

STANDARD NAȚIONAL DE EVALUARE – SNE 2

TERMENII DE REFERINȚĂ. ELABORAREA RAPORTULUI DE EVALUARE.

Conținut

Introducere

1. Domeniul de aplicare
2. Cerințe generale față de termenii de referință contractuali
3. Modificări aduse termenilor de referință ai evaluării
4. Cerințe generale față de raportare
5. Rapoarte de evaluare
6. Raportul de evaluare a bunurilor imobile
7. Rapoarte de verificare a evaluării

Traducerea autentică a documentului normativ în limba rusă

Introducere

Standardul național de evaluare nr.2 „Termenii de referință. Elaborarea raportului de evaluare” este elaborat în conformitate cu Standardele Internaționale de Evaluare (IVS - International Valuation Standards), ediția 2017, cu Standardele Europene de Evaluare (EVS – European Valuation Standards), ediția 2016, și adaptat specificului pieței din Republica Moldova. Prin urmare, orice trimitere din legislația în vigoare la Standardele Internaționale de Evaluare sau la Standardele Europene de Evaluare se consideră trimitere la prezentele Standarde naționale de evaluare.

1. Domeniul de aplicare

- 1.1. Prezentul standard în evaluare cuprinde cerințele față de termenii de referință ai evaluării și față de raportarea rezultatelor evaluării.
- 1.2. Termenii de referință ai evaluării (numiți și termenii de referință contractuali) descriu cerințele față de contractul de evaluare precum activul (ele) evaluat (e), scopul evaluării și obligațiunile părților participante în evaluare.

- 1.3. Prevederile prezentului Standard se aplică unui spectru larg de evaluări pe teritoriul Republicii Moldova:
- 1.3.1. evaluările efectuate de către evaluatori pentru propriii angajatori, care nu sunt întreprinderi de evaluare (instituții de creditare, instituții de asigurare, etc. - „evaluări interne”),
- 1.3.2. evaluările efectuate de către evaluatori pentru alți clienți decât propriii angajatori (evaluări pentru o terță parte).
- 1.4. Raportul de evaluare comunică informațiile necesare pentru o înțelegere adecvată a evaluării. Un raport de evaluare trebuie să permită înțelegerea clară a evaluării de către utilizatorii desemnați.
- 1.5. Raportul de evaluare trebuie să prezinte o descriere clară și precisă a termenilor de referință ai evaluării, a scopului și a utilizării desemnate a acesteia (inclusiv orice limitare privind această utilizare) și să prezinte orice ipoteză, ipoteză specială, incertitudine semnificativă sau condițiile limitative care influențează în mod direct valoarea.
- 1.6. Acest standard se aplică tuturor rapoartelor de evaluare, care pot varia ca structură de la rapoarte descriptive cuprinzătoare, la rapoarte sintetice, rezumative. Structura raportului nu presupune omiterea cerințelor minime necesare indicate în prezentul standard.
- 1.7. Pentru anumite clase de active pot exista variații de la aceste standarde sau cerințe suplimentare referitoare la raportare.
- 1.8. „Certificat privind valoarea”, “Certificat de evaluare” și alte certificate similare (spre exemplu eliberate de către organele cadastrale) nu reprezintă raport de evaluare, ele reprezintă prin sine doar confirmarea valori care a fost determinată în trecut în cadrul unui proces de evaluare.

2. Cerințe generale față de termenii de referință contractuali

- 2.1. Toate consultațiile privind problemele de evaluare și lucrările efectuate pentru pregătirea acestora, trebuie să fie adecvate scopului stabilit.
- 2.2. Evaluatorul trebuie să se asigure de faptul că utilizatorul (utilizatorii) desemnat (desemnați) al(ai) evaluării înțelege (înțeleg) ceea ce urmează să i(li) se furnizeze, precum și orice limitare cu privire la utilizarea evaluării, înainte de finalizarea acesteia și de redactarea raportului.

2.3. Evaluatorul trebuie să comunice clientului său termenii de referință ai evaluării înainte de finalizarea acesteia. *Termenii de referință cuprind:*

- 2.3.1. Identificarea *evaluatorului*. Evaluatorul este o persoană fizică care corespunde prevederilor Legii cu privire la activitatea de evaluare. Evaluatorul va semna *confirmarea pe propria răspundere a lipsei conflictului de interese*. În situația în care evaluatorul sau întreprinderea de evaluare are un interes sau o legătură personală/materială cu subiectul evaluării sau cu celelalte părți implicate în evaluare sau dacă există orice alt factor care ar putea restrânge abilitatea evaluatorului de a efectua o evaluare obiectivă și nepărtinitoare, acești factori trebuie dezvăluiți chiar de la început. Dacă astfel de fapte nu au fost dezvăluite rezultă că evaluarea a fost efectuată fără a se respecta cerințele SNE. Dacă evaluatorul are nevoie să apeleze la *asistență considerabilă din partea altor specialiști* pentru orice aspect al evaluării, trebuie prezentată clar natura unei astfel de asistențe, precum și măsura în care s-a bazat pe aceasta.
- 2.3.2. Identificarea *clientului (clienților)* (dacă este cazul). Când se determină forma și conținutul raportului se va preciza entitatea (entitățile) pentru care se realizează evaluarea, astfel încât să se asigure că forma și conținutul raportului corespund necesităților acestor utilizatori.
- 2.3.3. Identificarea altor *utilizatori* desemnați (dacă este cazul). În cazul în care raportul are și alți utilizatori desemnați, se va indica care este identitatea acestora și care sunt nevoile lor, pentru a se asigura că forma și conținutul raportului răspund necesităților acestor utilizatori.
- 2.3.4. *Activul* (activele) supus(e) evaluării. Trebuie clar identificat *activul subiect* al evaluării.
- 2.3.5. *Dreptul de proprietate* asupra activului (activelor) supus(e) evaluării. Dreptul de proprietate va fi identificat în baza actelor prezentate de client.
- 2.3.6. *Moneda* evaluării: Trebuie să se stabilească moneda în care se va exprima valoarea din raport și concluzia finală asupra valorii.
- 2.3.7. *Scopul evaluării*: Scopul pentru care este efectuată evaluarea trebuie prezentat în mod clar, deoarece este important ca valoarea recomandată să nu fie utilizată în afara

