

## ПРОТОКОЛ

### заседания Рабочей группы по разработке Федерального стандарта оценки «Виды и порядок проведения экспертизы, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)» (далее – РГ)

от «22» февраля 2011 г.

№ 9

#### **ПРЕДСЕДАТЕЛЬ**

Вице-президент НП «СРО АРМО»,

Вице-президент НП СРО оценщиков «Экспертный совет»

К.Е. Калинкина

#### **ПРИСУТСТВОВАЛИ:**

1. Председатель экспертного совета НП «СМАОс» Г.В. Булычева
2. Председатель экспертного совета НП «ОПЭО» М.В. Глебов
3. Вице-президент, заместитель председателя экспертного совета, член Совета СРО ООО «РОО» С.А. Дарсания
4. Исполнительный директор НП СРО оценщиков «Экспертный совет» М.О. Ильин
5. Президент НП СРО оценщиков «Экспертный совет» А.В. Каминский
6. Руководитель центра страхования ответственности ОАО «Страховое общество «Якорь» В.В. Курганов
7. Председатель Экспертного совета, член правления, член Совета СРО ООО «РОО» Ю.В. Козырь
8. Первый вице-президент НП СРО оценщиков «Экспертный совет» В.И. Лебединский
9. Член экспертного совета НП «Кадастр-Оценка» А.А. Лихачева
10. Заместитель председателя экспертного совета НП «СМАОс» Л.И. Петренко
11. Исполнительный директор НП «СРО АРМО», член Совета НСОД Е.В. Петровская
12. Член экспертного совета, Председатель комитета по работе с кредитными организациями НП «СРО АРМО» Ю.В. Сафонов
13. Заместитель председателя экспертного совета НП «СМАОс» Е.А. Семенова
14. Член экспертного совета НП «СИБИРЬ» Ю.М. Федорова
15. Руководитель экспертного совета (Московского представительства) НП «МСО» О.В. Чиждова
16. Председатель экспертного Совета НП «СРО «НКСО» В.Б. Шепелев
17. Председатель комитета по стандартам НП «СРО НКСО» Ю.В. Школьников

#### **ЗАОЧНОЕ УЧАСТИЕ (ПИСЬМЕННАЯ ПОЗИЦИЯ ПО ВОПРОСАМ ЗАСЕДАНИЯ)**

18. Член НСОД, НП «СПО» Н.П. Баринов
19. Декан финансового факультета РЭУ им. Г.В. Плеханова А.И. Болвачев
20. Генеральный директор ООО «НОРМАТИВ», член Совета СРО НП оценщиков «Экспертный совет» В.В. Бояров
21. Член совета РОО, Председатель СПб РО РОО, Директор Межотраслевой институт повышения квалификации ГОУ «Санкт-Петербургский государственный политехнический университет» Н.А. Бухарин

- |   |                 |
|---|-----------------|
| 22. Заместитель Генерального директора по оценке недвижимого имущества ГУП «ГУИОН», член Совета НСОД, 1-ый вице-президент НП «СМАОс»        | С.В. Грибовский |
| 23. Председатель НП «Содружество профессионалов оценки»   | В.В. Жуковский  |
| 24. Руководитель отдела корпоративного управления департамента корпоративного управления ГК «Роснотех»                                      | Я.А. Зуев       |
| 25. Представитель ассоциации российских банков, ЗАО «Райффайзенбанк»  | В.И. Калугин    |
| 26. Генеральный директор ПТ «Поволжский центр развития»   | С.П. Кривоzubов |
| 27. Начальник отдела. Департамент банковских рисков. Управление операционных рисков и страхования. Отдел страховых рисков ОАО «Газпромбанк» | А.А. Суворов    |
| 28. Зав. кафедрой «Оценочной деятельности, фондового рынка и налогообложения» Центра профессиональной переподготовки НОУ ВПО «МФПА»         | И.В. Косорукова |
| 29. Председатель дисциплинарного комитета СРО НП оценщиков «Экспертный совет»   | М.В. Лапин      |
| 30. Научный руководитель ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки»   | Л.А. Лейфер     |
| 31. Член Президиума Экспертного Совета СРО ООО «РОО»  | С.Р. Эдомский   |

#### **ПРИГЛАШЕННЫЕ**

- |  |                 |
|--|-----------------|
| 32. Исполнительный директор НСОД                             | А.Б. Румянцев   |
| 33. Генеральный директор СРО НП «СМАОс»                      | Ю.В. Усова      |
| 34. Генеральный директор ООО «Экономико-правовая Экспертиза» | М.А. Разоренова |

### **О разработке Федерального стандарта оценки «Виды и порядок проведения экспертизы, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)»**

#### **На заседании рассмотрены следующие вопросы**

1. Рассмотрение предложений и замечаний членов РГ по вопросу «виды экспертизы отчетов об оценке» в рамках разработки проекта Федерального стандарта оценки «Виды и порядок проведения экспертизы, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)» (далее – Стандарт).
2. Разное.

#### **Результаты заседания**

1. Заседание открыла Руководитель Рабочей группы К.Е. Калинкина, проинформировавшая членов РГ о повестке заседания. К.Е. Калинкина уточнила представителей СРОО, которые имеют полномочия по голосованию.

<b>Наименование СРОО</b>	<b>Полномочные представители, имеющие право голоса</b>
НП «СМАОс» (далее – СМАОс)	Г.В. Булычева
НП «СРО АРМО» (далее – АРМО)	Е.В. Петровская
СРО ООО «РОО» (далее – РОО)	Ю.В. Козырь
НП «СИБИРЬ» (далее – Сибирь)	Ю.М. Федорова

Наименование СРОО	Полномочные представители, имеющие право голоса
НП «МСО» (далее – МСО)	О.В. Чиждова
НП «СРО НКСО» (далее – НКСО)	Ю.В. Школьников
НП «ОПЭО» (далее – ОПЭО)	М.В. Глебов
НП «Кадастр-оценка» (далее – Кадастр-оценка)	А.А. Лихачева
НП «Содружество профессионалов оценки» (далее – СПО)	письменная позиция/заочное голосование

## 2. Вопросы, поставленные на голосование:

- 2.1 Согласиться с предложением участников РГ, в соответствии с которым экспертиза отчетов об оценке во всех случаях должна проводиться на платной основе.
- 2.2 Принять следующую формулировку пункта 9 Стандарта «Экспертиза отчета об оценке проводится на основании договора на проведение экспертизы отчета об оценке, в случаях, установленных законодательством Российской Федерации, внутренними документами СРОО, а также на основании определения суда» (стр. 16 Положения участников РГ по вопросу «Виды экспертизы отчета об оценке»), см. Приложение № 1).
- 2.3 Принять следующую формулировку пункта 17 Стандарта: «Выбор эксперта(ов) СРОО, осуществляющего(их) экспертизу отчета об оценке, проводится в порядке, установленном внутренними документами СРОО» (стр. 17 Положения, см. Приложение № 1).

### Итоги голосования:

«За»		«Против»		«Воздержался»	
Количество голосов	% от общего числа голосов	Количество голосов	% от общего числа голосов	Количество голосов	% от общего числа голосов
9	100	-	-	-	-

«За» проголосовали: СМАОс, РОО, НКСО, ОПЭО, Кадастр-оценка, АРМО, Сибирь, СПО, МСО.

