

**Федеральный стандарт оценки  
"Виды и порядок проведения экспертизы, требования к экспертному заключению и  
порядку его утверждения (ФСО № 5)"**

**I. Общие положения**

1. Настоящий федеральный стандарт оценки разработан с учетом международных стандартов оценки и определяет виды и порядок проведения экспертизы отчета об оценке, а также устанавливает принципы экспертизы отчета об оценке, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения.
2. Настоящий федеральный стандарт оценки является обязательным к применению экспертами саморегулируемых организаций оценщиков (далее – СРОО) при экспертизе отчета об оценке, подписанного оценщиком или оценщиками, являющимися членами данной СРОО.

**II. Термины и определения**

3. Экспертиза отчета об оценке – действия эксперта или экспертов СРОО в целях проверки отчета об оценке, подписанного оценщиком или оценщиками, являющимися членами данной СРОО, в соответствии с видом экспертизы.
4. Экспертное заключение на отчет об оценке – документ, составленный по результатам экспертизы отчета об оценке.
5. Замечание – фрагмент экспертного заключения, представляющий собой аргументированные указания на нарушения законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности и(или) стандартов и правил оценочной деятельности СРОО, содержащиеся в отчете об оценке.
6. Нарушения законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности включают существенные нарушения и нарушения общих требований.
7. Существенные нарушения – нарушения требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, устранение которых приведет или может привести к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки, в том числе: отсутствие необходимой информации, арифметические, логические и методологические ошибки, противоречия, введение в заблуждение относительно основных ценообразующих параметров объекта оценки, ошибочные допущения, на которых основывается оценка.
8. Нарушения общих требований - нарушения требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности в части отсутствия в отчете об оценке следующих сведений:
  - а) дата проведения оценки (дата определения стоимости) объекта оценки;
  - б) цели и задачи проведения оценки объекта оценки;
  - в) дата составления и порядковый номер отчета об оценке;
  - г) основания для проведения оценщиком оценки объекта оценки;
  - д) место нахождения оценщика и наличие у него основания для осуществления оценочной деятельности;
  - е) точное описание объекта оценки;
  - ж) информация об использованных стандартах оценки;
  - з) перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения;
  - и) перечень документов, использованных оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки;

Проект Федерального стандарта оценки "Виды и порядок проведения экспертизы, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)", Рабочая группа по экспертизе отчетов об оценке

- к) принятые при проведении оценки объекта оценки допущения;
- л) последовательность определения стоимости объекта оценки и ее итоговая величина, а также ограничения и пределы применения полученного результата.

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

- 9. Существуют следующие виды экспертизы отчета об оценке:
  - 9.1. экспертиза на соответствие общим требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности;
  - 9.2. экспертиза на соответствие требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности СРОО;
  - 9.3. экспертиза на подтверждение итоговой величины стоимости объекта оценки, определенной оценщиком в отчете об оценке.
- 10. Экспертиза на соответствие общим требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности представляет собой проверку отчета об оценке на предмет наличия в нем нарушений общих требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности.
- 11. Экспертиза отчета об оценке на соответствие требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности СРОО включает проверку отчета об оценке на предмет наличия в нем существенных нарушений и нарушений общих требований.
- 12. Экспертиза на подтверждение итоговой величины стоимости объекта оценки, определенной оценщиком в отчете об оценке включает экспертизу отчета об оценке на соответствие требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности СРОО, а также оценку достоверности итоговой величины стоимости объекта оценки.
- 13. 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.