contextului sau pentru alte scopuri decât cel stabilit. De regulă, scopul evaluării va influența sau va determina tipul/tipurile valorii ce urmează a fi utilizat(e).

- 2.3.8. *Tipul/tipurile valorii utilizat(e)*: Conform SNE 1 Valoarea de piață. Tipurile de valori, tipul valorii trebuie să fie adecvat scopului evaluării. Trebuie citată sursa definiției oricărui tip al valorii utilizat sau acesta trebuie explicat.
- 2.3.9. *Data evaluării*: Data evaluării trebuie specificată. Dacă data evaluării diferă de data emiterii raportului de evaluare sau de data la care urmează să se facă sau să se finalizeze investigațiile (inspectarea), atunci ar trebui să se facă o distincție clară între aceste date.
- 2.3.10. *Natura și amploarea investigațiilor evaluatorului și oricare limitări ale acestora*: Orice limitare sau restricție a inspecției, investigațiilor și/sau a analizei din cadrul evaluării trebuie identificată. Dacă nu sunt disponibile informații relevante, deoarece condițiile de evaluare restricționează investigațiile, trebuie identificate aceste restricții, precum și orice ipoteză sau ipoteză specială necesară, formulată ca urmare a acestor restricții (a se vedea SEV 1 Valoarea de piață. Tipurile de valori, pct.18).
- 2.3.11. *Natura și sursa informațiilor* pe care se bazează evaluatorul: Trebuie specificate natura și sursa oricăror informații pe care se va baza evaluarea, precum și amploarea oricărei verificări a informațiilor ce urmează a fi făcută pe durata procesului de evaluare.
- 2.3.12. *Ipoteze și/sau ipoteze speciale semnificative*: Trebuie specificate toate ipotezele și ipotezele speciale semnificative, formulate pe durata realizării și raportării evaluării.
- 2.3.13. *Tipul raportului* care va fi elaborat: Trebuie descris formatul raportului, adică modul în care va fi comunicată valoarea.
- 2.3.14. *Restricții de utilizare*, difuzare și publicare a raportului: Când este necesar sau de dorit să se restricționeze utilizarea evaluării sau a celor care pot să se bazeze pe aceasta, trebuie specificat în mod clar care sunt *utilizatorii desemnați* și care sunt restricțiile.
- 2.3.15. Faptul că evaluarea se va realiza în conformitate cu SEV și că evaluatorul va estima gradul de adecvare al tuturor datelor de intrare semnificative. Trebuie explicată natura oricăror devieri de la SNE. O „*deviere de la standarde*” reprezintă o situație în care trebuie urmate cerințe juridice particulare, de reglementare sau ale altor autorități,

cerințe care nu corespund unora dintre cerințele cuprinse în SNE. Devierile au un caracter obligatoriu, în sensul că, pentru a asigura conformitatea evaluării cu SNE, evaluatorul trebuie să respecte cerințele juridice, de reglementare și pe cele ale altor autorități adecvate scopului și jurisdicției evaluării. Evaluatorul poate declara în continuare că evaluarea a fost efectuată în conformitate cu SNE, atunci când există devieri de la standarde în astfel de circumstanțe. Cerința de deviere de la SNE, urmare a cerințelor juridice, de reglementare sau cerințelor altor autorități corespunzătoare scopului și jurisdicției evaluării, prevalează asupra tuturor celorlalte cerințe ale SNE. Acolo unde există devieri de la standarde care afectează semnificativ natura procedurilor aplicate, datele de intrare și ipotezele utilizate și/sau concluzia (concluziile) asupra valorii, evaluatorul trebuie să prezinte totodată și cerințele juridice, de reglementare sau ale altor autorități, precum și punctele în care acestea diferă semnificativ față de cerințele SNE (de exemplu, specificarea faptului că jurisdicția competentă impune doar aplicarea abordării prin piață, în situația în care SNE ar indica faptul că ar trebui utilizată abordarea prin venit). Devierile de la standarde care nu reprezintă rezultatul unor prevederi juridice, de reglementare sau ale altor autorități nu sunt permise în evaluările efectuate în conformitate cu SNE.

- 2.4. Urmează a stabili termenii de referință ai evaluării conveniți de părțile implicate în evaluare înainte de începerea evaluării. În anumite situații, termenii de referință ai evaluării pot să nu fie clari de la începutul evaluării. În acest caz, în momentul în care termenii de referință ai evaluării devin clari, evaluatorii trebuie să comunice cu clientul și să convină cu acesta termenii de referință ai evaluării.
- 2.5. Termenii de referință trebuie prezentați în scris, întrucât evaluatorii au sarcina de a interacționa cu clientul privind la termenii de referință ai evaluării.
- 2.6. Unele aspecte referitoare la termenii de referință ai evaluării pot fi soluționate prin intermediul altor documente, cum ar fi instrucțiunile în vigoare, contractul cadru de servicii sau politicile și procedurile interne ale unei companii.