«Против» проголосовали: нет.

«Воздержались»: нет.

### Принятое решение:

- Согласиться с предложением участников РГ, в соответствии с которым экспертиза отчетов об оценке во всех случаях должна проводиться на платной основе.
  - Принять следующую формулировку пункта 9 Стандарта: «Экспертиза отчета об оценке проводится на основании договора на проведение экспертизы отчета об оценке, в случаях, установленных законодательством Российской Федерации, внутренними документами СРОО, а также на основании определения суда».
  - Принять следующую формулировку пункта 17 Стандарта: «Выбор эксперта(ов) СРОО, осуществляющего(их) экспертизу отчета об оценке, проводится в порядке, установленном внутренними документами СРОО».
3. Руководитель РГ К.Е. Калинин предложила полномочным представителям СРОО высказаться об их позиции в отношении видов экспертизы отчетов об оценке, а также по отдельным положениям Стандарта, касающимся видов экспертизы отчетов об оценке.
4. Представитель СМАОс Г.В. Булычева отметила следующее:
- СМАОс проводит экспертизу отчетов об оценке в строгом соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности (далее - Законодательство);
  - в Стандарте целесообразно привести определения терминов «положительное экспертное заключение» и «отрицательное экспертное заключение»;

- необходимо включить в Стандарт четкие формулировки выводов отрицательного экспертного заключения, в том числе: вывод о несоответствии отчета об оценке требованиям Законодательства; вывод о наличии в отчете нарушений Законодательства, не оказывающих влияния на итоговую величину стоимости; вывод о неподтверждении стоимости, указанной в отчете об оценке;
- в Стандарте нужно предусмотреть право эксперта отказаться от подтверждения или неподтверждения стоимости, определенной в отчете об оценке, в том случае, когда из отчета об оценке невозможно однозначно сделать вывод о ее достоверности;
- в Стандарте необходимо закрепить количественное выражение уровня существенности, в качестве отправной точки обсуждения данной величины можно принять 20%, указанные в ст.40 Налогового Кодекса Российской Федерации;
- видов экспертизы отчета об оценке должно быть два.

5. Представители НКСО В.Б. Шепелев и Ю.В. Школьников отметили следующее:

- для улучшения восприятия целесообразно ввести сокращенные названия видов экспертизы отчетов об оценке;
- в Стандарте необходимо закрепить два основных вида экспертизы, не лишая СРОО возможности самостоятельно устанавливать дополнительные виды экспертизы отчетов об оценке;
- в случае проведения необязательной экспертизы отчета об оценке в соответствии с Законодательством в договоре на проведение экспертизы отчета об оценке, а также в экспертном заключении следует в явном виде указывать объемы проведенных исследований, ограничений и допущений;
- в Стандарте недопустимо устанавливать уровень существенности в количественном виде, поскольку уровень существенности будет отличаться в различных ситуациях (в том числе, в зависимости от конкретного объекта оценки и задач проведения оценки). Критерий существенности должен устанавливаться и указываться экспертом, выполняющим экспертизу, для каждого конкретного случая;
- в случае если экспертиза является обязательной в соответствии с требованиями законодательства, то должен выполняться первый вид экспертизы – «на соответствие требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности ...».

6. Представитель РОО С.А. Дарсания отметил следующее:

- в Стандарте целесообразно закрепить два вида экспертизы отчета об оценке, указанные в Федеральном законе «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. №135-ФЗ (далее Закон об оценке);
- в случае если эксперт СРОО не может сделать вывод о достоверности/недостоверности итоговой величины стоимости, соответствующее обоснование необходимо включать не в вывод экспертного заключения, а в его содержание;
- в Стандарте нецелесообразно устанавливать конкретные выводы, которые должны содержаться в отрицательном экспертном заключении, формулировка данных выводов должна устанавливаться внутренними документами СРОО и их может быть неограниченное количество;
- разделение нарушений Законодательства, указываемых в экспертном заключении, на существенные и несущественные – нецелесообразно: при наличии в отчете об оценке любых нарушений законодательства об оценочной деятельности в

экспертном заключении должен содержаться вывод о несоответствии отчета об оценке требованиям Законодательства.

7. Представитель АРМО Ю.В. Сафонов отметил следующее:

- существующая формулировка видов экспертизы отчета об оценке, содержащаяся в Законе об оценке, допускает четыре вида экспертизы отчета об оценке из-за конструкции «и/или» в формулировке первого направления экспертизы отчета об оценке;
- целесообразно закрепить в Стандарте три вида экспертизы отчета об оценке, ввести сокращенное название видов экспертизы отчетов об оценке и раскрыть их суть;
- целесообразно установить возможность СРОО вводить дополнительные виды экспертизы отчета об оценке;
- целесообразно установить в Стандарте, что в случаях проведения обязательной экспертизы отчета об оценке в соответствии с требованиями законодательства необходимо проводить экспертизу «на соответствие требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности ...» без указания на стандарты и правила СРОО;
- в Стандарте необходимо закрепить единые для всех СРОО выводы для каждого вида экспертизы отчета об оценке, которые могут указываться в экспертном заключении по результатам экспертизы отчета об оценке.

8. Руководитель Рабочей группы К.Е. Калинкина озвучила письменную позицию СПО и ГК Роснотех, в соответствии с которой в Стандарте необходимо закрепить только два вида экспертизы отчета об оценке: на соответствие требованиям Законодательства и на подтверждение стоимости.

9. Представитель СИБИРЬ Ю.М. Федорова отметила следующее:

- в Стандарте необходимо закрепить два вида экспертизы отчета об оценке: на соответствие Законодательству и на подтверждение стоимости;
- в Стандарте целесообразно установить два вида выводов, приводимых в экспертном заключении, в соответствии с которыми отчет об оценке либо соответствует/не соответствует Законодательству, либо вывод о подтверждении/неподтверждении итоговой величины стоимости, определенной в отчете об оценке;
- вопрос определения уровня существенности нарушений, выявленных в отчете об оценке, целесообразно оставить на усмотрение эксперта СРОО, осуществляющего экспертизу конкретного отчета об оценке.

10. Представитель МСО О.В. Чижова отметила следующее:

- в Стандарте необходимо закрепить два вида экспертизы отчета об оценке: на соответствие законодательству и на подтверждение стоимости;
- целесообразно закрепить в Стандарте единые для всех СРОО выводы для каждого вида экспертизы отчета об оценке, приводимые в экспертном заключении.

11. Представитель ОПЭО М.В. Глебов отметил следующее:

- в Стандарте необходимо закрепить два вида экспертизы отчета об оценке: на соответствие Законодательству и на подтверждение стоимости; для удобства восприятия ввести их сокращенные названия;
- целесообразно разделить в Стандарте нарушения на существенные и несущественные;
- вопрос определения уровня существенности нарушений, выявленных в отчете об оценке, целесообразно оставить на усмотрение эксперта СРОО, осуществляющего экспертизу конкретного отчета об оценке.

- целесообразно закрепить в Стандарте единые для всех СРОО выводы для каждого вида экспертизы отчета об оценке, приводимые в экспертном заключении.

