



Ассоциация «Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет»

ДОКЛАД ПРЕДСЕДАТЕЛЯ

Дисциплинарный комитет: итоги 2026 года

Москва · 2026



КЛЮЧЕВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

2026 год в цифрах

78

внеплановых
проверок

–13% к 2025 году

48

жалоб

против 47 в 2025 году

22

инициативные
проверки

–27% к 2025 году

8

немотивированных
обращений

–38% к 2025 году

21 очное заседание Дисциплинарного комитета — против 26 годом ранее

Данные по состоянию на 23.09.2026

Основания внеплановых проверок



Жалоба

На нарушение оценщиком или экспертом требований законодательства об оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, а также правил деловой и профессиональной этики



Иные основания

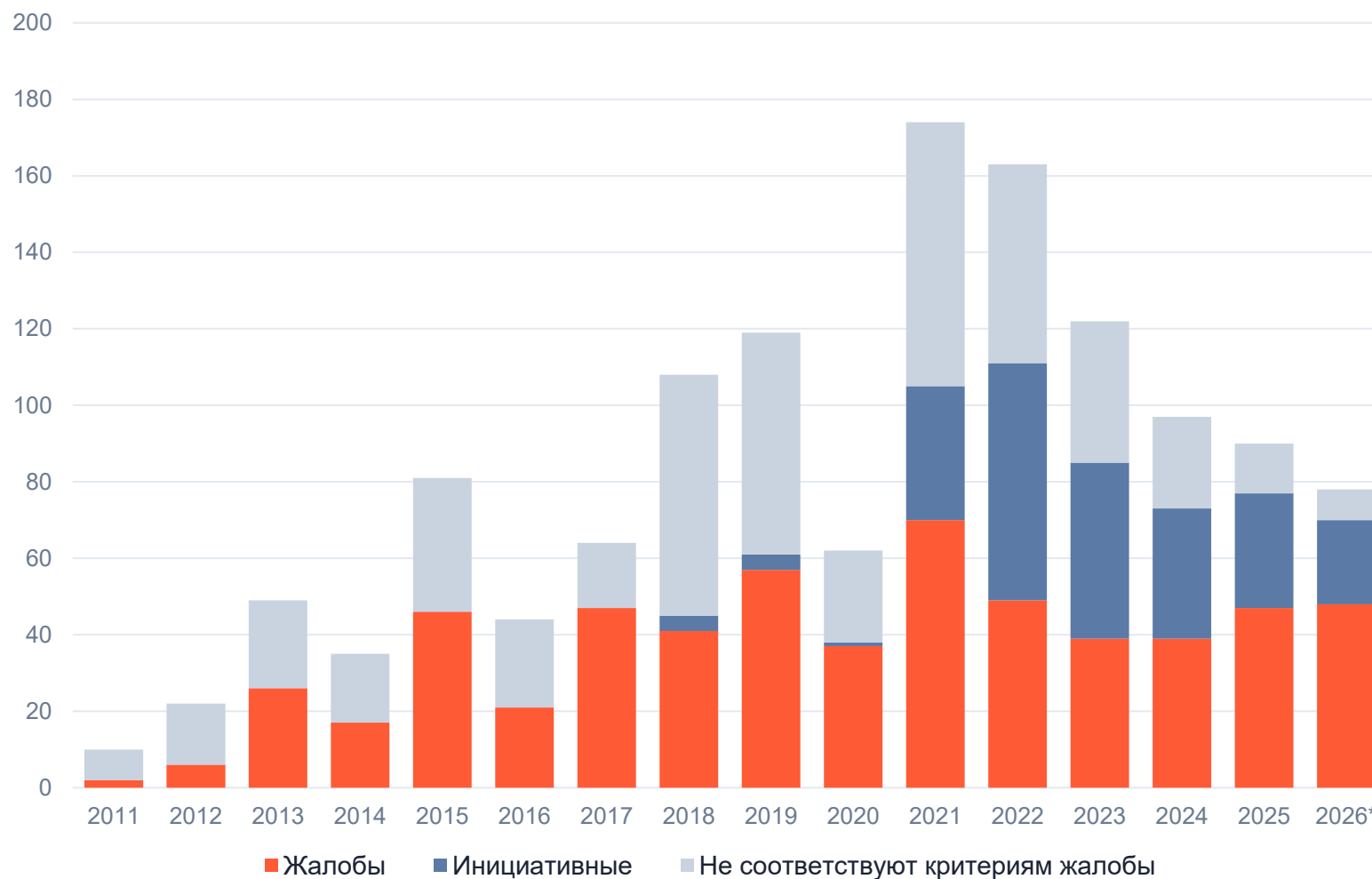
Установленные внутренними документами СРОО: решения Президента Ассоциации или Совета Ассоциации

Сроки рассмотрения жалоб и дел о МДВ



До 60 календарных дней от начала проверки до решения ДК

Внеплановые проверки: 2011–2026



Что изменилось

Общее число проверок снижается за счёт инициативных и «немотивированных» обращений.

