

Министерство экономического развития
Приднестровской Молдавской Республики

**ПРИКАЗ**

15 октября 2014 г.

№ 135

г. Тирасполь
*САЗ (12.01.2015) № 15-2*

**Об утверждении Стандарта оценки № 3 «Требования к заключению об оценке»**

**вступил в силу с 12 января 2015 г.**

*Зарегистрирован Министерством юстиции
Приднестровской Молдавской Республики 9 января 2015 г.
Регистрационный № 6999*

В целях реализации положений [Закона Приднестровской Молдавской Республики от 19 марта 2004 года № 400-З-III "Об оценочной деятельности в Приднестровской Молдавской Республике"](http://pravopmr.ru/View.aspx?id=wMnLNowL2AlTma5R49PJZw%3d%3d) (САЗ 04-12) с изменениями и дополнением, внесенными [Законом Приднестровской Молдавской Республики от 7 марта 2013 года № 49-ЗИД-V](http://pravopmr.ru/View.aspx?id=F13nw1n7lnZJngOwPIffAw%3d%3d) (САЗ 13-9), в соответствии с [Постановлением Правительства Приднестровской Молдавской Республики от 13 августа 2013 года № 194 "Об утверждении Положения, структуры и предельной штатной численности Министерства экономического развития Приднестровской Молдавской Республики"](http://pravopmr.ru/View.aspx?id=c3nFK63wwn%2bGbYqr%2bbEblA%3d%3d) (САЗ 13-40) с дополнениями, внесенными[Постановлением Правительства Приднестровской Молдавской Республики от 1 апреля 2014 года № 94](http://pravopmr.ru/View.aspx?id=CfVT%2bNJtGUx%2flr7wv%2blaPg%3d%3d) (САЗ 14-14), приказываю:

**1.** Утвердить Стандарт оценки № 3 "Требования к заключению об оценке" согласно Приложению к настоящему Приказу.

**2.** Направить настоящий Приказ на государственную регистрацию в Министерство юстиции Приднестровской Молдавской Республики.

**3.** Настоящий Приказ вступает в силу со дня официального опубликования.

**И. о. министра А. Слинченко**

г. Тирасполь
15 октября 2014 г.
№ 135

Приложение к Приказу
Министерства экономического развития
Приднестровской Молдавской Республики
от 15 октября 2014 года № 135

Стандарт оценки № 3

**"Требования к заключению об оценке"**

**1. Общие положения**

1. Настоящий стандарт оценки разработан в соответствии с действующим законодательством Приднестровской Молдавской Республики в области оценочной деятельности и устанавливает требования к составлению и содержанию заключения об оценке, информации, используемой в заключении об оценке, а также к описанию в заключении об оценке применяемой методологии и расчетам.

2. Настоящий стандарт оценки является обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности.

3. Заключение об оценке составляется по итогам проведения оценки в письменной форме. Заключение об оценке представляет собой документ, составленный в соответствии с законодательством Приднестровской Молдавской Республики об оценочной деятельности, настоящим стандартом оценки, предназначенное для заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей заключения об оценке), содержащее подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки.

**2. Требования к составлению заключения об оценке**

4. При составлении заключения об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

а) в заключении об оценке должна быть изложена вся информация, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки (принцип существенности);

б) информация, приведенная в заключении об оценке, использованная или полученная в результате расчетов при проведении оценки, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки, должна быть подтверждена (принцип обоснованности);

в) содержание заключения об оценке не должно вводить в заблуждение пользователей заключения об оценке, а также допускать неоднозначного толкования (принцип однозначности);

г) состав и последовательность представленных в заключении об оценке материалов и описание процесса оценки должны позволить полностью воспроизвести расчет стоимости и привести его к аналогичным результатам (принцип проверяемости);

д) заключение об оценке не должно содержать информацию, не использующуюся при проведении оценки при определении промежуточных и итоговых результатов, если она не является обязательной согласно стандартов оценки и требованиям законодательства Приднестровской Молдавской Республики в области оценочной деятельности.