**12. Представитель Кадастр-оценка А.А. Лихачева отметила следующее:**

- в Стандарте необходимо закрепить два вида экспертизы отчета об оценке: на соответствие Законодательству и на подтверждение стоимости;
- целесообразно закрепить в Стандарте единые для всех СРОО выводы для каждого вида экспертизы отчета об оценке, приводимые в экспертном заключении;
- при проведении экспертизы отчета об оценке на соответствие Законодательству эксперт может использовать только информацию, содержащуюся в отчете об оценке.

**13. Представитель НП СРО оценщиков «Экспертный совет» А.В. Каминский отметил следующее:**

- Стандарт должен быть понятен оценщикам, экспертам СРОО и заказчикам;
- в Стандарте необходимо закрепить два вида экспертизы отчета об оценке, введя однозначные формулировки, не допускающие двоякого толкования (формулировка первого направления экспертизы, содержащаяся в Федеральном законе от 28.12.2010 № 431-ФЗ, допускает три различных вида экспертизы отчета об оценке, что недопустимо в Стандарте);
- необходимо закрепить в Стандарте, что в соответствии с первым видом экспертизы отчета об оценке, экспертиза отчета об оценке должна проводиться на соответствие Закону об оценке, федеральным стандартам оценки и другим актам уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности;
- необходимо закрепить в Стандарте, что первый вид экспертизы отчета об оценке (на соответствие требованиям Законодательства) проводится во всех случаях, когда экспертиза отчета об оценке является обязательной в соответствии с требованиями законодательства, а второй вид экспертизы отчета об оценке (на подтверждение стоимости) является инициативной экспертизой;
- при определении вида экспертизы на подтверждение стоимости целесообразно закрепить в Стандарте, что при такой экспертизе отчета об оценке не осуществляется проверка отчета об оценке на предмет соблюдения требований Законодательства, не оказывающих влияния на итоговую величину стоимости, определенную в отчете об оценке;
- при проведении инициативной экспертизы целесообразно определить в Стандарте, что уровень существенности может задаваться не только экспертом СРОО, но и заказчиком экспертизы отчета об оценке.

**14. Вопрос, поставленный на голосование:** закрепить в Стандарте три вида экспертизы отчета об оценке (предложение АРМО).

**Итоги голосования:**

«За»		«Против»		«Воздержался»	
Количество голосов	% от общего числа голосов	Количество голосов	% от общего числа голосов	Количество голосов	% от общего числа голосов
1	11	5	56	3	33

«За» проголосовали: АРМО.

«Против» проголосовали: СМАОс, РОО, НКСО, ОПЭО, СПО.

«Воздержались»: Кадастр-оценка, Сибирь, МСО.

**Принятое решение:** отклонить предложение АРМО о закреплении в Стандарте трех видов экспертизы отчета об оценке.

**15. Вопрос, поставленный на голосование:** закрепить в Стандарте два вида экспертизы отчета об оценке.

**Итоги голосования:**

«За»		«Против»		«Воздержался»	
Количество голосов	% от общего числа голосов	Количество голосов	% от общего числа голосов	Количество голосов	% от общего числа голосов
7	78	1	11	1	11

«За» проголосовали: СМАОс, РОО, НКСО, ОПЭО, СПО, МСО, Кадастр-оценка.

«Против» проголосовали: АРМО.

«Воздержались»: Сибирь.

**Принятое решение:** закрепить в Стандарте два вида экспертизы отчета об оценке.

**16. Вопрос, поставленный на голосование:** согласиться со следующей формулировкой второго вида экспертизы отчета об оценке – «экспертиза на подтверждение стоимости объекта оценки, определенной оценщиком в отчете об оценке».

**Итоги голосования:**

«За»		«Против»		«Воздержался»	
Количество голосов	% от общего числа голосов	Количество голосов	% от общего числа голосов	Количество голосов	% от общего числа голосов
9	100	-	-	-	-

«За» проголосовали: СМАОс, РОО, НКСО, ОПЭО, СПО, МСО, Кадастр-оценка, АРМО, Сибирь.

«Против» проголосовали: нет.

«Воздержались»: нет.

**Принятое решение:** согласиться со следующей формулировкой второго вида экспертизы отчета об оценке – «экспертиза на подтверждение стоимости объекта оценки, определенной оценщиком в отчете об оценке».

**17. Вопрос, поставленный на голосование:** согласиться со следующей формулировкой первого вида экспертизы отчета об оценке – «экспертиза на соответствие требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, и (или) стандартов и правил оценочной деятельности.».

**Итоги голосования:**

«За»		«Против»		«Воздержался»	
Количество голосов	% от общего числа голосов	Количество голосов	% от общего числа голосов	Количество голосов	% от общего числа голосов
5	56	-	-	4	44

«За» проголосовали: СМАОс, РОО, НКСО, ОПЭО, СПО.

«Против» проголосовали: нет.

«Воздержались»: АРМО, Кадастр-оценка, МСО, Сибирь.

**Принятое решение:** согласиться со следующей формулировкой первого вида экспертизы отчета об оценке – «экспертиза на соответствие требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-

правовому регулированию оценочной деятельности, и (или) стандартов и правил оценочной деятельности.».

**18. Вопрос, поставленный на голосование:** согласиться со следующей формулировкой первого вида экспертизы отчета об оценке – «экспертиза на соответствие требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности» (предложение АРМО).

**Итоги голосования:**

«За»		«Против»		«Воздержался»	
Количество голосов	% от общего числа голосов	Количество голосов	% от общего числа голосов	Количество голосов	% от общего числа голосов
1	11	5	56	3	33

«За» проголосовали: АРМО.

«Против» проголосовали: СМАОс, РОО, НКСО, ОПЭО, СПО.

«Воздержались»: Кадастр-оценка, МСО, Сибирь.

**Принятое решение:** отклонить предложение АРМО.

**Особое мнение НП СРО оценщиков «Экспертный совет»:** принятая РГ формулировка первого вида экспертизы отчета об оценке недопустима в связи с тем, что:

- Предполагается, что первый вид экспертизы будет выполняться в случаях обязательного проведения экспертизы отчета об оценке. Вместе с тем конструкция «и/или» позволяет СРОО выполнять три вида экспертизы отчета об оценке, существенно различающихся по своему содержанию:
  - на соответствие требованиям Закона об оценке, федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности (**без** стандартов и правил оценочной деятельности);
  - на соответствие требованиям Закона об оценке, федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, **и** стандартов и правил оценочной деятельности;
  - на соответствие требованиям стандартов и правил оценочной деятельности (**без** Закона об оценке, федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности).
- Указанная в предыдущем пункте «тройственность» первого вида экспертизы противоречит принятому ранее решению РГ о том, что в Стандарте должно быть закреплено два вида экспертизы отчета об оценке (см. п. 16).

Для однозначного определения первого вида экспертизы необходимо:

- Установить вид экспертизы на соответствие требованиям Закона об оценке, ФСО, нормативных документов уполномоченного органа, без указания на стандарты и правила СРОО (предложение АРМО);
- отказаться от использования конструкции «и/или» и заменить ее на конструкцию «и», установив в Стандарте следующую формулировку первого вида экспертизы отчета об оценке: «экспертиза на соответствие требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции

по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, и стандартов и правил оценочной деятельности СРОО.».