### **IV. Порядок проведения экспертизы отчета об оценке**

- 14. Экспертиза отчета об оценке проводится по основаниям, установленным законодательством Российской Федерации и внутренними документами СРОО.
- 15. При экспертизе отчета об оценке могут привлекаться консультанты из числа профильных специалистов, не являющихся экспертами СРОО.
- 16. Назначение эксперта(ов) СРОО, осуществляющего(их) экспертизу отчета об оценке, проводится в порядке, установленном внутренними документами данной СРОО.
- 17. Экспертиза отчета об оценке включает следующие этапы.
  - а) Заключение договора на проведение экспертизы или наступление иных оснований для проведения экспертизы отчета об оценке, установленных законодательством Российской Федерации. В договоре на проведение экспертизы указывается, в том числе вид экспертизы, а также допущения и ограничения, на основании которых должна проводиться экспертиза отчета об оценке.
  - б) Назначение эксперта(ов) СРОО, осуществляющего(их) экспертизу отчета об оценке;

- в) Проведение экспертизы отчета об оценке в соответствии с видом экспертизы, указанным в договоре на проведение экспертизы, и составление экспертного заключения на отчет об оценке.
- г) Утверждение экспертного заключения на отчет об оценке.

## **V. Принципы экспертизы**

18. Наличие выявленных нарушений в отчете об оценке, а также выводы о достоверности или недостоверности итоговой величины стоимости объекта оценки должны быть доказаны в соответствии с требованиями обоснованности, достаточности, достоверности и существенности.
19. При проведении экспертизы отчета об оценке не допускается использование информации, ставшей известной после даты оценки.
20. При проведении экспертизы отчета об оценке в экспертном заключении на отчет об оценке должны содержаться все замечания, указывающие на существенные нарушения, за исключением экспертизы отчета об оценке на соответствие общим требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности.
21. Экспертиза отчета об оценке не предполагает проведения повторной оценки. При проведении экспертизы отчета об оценке на подтверждение итоговой величины стоимости объекта оценки выводы о достоверности или недостоверности итоговой величины стоимости объекта оценки не должны основываться на результатах альтернативной оценки объекта оценки
22. Экспертиза отчета об оценке проводится на основе допущения, что описание характеристик объекта оценки в отчете об оценке достоверно. При экспертизе отчета об оценке не требуется проведение осмотра объекта оценки, если иное не предусмотрено законодательством Российской Федерации, либо договором на проведение экспертизы отчета об оценке.

## **VI. Требования к замечаниям экспертного заключения**

23. Замечания должны позволять пользователю экспертного заключения, имеющему специальные познания в области оценочной деятельности, понять их суть и существенность влияния на итоговую величину стоимости объекта оценки.
24. Замечания должны давать пользователю экспертного заключения представление о нарушениях, содержащихся в отчете об оценке, без необходимости прочтения самого отчета.
25. Замечания не должны допускать неоднозначного толкования.
26. Замечания не должны вводить в заблуждение.
27. Замечания не должны содержать избыточной информации.
28. Замечания должны допускать возможность устранения соответствующих нарушений в соответствии с общепринятой методологией и практикой оценочной деятельности.
29. Замечания должны содержать указания на нарушение конкретных положений законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности.
30. Замечания должны содержать ссылки на страницы и/или фрагменты отчета об оценке, содержащие нарушения.
31. При использовании информации, не содержащейся в отчете об оценке, замечания должны содержать ссылки на соответствующие источники информации, позволяющие пользователю экспертного заключения делать выводы об ее авторстве и дате подготовки. В случае если используется информация, опубликованная на сайте в сети Интернет, или используется информация, опубликованная не в периодическом печатном издании, распространяемом на территории Российской Федерации, то к экспертному заключению должны быть приложены копии соответствующих материалов и распечаток.

32. Замечания не должны включать требования о конкретных методических способах исправления нарушений, выявленных в отчете об оценке.

## **VII. Требования к содержанию и оформлению экспертного заключения**

33. Экспертное заключение должно включать следующие части: вводную, исследовательскую (при наличии замечаний) и результирующую. Экспертное заключение может содержать приложения.

34. Во вводной части экспертного заключения указываются:

- а) сведения, идентифицирующие экспертное заключение;
- б) сведения, идентифицирующие отчет об оценке;
- в) сведения об эксперте(ах) СРОО, проводившем(их) экспертизу;
- г) вид экспертизы;
- д) сведения о профильных специалистах, привлеченных в качестве консультантов при проведении экспертизы (при привлечении таковых);
- е) наименование и краткая характеристика объекта оценки;
- ж) допущения и ограничения, на основании которых проводится экспертиза.