3. Modificări ale termenilor de referință ai evaluării

- 3.1. Este posibil ca unele dintre aspectele cuprinse în *Cerințe generale pct.2* să nu poată fi stabilite înainte de începerea evaluării sau pot fi necesare modificări ale termenilor de

referință ai evaluării pe parcursul acesteia, din cauza apariției unor informații suplimentare sau a unor aspecte care necesită investigații suplimentare. Astfel, deși termenii de referință ai evaluării pot fi stabiliți de la începutul evaluării, de asemenea, aceștia pot fi stabiliți pe parcursul evaluării.

- 3.2. În cazul în care termenii de referință ai evaluării se modifică pe durata evaluării, elementele cuprinse în *pct.2.3*, precum și orice altă schimbare survenită pe parcursul evaluării, trebuie comunicate clientului înainte de finalizarea evaluării și de emiterea raportului de evaluare.

4. Cerințe generale față de raportare

- 4.1. Raportul de evaluare urmează a fi întocmit în forma scrisă și prezentat într-un mod fiabil și ușor de înțeles pentru utilizatori și clienți. Prevederea este valabilă atât în cazul determinării valorii de piață, cât și la determinarea altor tipuri de valori.
- 4.2. Raportul de evaluare trebuie să ofere o opinie clară și fără echivoc cu privire la valoare, la data evaluării, cu suficiente detalii pentru a se asigura că toate aspectele convenite cu clientul în termenii de referință sunt descrise și că nu există neînțelegeri de interpretare a situației reale a proprietății.
- 4.3. Raportul nu trebuie să fie ambiguu, nu trebuie să inducă în eroare cititorul în niciun fel și să nu creeze o impresie falsă. Din aceste și alte motive raportul trebuie scris în termeni pe care o persoană care nu cunoaște proprietatea sau evaluările le poate înțelege.
- 4.4. Raportul trebuie să fie obiectiv. Dacă evaluatorul are opinii concrete cu privire la punctele forte sau slabe ale proprietății, acestea ar trebui exprimate într-un mod argumentat și obiectiv care să permită cititorului să înțeleagă concluziile la care a ajuns.
- 4.5. Gradul de detaliere a raportului de evaluare este determinat de scopul evaluării, complexitatea activului supus evaluării și cerințele utilizatorilor. Gradul de detaliere și volumul raportului trebuie convenită cu toate părțile implicate în cadrul etapei de stabilire a termenilor de referință ai evaluării (spre exemplu solicitările instituțiilor financiar-bancare).
- 4.6. Conformitatea cu acest standard nu impune o anumită formă sau un anumit format al raportului de evaluare; cu toate acestea, raportul trebuie să fie suficient de cuprinzător

pentru a comunica utilizatorilor desemnați termenii de referință ai evaluării, activitatea desfășurată și concluziile la care s-a ajuns.

- 4.7. Raportul ar trebui să fie suficient de cuprinzător pentru ca un profesionist în evaluare, care deține o experiență adecvată și nu are niciun fel de implicare anterioară în misiunea de evaluare, să analizeze raportul de evaluare și să înțeleagă elementele cuprinse în *comp. Rapoarte de evaluare*.

5. Rapoarte de evaluare

- 5.1. Raportul, care reprezintă rezultatul unei activități de evaluare a unui activ sau a unor active, trebuie să cuprindă minim următoarele:
- 5.1.1. termenii de referință ai evaluării realizate, incluzând elementele stipulate în *Cerințe generale față de termenii de referință contractuali pct.2*, în măsura în care fiecare dintre aceste elemente a fost aplicat în misiunea de evaluare,
 - 5.1.2. utilizarea potențială a raportului,
 - 5.1.3. metoda sau metodele aplicate,
 - 5.1.4. datele de intrare principale utilizate,
 - 5.1.5. ipotezele formulate,
 - 5.1.6. concluzia (concluziile) privind valoarea și principalele motive care au condus la orice concluzie formulată, și
 - 5.1.7. data raportului (care poate să difere de data evaluării).
- 5.2. O parte dintre cerințele de mai sus pot fi incluse în mod explicit în raportul de evaluare sau pot fi încorporate în acesta, făcându-se referire la alte documente (contractele de prestări servicii, documentele privind termenii de referință ai evaluării, politicile și procedurile interne etc.).
- 5.3. Dat fiind faptul, că estimarea valorii activelor se efectuează în condiții de incertitudine a pieței, valoarea raportată poate să nu corespundă valorii reale a activului deja în următoarea zi după data evaluării. Totodată, clienții și persoane terțe presupun că valoarea raportată este valabilă o perioadă rezonabilă de timp. Evaluatorul va indica în raport termenul de valabilitate a valorii raportate.
- 5.4. Raportul de evaluare se întocmește în două exemplare, dintre care unul se transmite clientului, iar cel de-al doilea se arhivează și se păstrează la întreprindere timp de 5 ani.

5.5. Arhiva rapoartelor de evaluare este ținută suplimentar și în format electronic, cu păstrarea conținutului inițial intact al documentelor și asigurarea condițiilor de protecție împotriva modificării acestuia.