Целесообразно предусмотреть в Стандарте возможность указания в экспертном заключении следующего вывода: «Отчёт об оценке соответствует всем существенным (для результата оценки и его обоснованности) требованиям, установленным законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности. Устранение указанных в экспертном заключении нарушений не приведёт к существенному изменению или обоснованности итоговой величины стоимости объекта оценки» (формулировка предложена членом РГ вице-президентом РОО С.Ю. Дмитриевым, см. Протокол заседания РГ от 30.09.09 г. №3, а также Проект Методических рекомендаций по экспертизе отчетов об оценке от 29.10.09 г.). Данная формулировка позволит избежать выдачи отрицательного заключения на отчет об оценке, когда он не соответствует, например, только требованиям стандартов и правил СРОО. Например, к отчету об оценке имеется замечание, что в нем не указана дата освидетельствования объекта оценки (при этом дата осмотра объекта оценки в отчете об оценке указана) – формулировка из реального отрицательного заключения РОО.

**19. Вопрос, поставленный на голосование:** на следующих заседаниях РГ проводить только очное голосование, голосование по доверенности или голосование по письменной позиции, присланной на руководителя РГ в установленном порядке.

**Итоги голосования:**

«За»		«Против»		«Воздержался»	
Количество голосов	% от общего числа голосов	Количество голосов	% от общего числа голосов	Количество голосов	% от общего числа голосов
9	100	-	-	-	-

«За» проголосовали: СМАОс, РОО, НКСО, ОПЭО, СПО, МСО, Кадастр-оценка, АРМО, Сибирь.

«Против» проголосовали: нет.

«Воздержались»: нет.

**Принятое решение:** на следующих заседаниях РГ проводить только очное голосование, голосование по доверенности или голосование по присланной в установленном порядке письменной позиции.

**20. Вопросы, поставленные на голосование:**

- следующее заседание РГ провести 02.03.2011 г. (среда) в 10.00 в Исполнительной дирекции НСОД по адресу: Б. Якиманка, д. 31, 2 этаж, офис 217;
- к следующему заседанию члены РГ прорабатывают следующие вопросы:
  - название двух видов экспертиз отчета об оценке;
  - содержание двух видов экспертиз отчета об оценке;
  - выводы по видам экспертиз отчета об оценке;
  - структура ФСО № 5 (наименование разделов документа).
- письменные позиции члены РГ присылают в электронном виде Руководителю РГ до 18.00 28.02.2011 г. (понедельник).

**Итоги голосования:**

«За»		«Против»		«Воздержался»	
Количество голосов	% от общего числа голосов	Количество голосов	% от общего числа голосов	Количество голосов	% от общего числа голосов
9	100	-	-	-	-

«За» проголосовали: СМАОс, РОО, НКСО, ОПЭО, СПО, МСО, Кадастр-оценка, АРМО, Сибирь.

«Против» проголосовали: нет.

«Воздержались»: нет.

**Принятые решения:**

- следующее заседание РГ провести 02.03.2011 г. в 10.00 в Исполнительной дирекции НСОД по адресу: Б. Якиманка, д. 31, 2 этаж, офис 217;
- к следующему заседанию члены РГ прорабатывают следующие вопросы:
  - название двух видов экспертиз отчета об оценке;
  - содержание двух видов экспертиз отчета об оценке;
  - выводы по видам экспертиз отчета об оценке;
  - структура ФСО № 5 (наименование разделов документа).
- письменные позиции члены РГ присылают в электронном виде Руководителю РГ до 18.00 28.02.2011 г. (понедельник).

Руководитель  
Рабочей группы



К.Е. Калинкина

### Позиции участников Рабочей группы по вопросу «Виды экспертизы отчета об оценке»

1. Виды экспертизы отчета об оценке
2. Содержание видов экспертизы отчета об оценке.
3. Виды и содержание положительных и отрицательных экспертных заключений
4. Выводы (результаты) в экспертном заключении по видам экспертизы отчета об оценке

№ п.п.	Автор поправки	Предлагаемая формулировка	Комментарии
<b>Позиция по п. 6. Проекта Стандарта</b>			
		<p>6. Экспертиза отчета об оценке проводится на:</p> <p>соответствие требованиям законодательства Российской Федерации, в том числе требованиям Федерального закона № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, и (или) стандартов и правил оценочной деятельности;</p> <p>подтверждение стоимости объекта оценки, определенной оценщиком в отчете.</p>	
1	СРОО РОО НП «Кадастр-Оценка» НП «СМАОс»	<p>Экспертиза отчета об оценке проводится на:</p> <p>соответствие требованиям законодательства Российской Федерации в сфере оценочной деятельности, в том числе требованиям Федерального закона № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, и (или) стандартов и правил оценочной деятельности;</p> <p>подтверждение стоимости объекта оценки, определенной оценщиком в отчете.</p>	Вводится для уточнения
2	НП «НКСО»	<p>Основными видами экспертизы являются:</p> <p>Нормативно-методическая экспертиза соответствие требованиям законодательства Российской Федерации, в том числе требованиям Федерального закона № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного</p>	Определение основных видов экспертизы

№ п.п.	Автор поправки	Предлагаемая формулировка	Комментарии
		<p>федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, и (или) стандартов и правил оценочной деятельности;</p> <p>Полная экспертиза, предполагающая подтверждение стоимости объекта оценки, определенной оценщиком в отчете.</p>	
3	НП «АРМО»	<p>6. Экспертиза отчета об оценке проводится на:</p> <p>а) соответствие требованиям законодательства Российской Федерации в сфере оценочной деятельности, в том числе требованиям Федерального закона № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности;</p> <p>б) соответствие требованиям законодательства Российской Федерации в сфере оценочной деятельности, в том числе требованиям Федерального закона № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности; и стандартов и правил оценочной деятельности;</p> <p>в) соответствие требованиям стандартов и правил оценочной деятельности;</p> <p>г) подтверждение стоимости объекта оценки, определенной оценщиком в отчете.</p> <p>Внутренними документами СРО оценщиков могут быть предусмотрены иные виды экспертиз отчетов об оценке.</p>	<p>Уточнение видов экспертиз для однозначного понимания всеми пользователями стандарта.</p>

№ п.п.	Автор поправки	Предлагаемая формулировка	Комментарии
4	НП «СПО»	<p>При проведении экспертизы отчетов об оценке в рамках деятельности экспертных советов СРОО подлежат применению следующие виды экспертизы:</p> <p>Экспертиза на соответствие требованиям законодательства РФ об оценочной деятельности и стандартам соответствующей СРОО.</p> <p>Экспертиза на подтверждение стоимости.</p>	<p>1. Авторы предлагают проводить экспертизу на соответствие требованиям всего законодательства РФ (а не только законодательства об оценочной деятельности, что выходит за пределы компетенции экспертных советов СРОО). При этом не указывают на необходимость проверять отчеты на соответствие стандартам соответствующих СРОО, что п. 23 проекта и действующему законодательству об оценочной деятельности</p> <p>2. Авторы проекта, очевидно, предлагают ввести два вида экспертизы:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• На соответствие требованиям законодательства (очевидно, имеется ввиду зак-во об оценочной деятельности)</li> <li>• На подтверждение стоимости</li> </ul> <p>Однако данные понятия в проекте не раскрываются. Т.о. не ясно, что подразумевается под каждым из указанных видов экспертизы, в чем их отличие. Соответственно, отсутствует возможность сделать вывод о том, что является результатом каждого из упомянутых видов экспертизы и как использовать данные результаты.</p> <p>Является очевидным, что если стандартом вводятся виды экспертизы, то каждый из видов должен быть четко определен. В качестве альтернативы предлагается рассмотреть градацию по видам экспертизы, применяемую в настоящее время экспертным советом НП СПО. Данная градация по видам экспертизы базируется на следующих принципах:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Если в отчете не выявлено нарушений норм законодательства об оценочной деятельности, то результат оценки считается достоверным;</li> <li>• Если нарушение норм законодательства выявлено, то в рамках 1-го вида экспертизы эксперт только констатирует это, не делая выводов о величине влияния данных нарушений на результат оценки;</li> </ul> <p>Если нарушение норм законодательства выявлено, в</p>

