

Документ подписан простой электронной подписью  
Информация о владельце:  
ФИО: Макаренко Елена Николаевна  
Должность: Ректор  
Дата подписания: 07.02.2023 15:08:40  
Уникальный программный ключ:  
c098bc0c1041cb2a4cf926cf171d6715d99a6ae00adc8e27b55cbe1e2dbd7c78



**Т.А. Черкашина, Е.Н. Грузднева**

**ГОСУДАРСТВЕННАЯ ИТОГОВАЯ АТТЕСТАЦИЯ:  
ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ И ПРАКТИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ**

**Учебно-методическое пособие**



**Ростов-на-Дону  
2019**

**УДК 334 (075.8)**

**ББК 65.29я73**

**Ч 48**

**Черкашина, Т.А.**

**Ч 48** Государственная итоговая аттестация: теоретические и практические аспекты : учебно-методическое пособие / Т.А. Черкашина, Е.Н. Грузднева. – Ростов-на-Дону : Издательско-полиграфический комплекс Рост. гос. экон. ун-та, 2019. – 276 с.

**ISBN 978-5-7972-2688-8**

В учебно-методическом пособии «Государственная итоговая аттестация: теоретические и практические аспекты» представлен материал, позволяющий сформировать общее представление о государственной итоговой аттестации магистранта.

На примере магистерской программы «Оценка и управление активами и бизнесом» по направлению подготовки 38.04.01 «Экономика» даны рекомендации по подготовке к государственному экзамену, по подготовке и защите выпускной квалификационной работы (магистерской диссертации), а также представлены нормативные материалы, охватывающие основные теоретические и практические аспекты оценочной деятельности.

Адресовано обучающимся для подготовки к государственной итоговой аттестации, написания, оформления и защиты выпускной квалификационной работы в соответствии с требованиями действующего законодательства, а также рекомендовано заведующим профильными кафедрами, научным руководителям, рецензентам для организации, подготовки и защиты выпускных квалификационных работ по критериям компетентностной модели обучения.

**УДК 334 (075.8)**

**ББК 65.29я73**

**Рецензенты:**

Иванова Е.А., д.э.н., профессор кафедры экономики региона, отраслей и предприятий, директор Института магистратуры ФГБОУ ВО «РГЭУ (РИНХ)»;

Мартыненко Т.В., д.э.н., профессор кафедры экономической теории и предпринимательства Южно-Российского института управления – филиала ФГБОУ ВО «Российская академия народного хозяйства и государственной службы при Президенте Российской Федерации».

**ISBN 978-5-7972-2688-8**

© Черкашина Т.А., Грузднева Е.Н., 2019

© Ростовский государственный

экономический университет (РИНХ), 2019

## ОГЛАВЛЕНИЕ

<b>Введение</b> .....	5
<b>1. ГОСУДАРСТВЕННАЯ ИТОГОВАЯ АТТЕСТАЦИЯ: ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ</b> .....	7
<b>2. ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЭКЗАМЕН</b> .....	11
<b>3. ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА (МАГИСТЕРСКАЯ ДИССЕРТАЦИЯ)</b> .....	13
3.1. Цель и этапы выполнения выпускной квалификационной работы (магистерской диссертации)...	13
3.2. Требования к структуре и содержанию выпускной квалификационной работы (магистерской диссертации)....	17
<b>4. ТРЕБОВАНИЯ К ОФОРМЛЕНИЮ ВЫПУСКНОЙ КВАЛИФИКАЦИОННОЙ РАБОТЫ</b> .....	25
4.1. Общие правила оформления основного текста выпускной квалификационной работы.....	25
4.2. Оформление других частей выпускной квалификационной работы.....	35
<b>5. АВТОРЕФЕРАТ ВЫПУСКНОЙ КВАЛИФИКАЦИОННОЙ РАБОТЫ (МАГИСТЕРСКОЙ ДИССЕРТАЦИИ)</b> .....	39
<b>6. ПОДГОТОВКА К ЗАЩИТЕ И ЗАЩИТА ВЫПУСКНОЙ КВАЛИФИКАЦИОННОЙ РАБОТЫ</b> ...	41
6.1. Содержание и последовательность подготовки к защите выпускной квалификационной работы.....	41
6.2. Порядок защиты выпускной квалификационной работы.....	43
<b>Приложения</b> .....	45
Приложение А. Показатели и критерии оценивания компетенций при проведении государственной итоговой аттестации по направлению подготовки «Экономика».....	46
Приложение Б. Примерный перечень вопросов к государственному экзамену.....	55

