

## **ФЕДЕРАЛЬНЫЙ СТАНДАРТ ОЦЕНКИ**

### **«Виды экспертизы отчета об оценке, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения» (ФСО N 5)»**

#### **I. Общие положения**

1. Настоящий федеральный стандарт оценки разработан с учетом международных стандартов оценки, на основе Федерального закона № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 31, ст. 3813; 2002, № 12, ст. 1093; № 46, ст. 4537; 2003, № 2, ст. 167; 2004, № 35, ст. 3607; 2006, № 2, ст. 172; № 31, ст. 3456; 2007, № 29, ст. 3482; № 31, ст. 4016; 2009, № 52, ст. 6450; 2010, № 30, ст. 3998; 2011, № 1, ст. 43) (далее – Федеральный закон ) и содержит требования к экспертизе отчетов об оценке.

2. Настоящий федеральный стандарт оценки устанавливает виды экспертизы отчета об оценке, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения.

3. Настоящий федеральный стандарт оценки является обязательным к применению при осуществлении экспертизы отчетов об оценке.

4. Под экспертизой отчета об оценке понимаются действия эксперта или экспертов саморегулируемой организации оценщиков в целях проверки отчета, подписанного оценщиком или оценщиками, являющимися членами данной саморегулируемой организации, в соответствии с видом экспертизы.

#### **II. Виды экспертизы отчета об оценке**

5. Настоящим федеральным стандартом оценки устанавливаются следующие виды экспертизы отчетов об оценке:

экспертиза на соответствие требованиям законодательства Российской Федерации, в том числе требованиям Федерального закона, федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, и (или) стандартов и правил оценочной деятельности (далее - нормативно-методическая экспертиза);

экспертиза на подтверждение стоимости объекта оценки, определенной оценщиком в отчете, об оценке включающая нормативно-методическую экспертизу.

#### **III. Порядок проведения экспертизы**

6. Экспертиза отчета об оценке проводится на основании договора на проведение экспертизы отчета об оценке, на основании внутренних документов саморегулируемой организации оценщиков, в случаях, установленных законодательством Российской Федерации,

а также на основании определения суда. Размер оплаты за проведение экспертизы отчета об оценке не может зависеть от вывода экспертного заключения.

7. Выбор эксперта(ов) саморегулируемой организации оценщиков, осуществляющего(их) экспертизу отчета об оценке, проводится в порядке, установленном внутренними документами данной саморегулируемой организации оценщиков.

8. Экспертиза отчета об оценке не может проводиться экспертом, который подписал такой отчет об оценке, либо если эксперт является учредителем, собственником, акционером, страховщиком или должностным лицом юридического лица заказчика экспертизы, либо исполнителя оценки, либо если эксперт имеет имущественный интерес в объекте оценки, по которому проводится экспертиза, либо если эксперт состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве, а также если эксперт является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, либо такое юридическое лицо является кредитором или страховщиком эксперта

9. Не допускается воздействие на эксперта саморегулируемой организации оценщиков со стороны органа или лица, по чьей инициативе проводится экспертиза, оценщиков, участвовавших в составлении отчета об оценке, судей, а также любых органов, организаций, объединений и других лиц, заинтересованных в исходе экспертизы.

10. Для проведения экспертизы отчета об оценке предоставляется отчет об оценке (оригинал или нотариально заверенная, или заверенная оценщиком, составившим отчет об оценке или юридическим лицом, с которым таким оценщиком заключен трудовой договор, или иным лицом, инициировавшим проведение экспертизы, в соответствии с пунктом 6 настоящего Федерального стандарта, копия).

11. Саморегулируемой организацией оценщиков при необходимости устанавливаются допущения и ограничительные условия, на основании которых проводится экспертиза отчета об оценке в зависимости от вида проводимой экспертизы в части, не противоречащей федеральным стандартам оценки.

12. Экспертиза отчета об оценке не предполагает проведения повторной оценки. Экспертиза отчета об оценке состоит из исследования работы, выполненной оценщиком.

13. Для целей проведения экспертизы отсутствующая в отчете об оценке информация, на которую оценщик ссылается в отчете об оценке, но необходимая для проведения экспертизы представляется оценщиком по запросу эксперта.

14. При проведении экспертизы отчета об оценке не допускается использование информации, ставшей известной после даты оценки.

15. Эксперт проводит экспертизу отчета об оценке в полном объеме требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков.

16. Срок проведения экспертизы отчета об оценке устанавливается договором на проведение экспертизы, нормативным правовым актом, определением суда.

17. Саморегулируемая организация оценщиков должна уведомить оценщиков, которые принимали участие в составлении отчетов об оценке, в срок, предусмотренный внутренними документами саморегулируемой организации оценщиков, о результатах экспертиз, составленных ими отчетов, за исключением случаев, когда требованиями законодательства или требованиями договора на проведение экспертизы такое уведомление запрещено.

18. Копия экспертного заключения должна храниться саморегулируемой организацией оценщиков в течение общего срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации, к отчету об оценке, на который составлено экспертное заключение.

