действия

- 1.4.1 Настоящий стандарт обязателен к исполнению всеми членами МСНО - НП «ОПЭО».

1.5 Период действия и порядок внесения изменений

- 1.5.1 Настоящий стандарт вводится в действие решением Правления МСНО - НП «ОПЭО».
- 1.5.2 Изменения в настоящий стандарт вносятся на основании решения Правления МСНО - НП «ОПЭО».
- 1.5.3 Инициаторами внесения изменений в настоящий стандарт являются органы управления, указанные в статье 13 Устава МСНО - НП «ОПЭО».
- 1.5.4 Датой введения в действие, изменения, дополнения, отмены действия настоящего стандарта является дата подписания протокола заседания Правления, на котором принято соответствующее решение Правления МСНО - НП «ОПЭО».
- 1.5.5 Ответственность за поддержание настоящего стандарта в актуальном состоянии возлагается на руководителя Комитета контроля, сертификации и стандартизации оценочных услуг МСНО - НП «ОПЭО».

2 Термины и определения

- 2.1 В настоящем стандарте применяются термины и определения, указанные в

стандарте МСНО - НП «ОПЭО» № СТ/1-ССПОД.ОПЭО Положение о системе стандартизации профессиональной оценочной деятельности.

3 Обозначения и сокращения

- 3.1 Обозначения и сокращения, за исключением общепринятых и общеиспользуемых, указаны в стандарте МСНО - НП «ОПЭО» № СТ/1-ССПОД.ОПЭО Положение о системе стандартизации профессиональной оценочной деятельности.

4. Организация работы по стандартизации

4.1 Цели оценки и использование результатов оценки

- 4.1.1 Цель оценки - определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку.
- 4.1.2 Результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки. Результат оценки может использоваться при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, передаче в аренду или залог, страховании, кредитовании, внесении в уставный (складочный) капитал, для целей налогообложения, при составлении финансовой (бухгалтерской) отчетности, реорганизации и приватизации предприятий, разрешении имущественных споров, принятии управленческих решений и иных случаях.

4.2 Основания для проведения оценки

- 4.2.1 Основанием для проведения оценки является договор на проведение оценки или иной документ, предусмотренный действующим законодательством.
- 4.2.2 Договор на проведение оценки должен быть заключен в простой письменной форме.
- 4.2.3 Договор на проведение оценки должен содержать:
- объект оценки;
 - вид стоимости имущества (способ оценки);
 - размер денежного вознаграждения за проведение оценки;
 - сведения об обязательном страховании гражданской ответственности оценщика в соответствии с действующим федеральным законодательством;
 - наименование саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, и местонахождение этой организации;
 - указание на стандарты оценочной деятельности, которые будут применяться при проведении оценки;
 - указание на размер, порядок и основания наступления дополнительной ответственности по отношению к ответственности оценщика или юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, установленной действующим законодательством.

4.3 Порядок проведения оценки

- 4.3.1 Проведение оценки включает следующие этапы:

- заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке.

4.3.2 Оценщик осуществляет сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта оценки. Оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе информацию:

- о политических, экономических, социальных, экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;
- о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;
- об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки.

4.3.3 Информация, используемая при проведении оценки, должна удовлетворять требованиям достаточности и достоверности. Информация:

- считается достаточной, если дополнительная информация не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки;
- считается достоверной, если данная информация соответствует действительности и позволяет 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.

4.3.4 Оценщик должен провести анализ достаточности и достоверности информации, используя доступные ему для этого средства и методы.

4.3.5 Если в качестве информации, существенной для определения стоимости объекта оценки, используется экспертное суждение оценщика или привлеченного оценщиком специалиста (эксперта), для характеристик, значение которых оценивается таким образом, должны быть описаны условия, при которых указанные характеристики могут достигать тех или иных значений.

4.3.6 Если при проведении оценки оценщиком привлекаются специалисты (эксперты), оценщик должен указать в отчете их квалификацию и степень их участия в проведении оценки, а также обосновать необходимость их привлечения.

- 4.3.7 Оценщик при проведении оценки не может использовать информацию о событиях, произошедших после даты оценки.
- 4.3.8 По итогам проведения оценки составляется отчет об оценке в соответствии с требованиями действующего законодательства.

4.4 Методологические подходы в оценке

- 4.4.1 При проведении оценки оценщик обязан использовать подходы:
- сравнительный;
 - доходный;
 - затратный.
- В случае отказ от использования того или иного подхода оценщик должен обосновать отказ.
- 4.4.2 Доходный подход оценщик применяет, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.
- 4.4.3 Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:
- установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;
 - исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;
 - определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;
 - осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.
- 4.4.4 Сравнительный подход оценщик применяет, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.
- 4.4.5 Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:
- выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;
 - скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик

объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и объяснить, при каких условиях значения внесенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому;

- согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов.

- 4.4.6 Затратный подход оценщик применяет, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний.
- 4.4.7 Оценщик для получения итоговой стоимости объекта оценки осуществляет согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.
- 4.4.8 Если в рамках применения какого-либо подхода оценщиком использовано более одного метода оценки, результаты применения методов оценки должны быть согласованы с целью определения стоимости объекта оценки, установленной в результате применения подхода.
- 4.4.9 При согласовании результатов расчета стоимости объекта оценки должны учитываться вид стоимости, установленный в задании на оценку, а также суждения оценщика о качестве результатов, полученных в рамках примененных подходов.
- 4.4.10 Выбранный оценщиком способ согласования, а также все сделанные оценщиком при осуществлении согласования результаты суждения, допущения и использованная информация должны быть обоснованы. В случае применения для согласования процедуры взвешивания оценщик должен обосновать выбор использованных весов.

5. Ссылки

- 5.1 Стандарт МСНО - НП «ОПЭО» № СТ/1-ССПОД.ОПЭО Положение о системе стандартизации профессиональной оценочной деятельности»
- 5.2 Стандарт МСНО - НП «ОПЭО» № СТ/2-ССПОД.ОПЭО Кодекс профессиональной этики

Регистрация изменений стандарта

Версия	Дата утверждения	Дата ввода в действие	Реквизиты утвердившего документа