№ п.п.	Автор поправки	Предлагаемая формулировка	Комментарии
			<p>ходе экспертизы 2-го вида (Полной) эксперт анализирует величину влияния нарушений на итоговый результат оценки и выдает диапазоны отклонения результата оценки от достоверных значений (точные значения отклонений могут быть получены только по результатам альтернативной оценки, что выходит за рамки экспертизы). Степень существенности (несущественности) данных отклонений определяется заказчиком экспертизы в зависимости от условий применения результатов оценки.</p>
5	<p>Представители ГК «Роснанотех»</p>	<p>Для целей настоящего федерального стандарта устанавливаются следующие виды экспертизы отчетов об оценке:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– экспертиза на соответствие требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности СРОО;</li> <li>– экспертиза на подтверждение итоговой величины стоимости объекта оценки, определенной в отчете об оценке.</li> </ul>	<p><b><u>Комментарий НП СПО</u></b> - При отсутствии шансов прохождения нашего варианта, готовы поддержать данный вариант. Но только при условии включения в текст следующих важных уточнений:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. необходимо четко и однозначно определить термины «существенные замечания», «формальные нарушения»;</li> <li>2. необходимо указать, что экспертиза на подтверждение стоимости включает в себя экспертизу на соответствие требованиям законодательства в полном объеме</li> </ol>
6	<p>НП СРОО «МСО» МСНО-НП «ОПЭО» НП СРО «СИБИРЬ» СРО НП «ЭС» Члены Рабочей группы – список № 1</p>	<p>Для целей настоящего федерального стандарта устанавливаются следующие виды экспертизы отчетов об оценке:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>а) экспертиза на соответствие требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности СРОО;</li> <li>б) экспертиза на подтверждение итоговой величины стоимости объекта оценки, определенной в отчете об оценке.</li> </ol>	<p>В соответствии со ст. 17.1 Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» разрабатываемый Стандарт должен устанавливать виды экспертизы. Предложенная в Проекте Стандарта формулировка, являющаяся прямой цитатой вышеуказанной статьи закона, которая не устанавливает виды экспертизы, а только дублирует направления экспертизы, закрепленные в законе. Таким образом, предлагается ввести в Проект Стандарта два вида экспертизы, четко определив их названия и дав определение каждого из них, что позволит пользователям Стандарта однозначно идентифицировать предмет, задачи и содержание каждого из определенных видов экспертизы отчета об оценке.</p>

### Позиция по п. 7. Проекта Стандарта

№ п.п.	Автор поправки	Предлагаемая формулировка	Комментарии
7. Результатом экспертизы отчета об оценке является положительное или отрицательное экспертное заключение, составленное в письменной форме.			
7	СРОО РОО НП «Кадастр-Оценка» НП «СМАОс»	Поддерживается	
8	НП «НКСО» НП «СПО»	Результатом экспертизы отчета об оценке является экспертное заключение, составленное в письменной форме.	Данная формулировка представляется более общей
9	НП «АРМО» НП СРОО «МСО» МСНО-НП «ОПЭО» СРО НП «ЭС» Члены Рабочей группы – список № 1	<i>Предлагается исключить данный пункт из Проекта Стандарта</i>	<p>Данный пункт в части определения «результата экспертизы отчета об оценке» дублирует положение ст. 17.1 Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и, следовательно, является избыточной информацией, а также повторяет по смыслу п. 5 Проекта Стандарта.</p> <p>При этом указание на то, что экспертное заключение составляется «в письменной форме» целесообразнее включить в определение термина «Экспертное заключение», предложение по редакции которого было представлено ранее (см. комментарий к п. 6 настоящей таблицы).</p> <p>НП «АРМО»: Исключение дублирования норм Закона</p>

### Позиция по п. 8. Проекта Стандарта

№ п.п.	Автор поправки	Предлагаемая формулировка	Комментарии
<p>8. Положительным экспертным заключением, признается:  экспертное заключение, содержащее вывод о соответствии отчета требованиям законодательства Российской Федерации, в том числе требованиям Федерального закона № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, и (или) стандартов и правил оценочной деятельности;  экспертное заключение о подтверждении стоимости объекта оценки, определенной оценщиком в отчете.</p>			

№ п.п.	Автор поправки	Предлагаемая формулировка	Комментарии
10	СРОО РОО НП «Кадастр-Оценка» НП «СМАОс»	<p>Положительным экспертным заключением, признается:</p> <p>экспертное заключение, содержащее вывод о соответствии отчета требованиям законодательства Российской Федерации в сфере оценочной деятельности, в том числе требованиям Федерального закона № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, и (или) стандартов и правил оценочной деятельности;</p> <p>экспертное заключение о подтверждении стоимости объекта оценки, определенной оценщиком в отчете и содержащее вывод, указанный в предыдущем абзаце данной статьи.</p>	<p>Правка во втором абзаце вводится для уточнения.</p> <p>Правка в третьем абзаце: таким образом, однозначно определяется, что положительный результат экспертизы подразумевает и проверку на соответствие требованиям законодательства</p>
11	НП «АРМО»	<p>Положительное экспертное заключение, составленное в рамках экспертиз вида а), б), в) должно содержать вывод о соответствии отчета требованиям соответствующих нормативных документов либо вывод о соответствии отчета требованиям соответствующих нормативных документов с указанием на то, что выявленные несоответствия не влияют на итоговое значение стоимости.</p> <p>Отрицательное экспертное заключение, составленное в рамках экспертиз вида а), б), в) должно содержать вывод о несоответствии отчета требованиям соответствующих нормативных документов, а также конкретное указание на нормы законодательства, нарушенные в отчете.</p> <p>Положительное экспертное заключение, составленное в рамках экспертизы вида г) должно содержать вывод о подтверждении стоимости, указанной в отчете.</p> <p>Отрицательное экспертное заключение, составленное в рамках экспертизы вида г) должно содержать вывод о не подтверждении стоимости, указанной в отчете.</p>	<p>Унификация выводов по результатам экспертизы для однозначного понимания их всеми пользователями.</p>
12	НП «МСО»	Первоначальная редакция	
13	НП «СПО»	<i>Объединить с п. 6 Проекта Стандарта</i>	См. комментарии СПО к п. 6 Проекта Стандарта

№ п.п.	Автор поправки	Предлагаемая формулировка	Комментарии
14	НП «НКСО» СРО НП «ЭС» МСНО-НП «ОПЭО» Члены Рабочей группы – список № 1	<i>Предлагается исключить данный пункт из Проекта Стандарта</i>	Данное положение Проекта Стандарта полностью дублирует положения ст. 17.1 Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и, следовательно, является избыточной информацией.