6. Raportul de evaluare a bunurilor imobile

6.1. Conținutul raportului de evaluare a bunurilor imobile va respecta prevederile *comp. Rapoarte de evaluare*.

6.2. La aspectele solicitate se adaugă următoarele precizări:

6.2.1. Identificarea bunului imobil subiect al evaluării

- a. Bunul imobil va fi identificat prin **numărul cadastral** și **adresă**, în raportul de evaluare va fi prezentat prin copii ale **extraselor din registrul bunurilor imobile**, copia **dosarului cadastral**, copia **dosarului tehnic**, care cuprinde datele despre parametrii tehnici a subiectului evaluării, copii ale **actelor de proprietate**, harta de localizare, fotografii, date privind impozitarea și evidența contabilă a componentelor bunului imobil sau orice altă referință similară și care este relevantă pentru scopul și utilizarea desemnată a evaluării.
- b. În cazul în care bunul imobil nu este înregistrat în cadastru poate fi identificat prin adresă, titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren, planul geometric sau topografic al bunului imobil, schema de stabilire a hotarelor limită terenului, proiectul de construcție. Evaluarea a astfel de bunuri imobile poate fi realizată doar în cazuri excepționale, în scopuri consultative, care nu presupun încheierea unor contracte privind transmiterea, limitarea sau grevarea drepturilor de proprietate.
- c. Evaluatorul va descrie amplasarea bunului imobil subiect al evaluării, aspectele pozitive și negative ale amplasării care influențează valoarea, factorii ce-i formează atractivitatea investițională.
- d. Orice aspect neobișnuit și contrastant dintre utilizarea imobilului subiect și utilizările bunurilor imobile învecinate trebuie să fie clar evidențiat în raport.
- e. Orice aspect care diferă între situația documentată și situația reală a bunului imobil trebuie să fie clar evidențiat în raport.

- f. Orice ipoteză privind dreptul de proprietate trebuie să fie clar precizată în raport. Evaluatorul va descrie dreptul de proprietate, grevările și condițiile grevărilor acestuia în baza datelor din registrul bunurilor imobile și actelor prezentate de client.
 - g. Dacă subiectul evaluării este compus din mai multe active (clădirii, construcții, bunuri mobile), se prezintă descrierea fiecărui component al subiectului evaluării, cu prezentarea caracteristicilor de bază, suficiente pentru estimarea obiectivă a valorii acestora. În cazul evaluării activelor în calitate de complex unic acest lucru se va menționa în mod expres.
- 6.2.2. Tipul și premisa valorii. Definiția tipului valorii trebuie să fie inclusă în raport împreună cu sursa definiției. Evaluatorul trebuie să prezinte premisa pe care se sprijină valoarea, conform SNE p.15.
- 6.2.3. Documentarea pentru efectuarea evaluării.
- a. Evaluatorul trebuie să precizeze măsura în care a fost inspectat bunul imobil subiect și în care a fost efectuată orice investigație.
 - b. Evaluatorul trebuie să descrie rezultatele inspectării bunului imobil, starea fizică, dotările existente, parametri tehnici (suprafețele / volumele subiectului evaluării) aplicați în calculele precum și sursa acestora, ultimele reparații capitale și curente.
 - c. Evaluatorul va prezintă lista actelor primite și examinate, precum și lista actelor solicitate însă neprezentate, datele primite de la client sau persoane terțe / în cazul în care acestea au fost folosite în calcule.
 - d. Evaluatorul va descrie piața bunurilor imobile și va caracteriza (analiza) segmentul pieței la care se referă bunul imobil subiect al evaluării, va descrie bunurile comparabile subiectului evaluării (va examina date despre tranzacții cu bunurile respective cu indicarea sursei de informație, descrierea obiectelor similare / analogice).
- 6.2.4. Metodele aplicate în evaluare. Evaluatorul va prezenta caracteristica succintă a abordărilor și metodelor aplicate în determinarea valorii. În cazul în care metodele unei sau altei abordări în evaluare nu pot fi aplicate, evaluatorul prezintă caracteristica succintă a metodei respective cu argumentarea imposibilității aplicării acesteia în

cazul concret. Vor fi descrise ipotezele și supozițiile de calcul (spre exemplu, cum au fost selectate tranzacțiile, cum a fost determinată plata de arendă, chirie, calculate rata de actualizare și rata de capitalizare etc.). Va fi menționat gradul de incertitudine a evaluării, comentat nivelul înalt de incertitudine privind plata de arendă, ratele de capitalizare etc.

6.2.5. Ipoteze și ipoteze speciale

- a. Ipotezele și ipotezele speciale trebuie grupate și prezentate într-o secțiune aparte a raportului de evaluare.
- b. Chiar dacă unele ipoteze și ipoteze speciale sunt aplicabile în multe evaluări, evaluatorul va evita preluarea lor prin copiere din alte rapoarte, fără o personalizare adecvată evaluării efectuate. În cele mai multe cazuri este necesară asocierea tipului valorii cu ipoteze și ipoteze speciale adecvate, care descriu starea sau situația presupusă a proprietății la data evaluării.
- c. O ipoteză este adeseori legată de o limitare a documentării care ar putea fi realizată de către evaluator. Toate ipotezele care sunt incluse în raport trebuie să fie aduse la cunoștința clientului.
- d. Se referă la orice componentă non-imobiliară, dotare tehnico-funcțională, accesoriu comercial sau active necorporale care nu intră în componența proprietății imobiliare, dar care sunt incluse în evaluare.

6.3. Rezultatul evaluării poate fi o singură valoare, de obicei rotunjită, sau un interval de valori, în cazul în care există factori de risc cu influență semnificativă asupra valorii. Concluzia se prezintă clar și neechivoc cu argumentarea rezultatelor finale prin calculele și volumul de cercetări efectuat. În concluzie se va indica dacă valoarea raportată cuprinde sau nu taxa pe valoarea adăugată. Valoarea raportată se indică în valuta națională. Dacă termenii de referință prevăd altă valuta, se va indica rata de schimb aplicată.