Приложение В. Примерный комплект задач к государственному экзамену.....	60
Приложение Г. Перечень литературы, необходимой для подготовки к государственному экзамену.....	66
Приложение Д. Примерная тематика выпускных квалификационных работ (магистерских диссертаций).....	70
Приложение Е. Образец ТИТУЛЬНОГО ЛИСТА магистерской диссертации.....	74
Приложение Ж. Образец оформления ОГЛАВЛЕНИЯ магистерской диссертации.....	75
Приложение И. Образец ВВЕДЕНИЯ магистерской диссертации.....	77
Приложение К. Требования к оформлению СПИСКА ЛИТЕРАТУРЫ.....	80
Приложение Л. Пример оформления СПИСКА ЛИТЕРАТУРЫ.....	84
Приложение М. Рекомендуемая форма ОТЗЫВА научного руководителя на ВКР.....	87
Приложение Н. Рекомендуемая форма РЕЦЕНЗИИ на ВКР.....	89
Приложение П. Рекомендуемая форма справки о внедрении (образец).....	93
Приложение Р. Образец этикетки ВКР.....	94
Приложение С. Оформление автореферата ВКР (магистерской диссертации). Образец титульного листа.....	95
Приложение Т. Оформление автореферата ВКР (магистерской диссертации). Образец оформления второй страницы.....	96
Приложение У. Оформление автореферата ВКР (магистерской диссертации). Образец содержания.....	97
Приложение Ф. Нормативно-правовое обеспечение оценочной деятельности.....	100

## **ВВЕДЕНИЕ**

В соответствии с федеральным государственным образовательным стандартом высшего образования по направлению подготовки 38.04.01 «Экономика» (уровень магистратуры), утвержденным Приказом Министерства образования и науки Российской Федерации от 30 марта 2015 г. № 321, в **Блок 3** «Государственная итоговая аттестация» входит **защита выпускной квалификационной работы**, включая **подготовку к защите и процедуру защиты, а также подготовка к сдаче и сдача государственного экзамена.**

Целью данного учебного пособия является оказание помощи выпускникам Института магистратуры РГЭУ (РИНХ) в подготовке к сдаче государственного экзамена и защите выпускной квалификационной работы, в оформлении выпускных квалификационных работ (ВКР) в едином стандартном стиле. На примере магистерской программы «Оценка и управление активами и бизнесом» представлены типовые контрольные задания или иные материалы, необходимые для оценки результатов освоения образовательной программы.

Выпускная квалификационная работа выполняется с целью систематизации и закрепления знаний обучающихся по магистерской программе «Оценка и управление активами и бизнесом» при решении конкретных профессиональных задач, а также определения уровня подготовки выпускника к самостоятельной работе.

Темы выпускных квалификационных работ определяются образовательной организацией. Обучающемуся может предоставляться право выбора темы выпускной квалификационной работы в порядке, установленном образовательной организацией, вплоть до предложения своей тематики с необходимым обоснованием целесообразности ее разработки.

Для подготовки выпускной квалификационной работы обучающемуся назначается научный руководитель. Выпускные квалификационные работы подлежат обязательному рецензированию.

Для повышения эффективности работы с информацией во всем мире уделяется большое внимание вопросам стандартизации и унификации оформления элементов документации – тек-

ста, рисунков (графиков, диаграмм), таблиц и др. В связи с этим выпускная квалификационная работа должна быть оформлена в соответствии с действующими государственными стандартами в России, устанавливающими единую терминологию, структуру, рубрикацию, нумерацию элементов работы.

Выпускная квалификационная работа является самостоятельной научно-исследовательской разработкой магистранта по избранной научной теме. ВКР свидетельствует об умении автора работать с научной литературой, обобщать и анализировать фактический материал, используя теоретические знания и практические навыки, полученные при освоении основной профессиональной образовательной программы (ОПОП), содержит элементы научного исследования, носит целостный и завершенный характер. Выпускная квалификационная работа заканчивается конкретными выводами и практическими рекомендациями.