35. К сведениям, идентифицирующим экспертное заключение, относятся:

- а) порядковый номер;
- б) дата составления;
- в) основание для проведения экспертизы;
- г) реквизиты заказчика экспертизы или органа, принявшего решение о проведении экспертизы.

36. К сведениям, идентифицирующим отчет об оценке, относятся:

- а) порядковый номер;
- б) дата составления;
- в) наименование;
- г) наименование лица, заверившего копию отчета (при предоставлении на экспертизу копии отчета об оценке);
- д) ФИО и информация о членстве оценщика(ов) в СРОО (наименование СРОО, номер оценщика(ов) в реестре СРОО);
- е) наименование юридического лица, с которым у оценщика(ов) заключен(ы) трудовой(ые) договор(а) или договор(а) подряда, при наличии;
- ж) предполагаемое использование результатов оценки;
- з) основание для проведения оценки;
- и) вид стоимости;
- к) дата проведения оценки (дата определения стоимости);
- л) допущения, связанные с особенностями объекта оценки;
- м) итоговая величина стоимости объекта оценки;
- н) применяемые стандарты оценочной деятельности.

37. К сведениям об экспертах СРОО, проводивших экспертизу, относятся: ФИО; образование и квалификация в области оценочной деятельности; информация о членстве в экспертном совете СРОО; о страховании профессиональной ответственности эксперта СРОО (при наличии).

38. К сведениям о профильных специалистах, привлекавшихся в качестве консультантов при проведении экспертизы, относятся: ФИО; образование; квалификация; степень участия в экспертизе; обоснование необходимости привлечения.

39. Основные допущения и ограничения, на основании которых может проводиться экспертиза:

- а) результаты экспертизы копии отчета об оценке достоверны при условии ее тождественности оригиналу отчета об оценке;
- б) экспертом СРОО не проводится юридическая экспертиза документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта

Проект Федерального стандарта оценки "Виды и порядок проведения экспертизы, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)", Рабочая группа по экспертизе отчетов об оценке оценки, в том числе, правоустанавливающих и правоподтверждающих документов.

40. В исследовательской части экспертного заключения указываются замечания к отчету об оценке при их наличии.
41. Из содержания экспертного заключения должно быть однозначно понятно, к какому из нижеперечисленных типов относится замечание:
- а) замечание, указывающее на существенное нарушение;
  - б) замечание, указывающее на нарушение общих требований;
  - в) замечание, указывающее на нарушения стандартов и правил оценочной деятельности СРОО.
42. В результирующей части экспертного заключения, подготовленного по результатам экспертизы на соответствие общим требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, указывается однозначный вывод о том, что отчет об оценке соответствует или не соответствует общим требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности.
43. В результирующей части экспертного заключения, подготовленного по результатам экспертизы на соответствие требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, 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, а также стандартам и правилам оценочной деятельности СРОО.
44. В результирующей части экспертного заключения, подготовленного по результатам экспертизы на подтверждение итоговой величины стоимости объекта оценки, 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, а также о достоверности или недостоверности итоговой величины стоимости объекта оценки, определенной оценщиком в отчете об оценке.
45. 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 существенности их влияния на итоговую величину стоимости объекта оценки.
46. В приложении к экспертному заключению должны содержаться копии документов и прочих материалов (при их наличии), не содержащихся в отчете об оценке, подтверждающих корректность замечаний и выводов, сделанных в экспертном заключении.
47. Экспертное заключение должно быть пронумеровано постранично или полистно, прошито и подписано экспертом или экспертами СРОО, проводившим(и) экспертизу отчета об оценке.

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

48. Порядок утверждения экспертного заключения, подготовленного экспертом или экспертами СРОО, устанавливается коллегиальным органом управления данной СРОО.