6.4. Anexele la raportul de evaluare a bunurilor imobile cuprind următoarele:

- a. extras din registrul bunurilor imobile,
- b. copia dosarului cadastral,
- c. copia dosarului tehnic, care cuprinde datele despre parametrii tehnici ai subiectul evaluării;

- d. fotografiile subiectului evaluării. Dacă subiectul evaluării este compus din mai multe clădiri și construcții, se prezintă fotografiile fiecărei din clădiri și construcții;
- e. copiile anunțurilor privind vânzarea bunurilor similare subiectului evaluării;
- f. copiile actelor prezentate de beneficiarul serviciilor de evaluare sau de persoane terțe;
- g. altă informație, care a fost utilizată de către evaluator pentru determinarea valorii.

BIBLIOGRAFIE:

1. Codul Civil al Republicii Moldova. Cod nr 1107 din 06.06.2002
2. Legea cu privire la activitatea de evaluare nr.989-XV din 18.04.2002
3. Hotărârea Guvernului despre aprobarea Regulamentului provizoriu privind evaluarea bunurilor imobile, nr. 958 din 04.08.2003
4. Hotărârea Guvernului Republicii Moldova nr. 783 din 30.06.2003 cu privire la evaluarea obiectelor de proprietate intelectuală
5. Standarde Internaționale de Evaluare. Ediția 2017.
6. Standarde Europene de Evaluare. Ediția 2016.
7. Standardele de evaluare a bunurilor. ANEVAR 2020.

НАЦИОНАЛЬНЫЙ СТАНДАРТ ОЦЕНКИ – НСО 2

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ. РАЗРАБОТКА ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ

Содержание

Введение

1. Область применения
2. Общие требования к заданию на оценку
3. Внесение изменений в задание на оценку
4. Основные требования к разработке отчетов
5. Отчеты об оценке
6. Отчет об оценке объектов недвижимого имущества
7. Отчет о проверке отчета об оценке

Введение

Национальный стандарт оценки № 2 «Задание на оценку. Разработка отчета об оценке» разработан в соответствии с Международными стандартами оценки (IVS – International Valuation Standards), издание 2017г., с Европейскими стандартами оценки (EVS – European valuation Standards), издание 2016 г., и приведен в соответствие с особенностями рынка в Республике Молдова. Таким образом, любая ссылка в нормативных актах на Международные стандарты оценки или на Европейские стандарты оценки, означает ссылку на настоящий стандарт.

1. Область применения

- 1.1. Настоящий стандарт содержит требования к заданию на оценку и требования к предоставлению отчета о результатах оценки.
- 1.2. Задание на оценку содержит основные требования к договору на оценку, такие как оцениваемый актив (активы), цель оценки и обязанности сторон, принимающих участие в оценке.
- 1.3. Данный стандарт предназначен для применения к широкому спектру заданий на оценку, в том числе:

- а. Оценки, выполняемые оценщиками для своих работодателей, не являющихся предприятиями по оценке (кредитные организации, страховые компании и т.п. - «внутренние оценки»);
- б. Оценки, выполняемые предприятиями по оценке для клиентов (оценки для третьей стороны).

1.4. Отчет об оценке содержит информацию необходимую для правильного понимания оценки. Отчет должен дать предполагаемым пользователям четкое представление об оценке.

1.5. Отчет об оценке должен содержать четкое и точное описание задания на оценку, его цели и целевого использования (включая любые ограничения на использование), а также включать информацию о любых допущениях, специальных допущениях, о значительной неопределенности или ограничительных условиях, которые напрямую влияют на оценку.

1.6. Данный стандарт используется при составлении всех отчетов об оценке, которые могут различаться по своей структуре – от подробных описательных отчетов до сокращенных сводных отчетов. Структура отчета не допускает исключение минимальных требований, указанных в данном стандарте.

1.7. Для отдельных видов (групп) активов могут быть отклонения от этого стандарта или могут существовать дополнительные требования, о которых следует сообщить в отчете.

1.8. Различные виды «Сертификатов стоимости», «Сертификатов оценки» и другие подобные сертификаты (например, выдаваемые кадастровыми органами) не являются отчетами об оценке, а представляют собой лишь подтверждение стоимости, которая была определена в прошлом в результате проведенной ранее оценки.

2. Общие требования к заданию на оценку

2.1. Все консультации по вопросам оценки и работа, проводимая по их подготовке, должны соответствовать заданной цели оценки.

2.2. Оценщик должен убедиться, что предполагаемый получатель (получатели) оценки понимает, какая информация будет им предоставлена и каковы будут ограничения

на ее использование прежде, чем она будет подготовлена и окончательно представлена.