# **1. ГОСУДАРСТВЕННАЯ ИТОГОВАЯ АТТЕСТАЦИЯ: ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

Государственная итоговая аттестация проводится государственной экзаменационной комиссией (ГЭК) в целях определения соответствия результатов освоения обучающимися основной профессиональной образовательной программы (ОПОП) по направлению подготовки 38.04.01 «Экономика», магистерская программа «Оценка и управление активами и бизнесом» соответствующим требованиям федерального государственного образовательного стандарта высшего образования (ФГОС ВО) по направлению подготовки 38.04.01 «Экономика» (уровень магистратуры).

К государственной итоговой аттестации допускаются обучающиеся, успешно завершившие в полном объеме освоение ОПОП магистерской программы «Оценка и управление активами и бизнесом».

Магистр должен решать следующие профессиональные задачи в соответствии с профильной направленностью основной профессиональной образовательной программы (ОПОП) магистратуры и видами профессиональной деятельности:

***научно-исследовательская деятельность:***

- разработка программ проведения научных исследований и разработок, подготовка заданий для групп и отдельных исполнителей;
- разработка инструментария проводимых исследований, анализ их результатов;
- подготовка данных для составления обзоров, отчетов и научных публикаций;
- сбор, обработка, анализ и систематизация информации по теме исследования, выбор методов и средств решения задач исследования;
- организация и проведение научных исследований, в том числе статистических обследований и опросов;
- разработка теоретических и эконометрических моделей исследуемых процессов, явлений и объектов, относящихся к сфе-

ре профессиональной деятельности, оценка и интерпретация полученных результатов;

***аналитическая деятельность:***

- разработка и обоснование социально-экономических показателей, характеризующих деятельность хозяйствующих субъектов, и методик их расчета;

- поиск, анализ и оценка источников информации для проведения экономических расчетов;

- проведение оценки эффективности проектов с учетом фактора неопределенности;

- анализ существующих форм организации управления; разработка и обоснование предложений по их совершенствованию;

- прогнозирование динамики основных социально-экономических показателей деятельности предприятия, отрасли, региона и экономики в целом;

***педагогическая деятельность:***

- преподавание экономических дисциплин в общеобразовательных учреждениях, образовательных учреждениях высшего профессионального и среднего профессионального образования, а также в образовательных учреждениях дополнительного профессионального образования;

- разработка учебно-методических материалов.

Государственная итоговая аттестация проверяет сформированность общекультурных (ОК), общепрофессиональных (ОПК) и профессиональных компетенций (ПК). Показатели и критерии оценивания компетенций по направлению подготовки 38.04.01 «Экономика», магистерской программе «Оценка и управление активами и бизнесом» см. приложение А.

Проведение государственной итоговой аттестации студентов в ФГОУ ВО «РГЭУ (РИНХ)» регламентируется *Положением о порядке проведения государственной итоговой аттестации по образовательным программам бакалавриата, программам специалитета и программам магистратуры*, утв. ректором ФГБОУ ВО «РГЭУ (РИНХ)» 29 декабря 2015 г. на основании решения Ученого совета от 29.12.2015, протокол № 5.



Результаты любого из видов аттестационных испытаний, включенных в государственную итоговую аттестацию, определяются оценками «отлично», «хорошо», «удовлетворительно», «неудовлетворительно».

Оценка «отлично» (84–100 баллов) ставится: при наличии глубоких исчерпывающих знаний в объеме утвержденной программы государственной итоговой аттестации в соответствии с поставленными ОПОП высшего образования целями и задачами обучения; правильных, уверенных действиях по применению полученных знаний на практике, грамотном и логически стройном изложении материала при ответе на все основные и дополнительные вопросы; если все компетенции освоены полностью на высоком уровне, сформирована устойчивая система компетенций.

Оценка «хорошо» (67–83 балла) ставится: при наличии твердых и достаточно полных знаний в объеме утвержденной программы государственной итоговой аттестации в соответствии с целями обучения, правильных действиях по применению знаний на практике, четком изложении материала; допускаются отдельные логические и стилистические погрешности в ответах и в аргументации практических примеров; если компетенции в целом освоены.