Число жалоб стабильно: 48 против 47 в 2025 году.

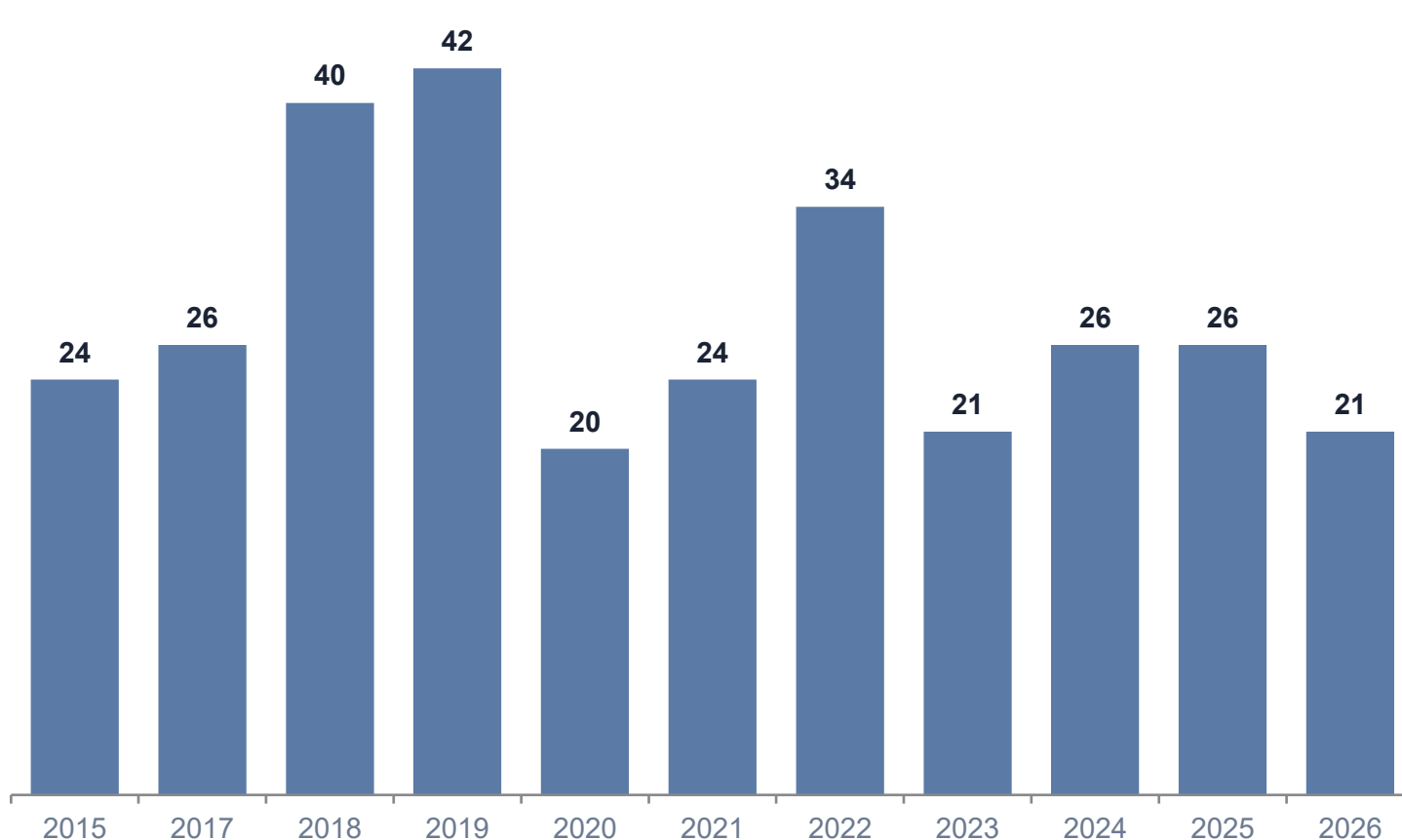
Активность госорганов снизилась. Основные заявители — ЦБ РФ, прокуратура, физлица (убытки, изъятие).