2.3. Оценщик должен обсудить задание на оценку со своим заказчиком до момента завершения формирования задания. *Задание на оценку включает:*

- a. Сведения об *оценщике*. Оценщик – это физическое лицо, соответствующее определению Закона об оценочной деятельности. Оценщик подписывает под свою ответственность *подтверждение об отсутствии конфликта интересов*. Если оценщик или предприятие по оценке имеет какое-либо отношение или причастность к оцениваемому активу, имеет какие-либо отношения с заказчиком оценки или с другими сторонами участвующими в оценке или если существуют какие-либо другие факторы, которые могли бы ограничивать возможности оценщика в плане подготовки беспристрастной и объективной оценки, то такие факты необходимо раскрыть перед выполнением задания на оценку. Если такие факты не были раскрыты, то соответственно, дальнейшая оценка была выполнена без соблюдения требований НСО. Если оценщику необходимо обратиться за *существенной помощью для выполнения какой-либо части задания на оценку к другим лицам*, то характер этой помощи и степень доверия необходимо четко указать.
- b. Сведения о *заказчике (заказчиках)* (если таковые имеются). Подтверждение информации о заказчике оценки является важным при определении формы и содержания задания на оценку, что позволяет им гарантировать, что представленная в отчете информация соответствует их потребностям.
- c. Сведения о других *предполагаемых потребителях* (если они имеются). Важно понять, существуют ли какие-либо другие предполагаемые потребители отчета, идентифицировать их, определить их потребности, чтобы гарантировать, что содержание и формат отчета об оценке будут отвечать потребностям таких потребителей.
- d. *Оцениваемый актив (активы)*. В задании на оценку должно быть дано четкое определение оцениваемому активу.
- e. *Право собственности на актив*. Право собственности будет определено на основании документов, представленных клиентом.

- f. *Информация о валюте, используемой при оценке.* Необходимо определить валюту, которая будет использована при проведении оценки, в отчете и в заключении об оценке.
- g. *Цель оценки.* Цель, с учетом которой готовится задание на оценку, должна быть четко определена, поскольку важно, чтобы оценка осуществлялась именно в соответствии с поставленной целью. Цель оценки оказывает влияние и определяет используемый вид стоимости.
- h. *Используемый вид стоимости / виды стоимости.* Согласно НСО 1 «Рыночная стоимость. Виды стоимости» вид стоимости должен соответствовать цели оценки. Необходимо указать основание определяемого вида стоимости либо объяснить ее смысл.
- i. *Дата оценки.* Должна быть указана дата оценки. Если она отличается от даты составления отчета об оценке или от даты проведения или завершения анализа, то, когда это необходимо, такие даты следует различать.
- j. *Характер и объем работы оценщика и связанные с этим ограничения.* Должны быть идентифицированы любые ограничения или указаны рамки проведения осмотров, исследований и анализа при выполнении оценки. Если необходимая информация недоступна, поскольку по условиям задания на оценку исследование было ограничено, необходимо указать все подобные ограничения и любые необходимые допущения или специальные допущения. (см. НСО 1, пкт.18).
- k. *Характер и источники информации,* на которых опирается оценщик. Оценщик должен определить характер и источник любой важной информации, на которой основывается оценка, а также объемы любой проверки информации, выполняемой в процессе оценки.
- l. *Допущения и/или специальные существенные допущения.* Необходимо определить все допущения и специальные существенные допущения в процессе проведения оценки и составления отчета.
- m. *Тип отчета об оценке.* Должен быть указан формат отчета, в соответствии с которым будет представлена результат оценки.

- п. *Ограничения на использование*, распространение и публикацию отчета. Оценщик обязан четко указать все ограничения в том случае, когда необходимо или целесообразно ограничить использование результатов оценки или *круг лиц*, которые могут использовать результаты оценки.
 - о. Оценка будет проведена в соответствии с НСО и будут проверены все существенные исходные данные. Оценщик обязан дать объяснение любому отступлению от НСО. Отступление от стандартов оценки – это ситуация, в которой необходимо соблюдать конкретные законодательные, нормативные или другие общепринятые требования, отличающиеся от некоторых требований НСО. Отступление от стандартов – это вынужденная мера, по той причине, что оценщику необходимо соблюдать законодательные, нормативные и другие общепринятые требования, отвечающие цели и юрисдикции оценки, чтобы обеспечивать соблюдение НСО. Оценщик по-прежнему может заявить, что оценка была проведена в соответствии с МСО, если отступления имели место при таких обстоятельствах. Требование сделать отступление от НСО, руководствуясь законодательными, нормативными и другими общепринятыми требованиями, имеет приоритет над всеми другими требованиями НСО. Если имеются какие-то отступления, которые существенно влияют на характер проводимых процедур, используемых исходных данных и допущений и/или заключения об оценке, оценщик также должен указать конкретные законодательные, нормативные и другие общепринятые требования и важные аспекты, которыми они отличаются от требований НСО (например, указав, что соответствующая юрисдикция требует использовать только сравнительный подход, тогда как в НСО содержится указание на то, что должен применяться доходный подход). Отступление от НСО, которое не обусловлено ни законодательными, ни нормативными, ни иными общепринятыми требованиями, недопустимо при выполнении оценок в соответствии с НСО.
- 2.4. По возможности задание на оценку должно быть разработано и согласовано с заинтересованными сторонами до начала проведения оценки. В некоторых ситуациях объем работ по заданию на оценку может быть не ясен в начале

выполнения такого задания. В таких случаях, как только становится ясен объем работ, оценщик должен согласовать с заказчиком задание на этот объем работ.

2.5. Задание на оценку должно быть представлено в письменном виде, так как оценщик несет ответственность за взаимодействие со своим заказчиком по заданию на оценку.

2.6. Некоторые аспекты задания на оценку могут быть отражены в типовых требованиях к заданию на оценку, моделях договоров об оказании услуг или внутренних правилах предприятия или учреждения.

3. Внесение изменений в задание на оценку

3.1. Некоторые вопросы, затронутые в пкт.2 *Общие требования* могут быть не определены до начала выполнения задания на оценку, или в процессе выполнения работ может возникнуть необходимость внесения изменений в задание на оценку в связи с появлением дополнительной информации или возникновением вопросов, требующих дальнейшего изучения. Таким образом, хотя задание на оценку составляется до начала проведения оценки, его формирование может продолжаться в течение периода выполнения работ по оценке.