#### Позиция по отрицательному экспертному заключению

№ п.п.	Формулировка, предложенная в Проекте	Автор поправки	Предлагаемая формулировка	Комментарии
15	<i>Положение в Проекте Стандарта отсутствует. Дополнить Проект Стандарта следующим пунктом</i>	НП «СМАОс»	Отрицательным экспертным заключением, признается:  А) экспертное заключение, содержащее вывод о не соответствии отчета требованиям законодательства Российской Федерации, в том числе требованиям Федерального закона № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, и (или) стандартов и правил оценочной деятельности;  Б) экспертное заключение, содержащее вывод о не подтверждении стоимости объекта оценки, определенной оценщиком в отчете, в случае отклонения более чем на 20 процентов в сторону повышения или в сторону понижения от усредненного уровня стоимости, полученной экспертом при осуществлении экспертизы отчетов об оценке;  В) экспертное заключение, содержащее перечень требований законодательства Российской Федерации, в том числе требований Федерального закона № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов	Раздел виды экспертизы не должен просто дублировать федеральный закон 135-ФЗ. Целью данного раздела является установление общих правил, а именно при каких условиях выдается отрицательное заключение по каждому виду экспертизы. Кроме того, необходимо предусмотреть возможность отказа о выражения мнения о стоимости

№ п.п.	Формулировка, предложенная в Проекте	Автор поправки	Предлагаемая формулировка	Комментарии
			<p>оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, и (или) стандартов и правил оценочной деятельности, не соблюденных оценщиком при проведении оценки объекта оценки и не влияющих на стоимость объекта оценки, определенной оценщиком в отчете;</p> <p>Г) экспертное заключение, содержащее вывод о невозможности эксперта (ов) подтвердить стоимость объекта оценки, определенной оценщиком в отчете с описанием обстоятельств, явившихся основанием для указанного вывода</p>	

**Позиция по содержанию первого вида экспертизы отчета об оценке – на соответствие требованиям законодательства РФ**

№ п.п.	Формулировка, предложенная в Проекте	Автор поправки	Предлагаемая формулировка	Комментарии
16	<i>Положение в Проекте Стандарта отсутствует. Дополнить Проект Стандарта следующим пунктом.</i>	НП «АРМО»	При проведении экспертизы на соответствие требованиям законодательства Российской Федерации в сфере оценочной деятельности, в том числе требованиям Федерального закона № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности анализируются только те данные и те методологические приемы, которые содержатся в экспертируемом отчете.	Конкретно прописанное ограничение глубины исследования для обязательных экспертиз.
17	<i>Положение в Проекте Стандарта отсутствует. Дополнить Проект Стандарта следующим пунктом.</i>	НП «СПО»	При проведении экспертизы на соответствие требованиям законодательства РФ об оценочной деятельности и стандартам соответствующей СРОО отчета об оценке и соответствующего договора об оценке осуществляется совокупность мероприятий по проверке отчета об оценке (и договора) на соответствие всем требованиям законодательства об оценочной деятельности и стандартам соответствующего СРОО в полном объеме. Экспертиза включает проверку произведенных в отчете	Комментарии см. в п. 4

№ п.п.	Формулировка, предложенная в Проекте	Автор поправки	Предлагаемая формулировка	Комментарии
			вычислений и проверку результатов определения стоимости (конечного и существенных промежуточных) путем проведения проверочных расчетов в рамках примененной методологии. При проведении экспертизы анализируются только те данные и те методологические приемы, которые содержатся в экспертируемом отчете. Альтернативные данные используются экспертом только для проверки полноты и достоверности данных, использованных в отчете.	
18	<i>Положение в Проекте Стандарта отсутствует. Дополнить Проект Стандарта следующим пунктом.</i>	Представители ГК «Роснанотех»	Экспертиза на соответствие требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности СРОО представляет собой проверку отчета об оценке на наличие существенных нарушений и формальных нарушений.	См. комментарии п. 4
19	<i>Положение в Проекте Стандарта отсутствует. Дополнить Проект Стандарта следующим пунктом.</i>	НП СРО «СИБИРЬ»	Экспертиза на соответствие требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности СРОО представляет собой проверку отчета об оценке на наличие существенных и несущественных нарушений.	Предлагается ввести данное положение в соответствии с предложением к п. 6 Проекта Стандарта.  В Стандарт необходимо добавить положение о том, что уровень существенности определяется экспертом СРОО, проводившем экспертизу отчета об оценке.
20	<i>Положение в Проекте Стандарта отсутствует. Дополнить Проект Стандарта следующим пунктом.</i>	НП СРОО «МСО»		Предлагается ввести данное положение в соответствии с предложением к п. 6 Проекта Стандарта.  Необходимо определить критерий существенности
21	<i>Положение в Проекте Стандарта отсутствует. Дополнить Проект</i>	СРО НП «ЭС»		Предлагается ввести данное положение в соответствии с

№ п.п.	Формулировка, предложенная в Проекте	Автор поправки	Предлагаемая формулировка	Комментарии
	<i>Стандарта следующим пунктом.</i>	МСНО-НП «ОПЭО»  Члены Рабочей группы – список № 1		предложением к п. 6 Проекта Стандарта
22	<i>Положение в Проекте Стандарта отсутствует. Дополнить Проект Стандарта следующим пунктом.</i>	НП «АРМО»	В случае, если в нормативном правовом акте, содержащем требование обязательного проведения экспертизы отчета об оценке, либо в договоре на проведение экспертизы отчета об оценке не определен конкретный вид экспертизы отчета об оценке (либо указан вид экспертизы не предусмотренный настоящим ФСО), должна проводиться экспертиза на соответствие требованиям законодательства Российской Федерации в сфере оценочной деятельности, в том числе требованиям Федерального закона № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности.	Конкретное указание на вид экспертизы по умолчанию.
23	<i>Положение в Проекте Стандарта отсутствует. Дополнить Проект Стандарта следующим пунктом.</i>	НП СРОО «МСО»  СРО НП «ЭС»  МСНО-НП «ОПЭО»  Представит ели ГК «Роснано те х»	В случае, если в нормативном правовом акте, содержащем требование обязательного проведения экспертизы отчета об оценке, либо в договоре на проведение экспертизы отчета об оценке не определен конкретный вид экспертизы отчета об оценке, должна проводиться экспертиза на соответствие требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности СРОО.	Предлагается ввести данное положение в соответствии с предложением к п. 6 Проекта Стандарта (см. комментарий к п. 13 настоящей таблицы).