Кто обращается с жалобами



Заседания Дисциплинарного комитета

Количество очных заседаний



Всё — в открытом доступе

В разделе «Раскрытие информации» на сайте Ассоциации публикуются планы проверок, результаты плановых и внеплановых проверок, протоколы заседаний ДК и Совета Ассоциации.

ПО ИТОГАМ РАССМОТРЕНИЯ

Три возможных решения ДК

По итогам рассмотрения жалобы и (или) дела о применении мер дисциплинарного воздействия ДК принимает одно из решений:



Удовлетворить жалобу

и применить меру
дисциплинарного воздействия



Отказать

в удовлетворении жалобы



Прекратить

процедуру рассмотрения дела
о применении мер
дисциплинарного воздействия

Меры дисциплинарного воздействия

1

Предписание

устранить выявленные нарушения в установленный срок

2

Предупреждение

члену СРОО

3

Штраф

в размере, установленном внутренними документами СРОО

4

Приостановление

права осуществления оценочной деятельности; для эксперта — рекомендация о приостановлении

5

Исключение

рекомендация об исключении из членов СРОО (утверждает коллегиальный орган) или из состава экспертного совета

Когда мера не применяется или смягчается



Мера не применяется

если замечания, указанные в жалобе, не нашли своего подтверждения в рамках проверки

Смягчающие обстоятельства



Впервые

мера дисциплинарного воздействия применяется к члену СРОО впервые



Активное содействие

участие и помощь члена СРОО в рассмотрении дела



Нарушения устранены

до вынесения решения по жалобе

ЧТО МЫ ВИДИМ

Тенденции 2026 года



Повторные жалобы ЦБ

на один и тот же отчёт — уже после его исправления



Судебные эксперты

растёт число немотивированных обращений на заключения экспертов и специалистов



Заявители следят

за отчётностью оценщиков и наличием квалификационного аттестата на сайте СРОО



Ущерб, изъятие, аварийное жильё

больше жалоб по этим категориям объектов



Обжалование решений

Департамента контроля и Дисциплинарного комитета

2026

Факторы, повышающие риски для оценщика

КРИТИЧНО



Отступление от независимой позиции



Несколько версий отчёта



Существенные обстоятельства не учтены в допущениях, ограничениях и пределах применения результатов

ТАКЖЕ ПОВЫШАЮТ РИСК



Конфликт между заказчиком и его оппонентами — в любом виде



Спешка при выполнении отчёта



Недостаточная компетенция: сложный или уникальный объект, специфический сегмент рынка

13

ТИПОВЫХ НАРУШЕНИЙ, ПОДТВЕРДИВШИХСЯ В ОТЧЁТАХ

Три группы: исходные данные · аналоги и расчёты · целостность отчёта



Исходные данные и источники



Нет осмотра

и нет допущений, связанных с непроведением осмотра



Нет ссылок на источники

или они не в свободном доступе и копии не приложены — в т.ч. по аналогам



Данные заказчика

используются без анализа на соответствие рынку



Разрыв во времени

между датой источника информации и датой оценки не анализируется



Данные сметчика

используются без минимального анализа

Пример из практики: работоспособность яхты и мотора

Аналоги и расчёты



Формальное обоснование выбора аналогов

не описаны объём данных и правила отбора



Неадекватный отбор аналогов

нелогичный отсев, например, более дешёвых объектов



Игнорирование ценообразующего фактора

даже указанного самим оценщиком, при значительном отличии объекта от аналогов



Расхождение результатов подходов

или скорректированных цен аналогов без аргументированных пояснений



Отрицание устареваний

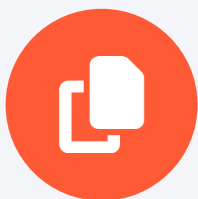
необоснованный вывод об отсутствии внешнего/функционального устаревания, когда его признаки очевидны



Математические ошибки

по-прежнему встречаются!

Целостность отчёта



Два отчёта — одни реквизиты

Отчёты с одинаковым номером и датой составления различаются по содержанию



Противоречивые характеристики

Данные об объекте оценки в описании и в расчётной части не совпадают — например, площадь или состояние

Главное правило: один отчёт — одна версия, единые данные от описания до расчётов

Как Ассоциация учитывает практику ДК



Образовательные мероприятия



Консультации оценщиков



Методические материалы

Методические материалы

- Шаблоны и примеры отчётов по новым ФСО
- Рекомендуемая форма задания на оценку по новым ФСО
- Рекомендации по разделу «Допущения и ограничения»
- Проверочные таблицы

srosovet.ru/activities/Metod/

Спасибо за внимание

Вопросы и обсуждение