5. Копия заключения об оценке с прилагаемыми материалами к нему должна храниться оценщиком с даты составления заключения в течение срока, установленного законодательством Приднестровской Молдавской Республики.

6. Заключение об оценке должно быть пронумеровано, прошито, постранично заверено подписью оценщика или оценщиков, которые провели оценку, а также скреплено печатью и подписью руководителя оценщика.

7. Требования к составлению заключения об оценке, проводимой для специальных целей и отдельных видов объектов оценки, могут дополнять требования настоящего стандарта оценки и устанавливаются соответствующими стандартами оценки отдельных видов объектов оценки либо оценки для специальных целей.

**3. Требования к содержанию заключения об оценке**

8. В заключении в обязательном порядке указываются дата проведения оценки объекта оценки, используемые методы оценки, цели и задачи проведения оценки, а также приводятся иные сведения, которые необходимы для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки, отраженных в заключении об оценке.

В случае если при проведении оценки объекта оценки определяется не рыночная стоимость, а иные виды стоимости, в заключении об оценке должны быть указаны критерии установления оценки объекта оценки и причины отступления от возможности определения рыночной стоимости объекта оценки.

9. Вне зависимости от вида объекта оценки в заключении об оценке должны содержаться следующие разделы:

а) основные факты и выводы. В разделе основных фактов и выводов должны содержаться:

1) дата составления и порядковый номер заключения об оценке;

2) дата определения стоимости объекта оценки (дата оценки);

3) цели и задачи проведения оценки;

4) общая информация, идентифицирующая объект оценки и имущественные права на него;

5) результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, а также методов в рамках применения каждого подхода к оценке;

6) итоговая величина стоимости объекта оценки, а также ограничения и пределы применения полученного результата;

б) основания для проведения оценщиком оценки объектов оценки, в том числе задание на оценку в соответствии с требованиями стандартов оценки;

в) сведения о заказчике оценки и об оценщике. В заключении об оценке должны быть приведены следующие сведения:

1) сведения о заказчике:

а) о заказчике - юридическом лице: организационно-правовая форма; полное наименование; юридический адрес;

б) о заказчике - физическом лице: фамилия, имя, отчество; серия и номер документа, удостоверяющего личность, дата выдачи и орган, выдавший указанный документ.

2) сведения об оценщике: организационно-правовая форма; полное наименование; юридический адрес; сведения о выданных ему документах на осуществление оценочной деятельности по данному объекту оценки;

3) сведения о профессиональном оценщике, осуществившем оценку объекта оценки: фамилия, имя, отчество; серия и номер документа, удостоверяющего личность, дата выдачи и орган, выдавший указанный документ; стаж работы в оценочной деятельности, в том числе у оценщика, номер, дата выдачи и орган, выдавший квалификационное удостоверение (аттестат) на право осуществления оценочной деятельности, срок его действия;

4) информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке заключения об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки;

г) допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки. В ограничительных условиях заключения об оценке должно быть указано, что его публикация целиком, частями или отдельных ссылок на заключение об оценке, данных, содержащихся в заключении об оценке, информации об оценщике запрещается без его письменного согласия.

д) используемые при проведении оценки объекта оценки стандарты оценки и иные нормативные правовые акты в области оценочной деятельности, а также в иных областях;

е) перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения;

ж) точное описание объекта оценки с приведением документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу, - реквизиты юридического лица и балансовая стоимость данного объекта оценки.