3.2. В случае выполнения заданий на оценку, объем работ по которым меняется с течением времени, о вопросах, указанных в пкт. 2.3. и любых изменениях, внесенных спустя некоторое время, оценщик должен сообщать заказчику до того, как задание будет завершено и составлен отчет об оценке.

4. Общие требования к отчетам об оценке

4.1. Отчет об оценке должен быть представлен в письменном виде и подготовлен для пользователей надежным и понятным образом. Это необходимо как в случае определения рыночной стоимости, так и при определении других баз оценки.

4.2. Отчет об оценке должен представлять четкое и однозначное мнение о стоимости на дату оценки, выраженное с достаточными подробностями, позволяющих рассмотреть все вопросы, согласованные с заказчиком при составлении задания на оценку, а также предотвратить возникновение неправильных толкований по поводу реальной ситуации с объектом оценки.

- 4.3. Отчет не должен быть двусмысленным или вводить в заблуждение своего пользователя или создавать ложное впечатление. Он должен быть написан простым языком, понятным человеку, который не осведомлен об объекте оценки и методологии определения стоимости.
- 4.4. Отчет должен быть объективным. Твердое мнение оценщика о достоинствах и недостатках объекта оценки должно быть выражено аргументировано и в объективных формулировках, позволяющих читателю понять выводы оценщика.
- 4.5. Степень детальности отчета об оценке определяется целью оценки, сложностью оцениваемого актива, и требованиями пользователя. Степень детальности отчета должна быть согласована с заказчиком и другими вовлеченными лицами в процессе согласования задания на оценку (на пример с банковскими кредитными организациями).
- 4.6. Настоящий стандарт не устанавливает определенную форму или формат отчета об оценке. Вместе с тем отчет об оценке должен быть достаточно содержательным для того, чтобы ознакомить предполагаемых пользователей с заданием на оценку, выполненными действиями и сделанными выводами.
- 4.7. Отчет об оценке должен быть достаточно содержательным, для того, чтобы специалист в области оценки, имеющий соответствующий опыт и не имевший ранее никакого отношения к заданию на оценку, выполнил анализ отчета об оценке и понял бы содержание элементов, представленных в разделе «Отчеты об оценке» настоящего стандарта.

5. Отчеты об оценке

- 5.1. Отчет, представляющий собой результат работы по выполнению оценки актива или нескольких активов, должен содержать, как минимум, следующее:
- а. задание на выполненную оценку, включая элементы, указанные в *Основных требованиях к заданию на оценку*, пкт.2. в той степени, в которой каждый из этих элементов использовался при выполнении задания,
 - б. возможное использование отчета,
 - с. примененный метод или методы оценки,

- d. используемые основные исходные данные,
- e. принятые допущения,
- f. выводы по оценке и основные суждения, лежащие в основе полученных выводов,
- g. дата составления отчета, которая может отличаться от даты оценки

5.2. Некоторые из вышеуказанных требований могут быть непосредственно включены в отчет или учтены в отчете со ссылкой на другие документы (договора об оказании услуг, документы, связанные с заданием на оценку, внутренние документы по политикам и процедурам и т. п.)

5.3. Поскольку оценка стоимости активов осуществляется в условиях неопределенности рынка, стоимость, указанная в отчете, может не соответствовать реальной стоимости актива уже на следующий день после даты оценки. Вместе с тем, заказчики и третьи лица предполагают, что стоимость, указанная в отчете, остается действительной в течение определенного разумного периода времени. Оценщик должен указать в отчете, в течение какого периода времени, оцененная стоимость является действительной.

5.4. Отчет об оценке составляется в двух экземплярах, один из которых передается заказчику, а второй хранится на предприятии по оценке 5 лет.

5.5. Дополнительно, в архиве предприятия по оценке могут храниться и электронные копии отчетов об оценке, при обеспечении условий их защиты от возможного внесения изменений.

6. Отчет об оценке объектов недвижимого имущества

6.1. Содержание отчета об оценке объектов недвижимого имущества должно соответствовать требованиям раздела «Отчет об оценке».

6.2. В отчете об оценке объектов недвижимого имущества, помимо информации, указанных выше, должны быть добавлены следующие уточнения:

6.2.1. Идентификация объекта недвижимого имущества – объекта оценки

- a. Объект недвижимого имущества идентифицируется (определяется) с помощью кадастрового номера и адреса. В отчете об оценке следует представить копии выписок из Регистра объектов недвижимого

имущества, копию кадастрового дела, копию технического дела, содержащие данные о технических параметрах объекта оценки, копии документов о собственности, карту местоположения, фотографии, данные о налогообложении и бухгалтерском учете отдельных элементов объекта недвижимого имущества, или любую другую справочную информацию, соответствующую цели и предусмотренному использованию оценки.

- b. В том случае, если объект недвижимого имущества не зарегистрирован в кадастре недвижимого имущества, он может быть идентифицирован по адресу, титулу удостоверения права землевладельца, геометрическому или топографическому плану объекта недвижимости, схеме установления границ земельного участка, проекту на строительство. Оценка подобной недвижимости может быть выполнена только в исключительных случаях, в консультативных целях, которые не предполагают заключение договоров о передаче, ограничении или обременении прав собственности.
- c. Оценщик должен описать расположение объекта недвижимого имущества, преимущества и недостатки конкретного расположения объекта, факторов, формирующих его инвестиционную привлекательность и влияющих на его стоимость.
- d. Любые необычные характеристики объекта оценки, отличающие его использование от использования соседних объектов, должны быть ясно отражены в отчете.
- e. В отчете должны быть указаны любые отличия между реальными характеристиками объекта и данными указанными в представленной документации об объекте.
- f. Любое допущение о праве собственности должно быть уточнено в отчете. Оценщик должен описать право собственности, обременения и условия обременений на основе данных регистра объектов недвижимого имущества и документов, представленных клиентом.