#### IV. Требования к экспертному заключению

19. Вне зависимости от вида экспертизы отчета об оценке в экспертном заключении должны содержаться:

а) дата составления и номер экспертного заключения;

б) основание для проведения экспертизы отчета об оценке;

в) сведения о заказчике экспертизы отчета об оценке или органе, который представил документы на экспертизу отчета об оценке (полное наименование, место нахождения);

В случае если заказчиком экспертизы отчета об оценке является физическое лицо, сведения о нем указываются в следующем составе: фамилия, имя, отчество, серия и номер документа, удостоверяющего личность, дата выдачи и орган, выдавший указанный документ.

г) вид проводимой экспертизы отчета об оценке;

д) сведения об отчете объекта оценки (дата составления и порядковый номер отчета об оценке, информация идентифицирующая объект оценки, дата определения стоимости объекта оценки), а также сведения об иных материалах, представленных для экспертизы отчета об оценке;

е) сведения о допущениях и ограничительных условиях при составлении экспертного заключения, при их наличии;

ж) сведения об эксперте (ах), который (ые) составлял (и) экспертное заключение (фамилия, имя, отчество, наименование саморегулируемой организации оценщиков, регистрационный номер согласно реестру членов саморегулируемой организации оценщиков, сведения о квалификационном аттестате (до 1 июля 2012 г. – при наличии), включающие его реквизиты (номер, дата) и номер в реестре квалификационных аттестатов);

з) результаты проверки отчета об оценке на соответствие установленным требованиям Федерального закона, федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, с указанием перечня установленных требований.

и) результаты проверки обоснованности выбранных методов определения стоимости объекта оценки и проверки соответствия выполненного в отчете расчета стоимости объекта оценки приведенным в отчете методическим основам определения стоимости.

к) результаты и обоснование иных действий, проведенных экспертом, для формирования экспертного мнения при проведении экспертизы на подтверждение стоимости объекта оценки, определенной оценщиком в отчете.

л) обоснование вывода по итогам проведения экспертизы отчета об оценке.

м) вывод по итогам проведения экспертизы отчета об оценке.

20. Результатом экспертизы отчета об оценке является положительное или отрицательное экспертное заключение.

При проведении нормативно-методической экспертизы положительным экспертным заключением признается:

экспертное заключение, содержащее вывод о соответствии отчета об оценке требованиям законодательства Российской Федерации, в том числе требованиям Федерального закона, федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, и (или) стандартов и правил оценочной деятельности;

При проведении экспертизы на подтверждение стоимости объекта оценки, определенной оценщиком в отчете, положительным экспертным заключением признается:

экспертное заключение, содержащее вывод о подтверждении стоимости объекта оценки, определенной оценщиком в отчете об оценке, в том числе 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.

Отрицательным экспертным заключением признается экспертное заключение, содержащее вывод, отличный от выводов, указанных в настоящем пункте.

Отрицательное экспертное заключение включает в себя полный перечень выявленных нарушений и их соответствующее обоснование.

21. Отрицательное экспертное заключение не может составляться на основании допущенных оценщиком при составлении отчета об оценке технических ошибок (описка, опечатка, грамматическая ошибка), не приведших к нарушению требованиям законодательства Российской Федерации, в том числе требованиям Федерального закона, федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, и (или) стандартов и правил оценочной деятельности и не отразившихся на стоимости объекта оценки, определенной оценщиком в отчете об оценке.

Экспертное заключение должно содержать перечень выявленных технических ошибок.

Выявление технических ошибок не предполагает повторное проведение экспертизы отчета об оценке.

22. В случае если экспертиза проводится в соответствии с нормативным правовым актом, в котором не установлен вид экспертизы, экспертное заключение должно содержать вывод о соответствии либо несоответствии отчета об оценке требованиям законодательства Российской Федерации, в том числе требованиям Федерального закона, федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, и (или) стандартов и правил оценочной деятельности.

23. Экспертное заключение составляется в письменной форме в соответствии с требованиями Федерального закона, федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков и должно быть пронумеровано, прошито (за исключением составления экспертного заключения в виде электронного документа) и утверждено.

## **V. Требования к порядку утверждения экспертного заключения**

24. Порядок утверждения экспертного заключения должен содержать, в том числе требования о:

а) подписании экспертом (ами), проводившим (ими) экспертизу отчета об оценке, экспертного заключения;

б) утверждении экспертного заключения руководителем экспертного совета саморегулируемой организации оценщиков либо уполномоченным лицом;

в) заверении экспертного заключения руководителем исполнительного органа саморегулируемой организации оценщиков либо уполномоченным лицом;

г) скреплении печатью саморегулируемой организацией оценщиков экспертного заключения;

д) подписании экспертного заключения, составленного в форме электронного документа, электронной подписью или иным аналогом собственноручной подписи;

е) последовательности и сроках процедур, указанных в подпунктах «а»-«д» настоящей главы.