№ п.п.	Формулировка, предложенная в Проекте	Автор поправки	Предлагаемая формулировка	Комментарии
		Члены Рабочей группы – список № 1		

**Позиция по содержанию второго вида экспертизы отчета об оценке – на подтверждение стоимости**

№ п.п.	Формулировка, предложенная в Проекте	Автор поправки	Предлагаемая формулировка	Комментарии
24	<i>Положение в Проекте Стандарта отсутствует. Дополнить Проект Стандарта следующим пунктом.</i>	НП СРО «СИБИРЬ»	Экспертиза на подтверждение итоговой величины стоимости объекта оценки, определенной в отчете об оценке, включает проверку отчета об оценке на соответствие требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности СРОО, в рамках которой эксперт СРОО проводит мероприятия, необходимые для подтверждения итоговой величины стоимости объекта оценки.	Предлагается ввести данное положение в соответствии с предложением к п. 6 Проекта Стандарта.  Перечень мероприятий, необходимых для подтверждения итоговой величины стоимости объекта оценки, определяется внутренними документами СРОО.
25	<i>Положение в Проекте Стандарта отсутствует. Дополнить Проект Стандарта следующим пунктом.</i>	НП СРОО «МСО»	Экспертиза на подтверждение итоговой величины стоимости объекта оценки, определенной в отчете об оценке, предусматривает проведение всех уместных с точки зрения эксперта действий для определения достоверности итоговой величины стоимости объекта оценки, не исключая ограниченную встречную оценку объекта оценки. Результатом экспертизы является заключение эксперта о достоверности итоговой величины стоимости объекта оценки	Предлагаем формулировку предложенную представителями Роснано.
26	<i>Положение в Проекте Стандарта отсутствует. Дополнить Проект Стандарта следующим пунктом.</i>	НП «СПО»	Экспертиза на подтверждение стоимости- включает в себя экспертизу на соответствие требованиям законодательства РФ об оценочной деятельности и стандартам соответствующей СРОО в полном объеме. Однако проверка произведенных в отчете вычислений и проверка результатов определения стоимости	Комментарии см. в п.

№ п.п.	Формулировка, предложенная в Проекте	Автор поправки	Предлагаемая формулировка	Комментарии
			(конечного и существенных промежуточных) осуществляется как путем проведения проверочных расчетов в рамках примененной методологии, так и путем проведения альтернативных расчетов в рамках применения иных методологий по усмотрению эксперта. Соответственно, при проведении экспертизы анализируются не только те данные и те методологические приемы, которые содержатся в экспертируемом отчете но и альтернативные данные и методологические приемы.	
27	<i>Положение в Проекте Стандарта отсутствует. Дополнить Проект Стандарта следующим пунктом.</i>	Представители ГК «Роснанотех»	Экспертиза на подтверждение итоговой величины стоимости объекта оценки, определенной в отчете об оценке, предусматривает проведение всех уместных с точки зрения эксперта действий для определения достоверности итоговой величины стоимости объекта оценки, не исключая ограниченную встречную оценку объекта оценки.	
28	<i>Положение в Проекте Стандарта отсутствует. Дополнить Проект Стандарта следующим пунктом.</i>	МСНО-НП «ОПЭО» СРО НП «ЭС» Члены Рабочей группы – список № 1	Экспертиза на подтверждение итоговой величины стоимости объекта оценки, определенной в отчете об оценке, включает проверку отчета об оценке на соответствие требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности СРОО, в рамках которой эксперт СРОО проводит мероприятия, необходимые для подтверждения итоговой величины стоимости объекта оценки, в том числе, устанавливает количественные и качественные характеристики объекта оценки (включая осмотр объекта оценки), осуществляет проверку достаточности и достоверности информации в отчете об оценке, проводит альтернативные расчеты стоимости объекта оценки.	Предлагается ввести данное положение в соответствии с предложением к п. 6 Проекта Стандарта (см. комментарий к п. 13 настоящей таблицы).

#### Позиция по выводам (результатам) по видам экспертизы отчетов об оценке

№ п.п.	Формулировка, предложенная в Проекте	Автор поправки	Предлагаемая формулировка	Комментарии
29	<i>Положение о выводах экспертного заключения на отчет об оценке частично содержится в пункте 26 Проекта Стандарта (со ссылкой на пункт 8 Проекта Стандарта,</i>	НП СРОО «МСО» МСНО-НП	В результирующей части экспертного заключения, подготовленного по результатам экспертизы на соответствие требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности,	В связи с тем, что общее требование к выводам экспертного заключения, содержащееся в ст. 17.1 Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», допускает множественность интерпретаций (по аналогии

№ п.п	Формулировка, предложенная в Проекте	Автор поправки	Предлагаемая формулировка	Комментарии
	<p><i>полностью дублирующий положения ст. 17.1 Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»). Предлагается дополнить Проект Стандарта следующими пунктами</i></p>	<p>«ОПЭО»  СРО НП «ЭС»  Члены Рабочей группы – список № 1</p>	<p>стандартов и правил оценочной деятельности СРОО указывается однозначный вывод о том, что отчет об оценке соответствует или не соответствует требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, стандартам и правилам оценочной деятельности СРОО.</p> <p>В случае вывода о несоответствии отчета об оценке требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, стандартам и правилам оценочной деятельности СРОО в результирующей части экспертного заключения дополнительно приводится информация о существенности влияния выявленных нарушений на итоговую величину стоимости объекта оценки, либо информация о том, что выявленные нарушения не позволяют сделать вывод о достоверности или недостоверности итоговой величины стоимости объекта оценки.</p> <p>В результирующей части экспертного заключения, подготовленного по результатам экспертизы на подтверждение итоговой величины стоимости объекта оценки, указывается однозначный вывод о подтверждении или неподтверждении итоговой величины стоимости объекта оценки, определенной оценщиком в отчете об оценке.</p> <p>Вывод о подтверждении итоговой величины стоимости объекта оценки делается в случае, если устранение содержащихся в отчете об оценке нарушений приведет к изменению итоговой величины стоимости объекта</p>	<p>с закрепленными общими направлениями возможных видов экспертизы отчета об оценке), необходимо однозначно определить выводы, соответствующие установленным Проектом Стандарта видам экспертизы.</p> <p>НП СРОО «МСО»: <b>Необходимо определить критерий существенности</b></p>

№ п.п	Формулировка, предложенная в Проекте	Автор поправки	Предлагаемая формулировка	Комментарии
			оценки на величину, не превышающую <b>уровень существенности</b>	
30	<i>Положение в Проекте Стандарта отсутствует. Дополнить Проект Стандарта следующим пунктом.</i>	НП «СПО»	Экспертное заключение, подготовленное по результатам экспертизы на соответствие требованиям законодательства РФ об оценочной деятельности и стандартам соответствующей СРОО содержит выводы о соответствии (несоответствии) отчета законодательству об оценочной деятельности и стандартам соответствующего СРОО. При этом в случае выдачи положительного экспертного заключения оно содержит вывод о легитимности отчета и достоверности результата, полученного в отчете. В случае выдачи отрицательного заключения, оно содержит вывод о нелегитимности отчета и не содержит вывода о подтверждении (неподтверждении) результата.	См. комментарии п. 4
31	<i>Положение в Проекте Стандарта отсутствует. Дополнить Проект Стандарта следующим пунктом.</i>	ГК «РоснаноТех»	Результатом экспертизы на соответствие требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности СРОО является мотивированное заключение эксперта о соответствии или несоответствии отчета требованиям законодательства об оценочной деятельности. Положительное экспертное заключение является подтверждением рыночной стоимости.	См. комментарии п. 4