- g. Если объект оценки состоит из нескольких активов (строений, сооружений, движимого имущества) должно быть представлено описание каждого элемента объекта оценки, их основные характеристики, достаточные для определения их стоимости. При оценке актива, являющегося единым имущественным комплексом, это необходимо указать в отчете.
- 6.2.2. Вид и предпосылка оценки. Определение вида стоимости и источника этого определения должно быть включено в отчет об оценке. Оценщик должен указать предпосылку оценки (предполагаемое использование), согласно НСО №1, пкт.15.
- 6.2.3. Документирование для проведения оценки.
- a. Оценщик должен уточнить, в какой мере был выполнен осмотр объекта, а также в какой степени было выполнено любое исследование,
 - b. Оценщик должен описать в отчете результаты осмотра объекта, его физическое состояние, инженерные сети, технические параметры (площади/физические объемы объекта оценки), применённые в расчетах, а также источники получения этих данных, информацию о последнем капитальном и текущем ремонте.
 - c. Оценщик должен представить список документов, полученных и рассмотренных, а также список документов, которые он запрашивал, но которые не были ему предоставлены, данные, полученные от заказчика или от третьих лиц (в случае, если эти данные были использованы в расчетах).
 - d. Оценщик должен представить характеристику рынка недвижимости и выполнить анализ сегмента рынка, к которому относится объект оценки, представить характеристики объектов-аналогов объекта оценки (изучить данные о сделках с этими объектами, указать источник информации о сделках, представить описание характеристик объектов-аналогов объекта оценки).
- 6.2.4. Примененные методы оценки. Необходимо представить краткую характеристику подходов и методов, применённых при определении

стоимости. В случае, если методы одного или двух подходов не могут быть применены, оценщик представляет краткую характеристику соответствующих методов с обоснованием невозможности их применения в конкретном случае. Должны быть описаны допущения и предположения, принятые в расчетах (например, как были выбраны сделки с аналогичными объектами, как была определена рыночная арендная плата, как рассчитана ставка дисконтирования и ставка капитализации и т.п.). Должна быть указана степень неопределенности оценки, представлен комментарий в случае высокого уровня неопределенности арендной платы, ставок капитализации и т.п.

6.2.5. Допущения и специальные допущения

- a. Допущения и специальные допущения должны быть группированы и представлены в отдельном разделе отчета.
- b. Даже в том случае, если некоторые допущения и специальные допущения применимы для многих оценок, оценщику следует избегать заимствование их путем копирования из других отчетов, без придания соответствующей нацеленности на конкретную оценку. В большинстве случаев необходима взаимосвязь вида стоимости и соответствующих допущений и специальных допущений, которые описывают состояние и ситуацию, связанную с объектом недвижимости на дату оценки.
- c. Допущения часто связаны с отсутствием необходимой информации в документах, которую мог бы получить оценщик. Все допущения, включенные в отчет, должны быть доведены до сведения заказчика.
- d. Допущения относятся к компонентам, не связанным с недвижимостью, технико-функциональное обеспечение, коммерческое оборудование, нематериальные активы, которые не входят в состав недвижимого имущества, но включены в оценку.

6.3. Результатом оценки может быть одна стоимость, как правило, округленная, или интервал стоимостей, в том случае, если существуют факторы риска, которые могут существенно повлиять на стоимость. Заключение о стоимости должно быть представлено ясно и однозначно, с аргументацией итоговых результатов с

помощью расчетов и выполненного объема исследований. В заключении о стоимости указывается, если стоимость, указанная в отчете, включает или нет налог на добавленную стоимость. Стоимость, указанная в отчете, указывается в национальной валюте. Если задание на оценку предусматривает другую валюту, то необходимо указать использованный курс обмена.

6.4. Приложения к отчету об оценке содержат следующее:

- a. Выписку из реестра недвижимого имущества
- b. Копию кадастрового дела
- c. Копию технического дела, содержащего данные о технических характеристиках и параметрах объекта оценки
- d. Фотографии объекта оценки. Если объект оценки составляют несколько зданий и сооружений, необходимо представить фотографии каждого из них.
- e. Копии объявлений о продаже объектов, подобных объекту оценки
- f. Копии документов, представленных заказчиком оценочных услуг или третьими лицами
- g. Другая информация, которая была использована оценщиком для определения стоимости

BIBLIOGRAFIE:

- 8. Codul Civil al Republicii Moldova. Cod nr 1107 din 06.06.2002
- 9. Legea cu privire la activitatea de evaluare nr.989-XV din 18.04.2002
- 10. Hotărârea Guvernului despre aprobarea Regulamentului provizoriu privind evaluarea bunurilor imobile, nr. 958 din 04.08.2003
- 11. Hotărârea Guvernului Republicii Moldova nr. 783 din 30.06.2003 cu privire la evaluarea obiectelor de proprietate intelectuală
- 12. Standarde Internaționale de Evaluare. Ediția 2017.
- 13. Standarde Europene de Evaluare. Ediția 2016.
- 14. Standardele de evaluare a bunurilor. ANEVAR 2020.