В заключении об оценке должна быть приведена следующая информация об объекте оценки:

1) количественные и качественные характеристики объекта оценки. Данная информация в зависимости от объекта оценки должна содержать в том числе сведения об имущественных правах, обременениях, связанных с объектом оценки, физических свойствах объекта оценки, износе (бухгалтерском, фактическом и ином износе), устареваниях объекта оценки;

2) количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки;

3) информация о текущем использовании объекта оценки;

4) другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость;

з) анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость. В разделе анализа рынка должна быть представлена информация по всем ценообразующим факторам, использовавшимся при определении стоимости, и содержаться обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов;

и) описание процесса оценки объекта оценки в части применения доходного, имущественного (затратного) и сравнительного подходов к оценке, а также использования разных методов в рамках применения каждого подхода. В данном разделе должно быть описано применение подходов и методов к оценке с приведением расчетов или обоснован отказ от применения подходов и методов к оценке объекта оценки;

к) согласование результатов. В разделе согласования результатов должно быть приведено согласование результатов расчетов, полученных с применением различных подходов, а также с использованием разных методов в рамках применения каждого подхода.

При согласовании результатов, полученных при применении различных подходов к оценке, а также использовании разных методов в рамках применения каждого подхода, оценщик должен привести в заключении об оценке описание процедуры соответствующего согласования. Если при согласовании используется взвешивание результатов, полученных при применении различных подходов к оценке, а также использовании разных методов в рамках применения каждого подхода, оценщик должен обосновать выбор использованных весов, присваиваемых результатам, полученным при применении различных подходов к оценке, а также использовании разных методов в рамках применения каждого подхода.

10. В приложении к заключению об оценке должны содержаться копии документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, в том числе правоустанавливающих и правоподтверждающих документов, заключений специальных экспертиз и другие документы по объекту оценки (при их наличии).

11. Заключение об оценке может также содержать иные сведения, являющиеся, по мнению оценщика, существенно важными для полноты отражения примененных подходов и методов расчета стоимости объекта оценки.

**4. Требования к описанию в заключении об оценке информации, используемой при проведении оценки**

12. В тексте заключения об оценке должны присутствовать ссылки на источники информации, используемой в заключении, позволяющие делать выводы об авторстве соответствующей информации и дате ее подготовки, либо приложены копии материалов и распечаток. В случае, если информация при опубликовании на сайте в сети Интернет не обеспечена свободным и необременительным доступом на дату проведения оценки и после даты проведения оценки или в будущем возможно изменение адреса страницы, на которой опубликована используемая в заключении информация, или используется информация, опубликованная не в периодическом печатном издании, распространяемом на территории Приднестровской Молдавской Республики, то к рабочим документам должны быть приложены копии соответствующих материалов и распечаток.

13. Информация, предоставленная заказчиком (в том числе справки, таблицы, бухгалтерские документы, финансовая и статистическая отчетность), должна быть подписана уполномоченным на то лицом и заверена в установленном порядке, и в таком случае она считается достоверной, если у оценщика нет оснований считать иначе.

14. В случае, если в качестве информации, существенной для величины определяемой стоимости, используется экспертное мнение, в заключении об оценке должен быть проведен анализ данного значения на соответствие рыночным условиям, описанным в разделе анализа рынка.

**5. Требования к описанию в заключении об оценке методологии оценки и расчетов**

15. В заключении об оценке должно содержаться описание последовательности определения стоимости объекта оценки, позволяющее пользователю заключения об оценке, не имеющему специальных познаний в области оценочной деятельности, понять логику процесса оценки и значимость предпринятых оценщиком шагов для установления стоимости объекта оценки.

16. В заключении об оценке должно содержаться обоснование выбора примененных или отказа в применении оценщиком доходного, имущественного (затратного) и сравнительного подходов к оценке, а также использования разных методов в рамках применения каждого подхода.

17. В заключении об оценке должно содержаться описание расчетов, расчеты и пояснения к расчетам, обеспечивающие проверяемость выводов и результатов, указанных или полученных оценщиком в рамках применения подходов и методов, использованных при проведении оценки.

18. В заключении об оценке итоговое значение стоимости после согласования результатов применения подходов к оценке может быть представлено в округленной форме по правилам округления.