№ п.п	Формулировка, предложенная в Проекте	Автор поправки	Предлагаемая формулировка	Комментарии
32	<i>Положение в Проекте Стандарта отсутствует. Дополнить Проект Стандарта следующим пунктом.</i>	НП СРОО «МСО» МСНО-НП «ОПЭО» СРО НП «ЭС» Члены Рабочей группы – список № 1	При проведении экспертизы отчета об оценке на подтверждение итоговой величины стоимости объекта оценки, определенной в отчете об оценке, необходимо установить уровень существенности в абсолютном выражении либо в процентах от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в отчете об оценке, с учетом рыночного диапазона цен на аналогичные объекты и предполагаемого использования результатов оценки.	При проведении экспертизы на подтверждение стоимости предполагается возможность проведения экспертом СРОО альтернативных расчетов. Результат данных расчетов может расходиться с результатом оценщика (вероятность получения идентичной цифры крайне ничтожна). Соответственно для возможности делать итоговый вывод по результатам такой экспертизы необходимо ввести в Проект Стандарта положение об обязанности эксперта СРОО понять, попадает ли полученное расхождение в погрешность расчетов, т.е. существенно оно или нет с точки зрения стоимости объекта оценки. НП СРОО «МСО»: Необходимо определить критерий существенности
33	<i>Положение в Проекте Стандарта отсутствует. Дополнить Проект Стандарта следующим пунктом.</i>	НП «СПО»	Экспертное заключение, подготовленное по результатам экспертизы на подтверждение стоимости содержит выводы о соответствии (несоответствии) отчета законодательству об оценочной деятельности и стандартам соответствующего СРОО. При этом экспертное заключение содержит вывод о достоверности (недостоверности) результата, полученного в отчете. В случае, если экспертом делается вывод о недостоверности результата, экспертное заключение содержит выводы о диапазоне отклонения результата от достоверного значения.	См. комментарии п. 4
34	<i>Положение в Проекте Стандарта отсутствует. Дополнить Проект Стандарта следующим пунктом.</i>	ГК «РоснаноТех»	Результатом экспертизы на подтверждение итоговой величины стоимости объекта оценки, определенной в отчете об оценке, является заключение эксперта о достоверности итоговой величины стоимости объекта оценки.	См. комментарии п. 4

Список № 1 членов Рабочей группы, представивших замечания к Проекту Стандарта. Болвачев А.И. – РЭУ им. Г.В. Плеханова; Буравцев Л.А. – Контрольный комитет г. Москвы (Москонтроль); Бухарин Н.А. – МИПК ГОУ «СПбГПУ», СРО «РОО»; Грибовский С.В., Цымбалов В.В. – ГУП «ГУИОН», НП «СМАОс»; Зверев А.А. – ОАО «Российский сельскохозяйственный банк»; Иллювиев В.Р. – ООО «ВС-оценка»; Калугин В.И. – ЗАО «Райффайзенбанк»; Суворов А.А. – «Газпромбанк» (ОАО); Косорукова И.В. – Центр профессиональной переподготовки НОУ ВПО «МФПА»; Курганов В.В. – ОАО «Страховое общество»

«ЯКОРЬ»; Кривоzubов С.П. – ПТ «Поволжский Центр Развития»; Лапин М.В. – ЗАО «СБС групп»; Лейфер Л.А. – ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки»; Бояров В.В. – ООО «Норматив»; Грицкевич О.И. – ООО «Центр независимой оценки и экспертизы»; Бирюков В.В., Эдомский С.Р. – СРО «РОО», ООО «Институт проблем предпринимательства», Вольнова В.А. – ООО «Сибирский оценщик»

### Основание для проведения экспертизы отчетов об оценке

<p>9. Основанием для проведения экспертизы отчета об оценке является: требования законодательства Российской Федерации (обязательная экспертиза отчета об оценке); решение дисциплинарного комитета саморегулируемой организации оценщиков; заключение договора на проведение экспертизы саморегулируемой организацией оценщиков.</p>	<p>СРО НП «ЭС» НП СРОО «МСО» МСНО-НП «ОПЭО» Члены Рабочей группы – список № 1</p>	<p>Экспертиза отчета об оценке проводится по основаниям, установленным законодательством Российской Федерации и внутренними документами СРОО.</p>	<p>Предложенная редакционная правка позволяет сформулировать данное положение Проекта Стандарта в более кратком и удобном для восприятия виде</p>
	<p>НП «СМАОс»</p>	<p>Экспертиза отчета об оценке проводится по основаниям, установленным законодательством Российской Федерации и внутренними документами саморегулируемой организации оценщиков.</p>	<p>Поскольку два последних пункта регулируются каждой СРО самостоятельно, то на уровне ФСО целесообразно прописать про внутренние документы, а не перечислять все случаи, которые могут быть не полными</p>
	<p>СРОО РОО НП «Кадастр-Оценка»</p>	<p>Основанием для проведения экспертизы отчета об оценке является: обращение в саморегулируемую организацию оценщиков уполномоченного органа с приложением предписания о приостановлении исполнения решения совета директоров (наблюдательного совета) общества об определении цены объектов на срок проведения экспертизы отчета об оценке, во исполнение статьи 77 «Определение цены (денежной оценки) имущества» Федерального закона № 208-ФЗ от 26 декабря 1995 г. «Об акционерных обществах»; направленное в адрес саморегулируемой организации оценщиков, отрицательное заключение органа, уполномоченного на подготовку заключений по отчетам оценщиков с приложением копии представленного в орган, отчета об оценке, во исполнение статьи 130 «Оценка имущества должника» Федерального закона № 127-ФЗ от 26</p>	<p>Таким образом, однозначно определяется, что только в случае с 208-ФЗ и 127-ФЗ экспертиза выполняется безвозмездно для СРОО, в остальных случаях согласно возмездному договору, заключенному со СРОО.</p>

		октября 2002 г. «О несостоятельности (банкротстве)»; заключение договора на проведение экспертизы саморегулируемой организацией оценщиков.	
	НП «НКСО»	Основанием для проведения экспертизы отчета об оценке является договор на проведение экспертизы, заключенный в соответствии с: – требования законодательства Российской Федерации; – требования внутренних документов СРОО. В случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, экспертиза отчета об может быть проведена на основании определения суда, арбитражного суда, третейского суда.	Убрать из текста стандарта неоднозначность ситуации, связанной с оплатой экспертизы

17. Выбор эксперта для проведения экспертизы отчета об оценке проходит в соответствии с процедурами, установленными саморегулируемой организацией оценщиков.	СРО НП «ЭС» НП СРОО «МСО» МСНО-НП «ОПЭО» Члены Рабочей группы – список № 1 Кривоzubов С.П. Рябова М.Е.	<b>Назначение</b> эксперта(ов) СРОО, осуществляющего(их) экспертизу отчета об оценке, проводится в порядке, установленном внутренними документами данной СРОО. <b>Подумать над заменой «назначение» - «выбор», «определение»</b>	Предлагается редакционная правка для упрощения понимания данного положения.
	НП «СМАОс»	<b>Назначение</b> эксперта(ов) СРОО, осуществляющего(их) экспертизу отчета об оценке, проводится в порядке, установленном внутренними документами саморегулируемой организации оценщиков.	Поднять данный пункт вверх и предусмотреть возможность назначения нескольких экспертов

**Назначение** на должность - юридическое оформление должностного статуса работника, произведенное соответствующим органом власти и выраженное в форме распорядительного документа.

**Определение** — назначение человека на какую-либо работу или должность.

**ВЫБОР** - выбрать. Право выбора. || Избрание голосованием должностных лиц, представителей. Выборы в совет.

**Выбор** — разрешение неопределенности в деятельности человека в условиях множественности альтернатив.