Оценка «удовлетворительно» (50–66 баллов) ставится: при наличии твердых знаний в объеме утвержденной программы государственной итоговой аттестации в соответствии с целями обучения, изложении ответов с отдельными ошибками, уверенно исправленными после дополнительных вопросов, схематичных ответах на основные или дополнительные вопросы, характеризующих лишь общее представление и элементарное понимание сущности поставленных вопросов, понятийного аппарата и обязательной литературы; если предпринята попытка выполнить практическое задание; если уровень сформированности компетенций минимально необходимый для достижения основных целей обучения.

Оценка «неудовлетворительно» (0–49 баллов) ставится: при наличии грубых ошибок в ответах, непонимании сущности излагаемого вопроса, неуверенности, неточности или отсутствии ответов на дополнительные вопросы членов государственной экза-

менационной комиссии; если уровень сформированности компетенций недостаточный для достижения основных целей обучения.

Оценки «отлично», «хорошо», «удовлетворительно» означают успешное прохождение государственного аттестационного испытания.

Успешное прохождение государственной итоговой аттестации является основанием для выдачи обучающемуся документа о высшем образовании и о квалификации образца, установленного Министерством науки и высшего образования Российской Федерации.

## 2. ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЭКЗАМЕН

Государственный экзамен проводится по нескольким модулям образовательной программы, результаты освоения которых имеют определяющее значение для профессиональной деятельности выпускников. Государственный экзамен проводится устно.

Государственный экзамен проводится по утвержденной программе (см. сайт Ростовского государственного экономического университета (РИНХ), раздел «Сведения об образовательной организации / Образование / Образовательные программы по направлениям и программам магистратуры»).

Пример экзаменационного билета представлен на рисунке 1.

<p>Министерство науки и высшего образования Российской Федерации Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «Ростовский государственный экономический университет (РИНХ)» Институт магистратуры Кафедра «Финансовый мониторинг и финансовые рынки»</p> <p><b>ЭКЗАМЕНАЦИОННЫЙ БИЛЕТ № 1</b> по государственному экзамену для магистрантов направления 38.04.01 «Экономика», магистерская программа 38.04.01.13 «Оценка и управление активами и бизнесом»</p> <p>1. Охарактеризуйте виды стоимостей в соответствии с Федеральными стандартами оценки и Международными стандартами оценки.</p> <p>2. Раскройте содержание основных методов сравнительного подхода к оценке недвижимости: метод сравнения продаж, метод валового рентного мультипликатора.</p> <p>3. Рассчитайте стоимость бизнеса методом дисконтированных денежных потоков. Прогнозный денежный поток: 1 год – 100 ден. ед., 2 год – 150 ден. ед., 3 год – 250 ден. ед., 4 год – 350 ден. ед., ставка доходности на собственный капитал – 24%, устойчивые темпы роста – 6%.</p> <p>Заведующий кафедрой _____ (Ф.И.О.) Руководитель магистерской программы _____ (Ф.И.О.) «__» _____ 201_ г.</p>
---

*Рисунок 1 – Типовой экзаменационный билет государственного экзамена*

В билет входит два теоретических вопроса (см. приложение Б) и компетентностно ориентированное задание (задача) (см. приложение В).

Перед государственным экзаменом проводится консультирование по вопросам, включенным в программу государственного экзамена. Перечень литературы, необходимый для подготовки к экзамену, представлен в приложении Г.

### **3. ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА (МАГИСТЕРСКАЯ ДИССЕРТАЦИЯ)**

#### **3.1. Цель и этапы выполнения выпускной квалификационной работы (магистерской диссертации)**

Выпускная квалификационная работа представляет собой выполненную обучающимся (несколькими обучающимися совместно) работу, демонстрирующую уровень подготовленности выпускника к самостоятельной профессиональной деятельности в области стоимостной оценки и управления активами и бизнесом.

Выпускная квалификационная работа (ВКР) является самостоятельной работой обучающегося, в основу которой положены знания и навыки, приобретенные им в период обучения.

Выпускная квалификационная работа призвана способствовать систематизации и закреплению знаний обучающихся при решении конкретных задач, а также выяснению уровня подготовки выпускника к самостоятельной работе.

Выпускная квалификационная работа выполняется выпускниками в виде магистерской диссертации.

*Целью выпускной квалификационной работы является:*

- систематизация, закрепление и расширение теоретических знаний и практических умений и их применение при решении конкретных задач;
- развитие навыков самостоятельной работы с источниками, нормативными и статистическими материалами;
- формирование аналитического мышления и творческого подхода при решении проблем в области оценки и управления активами и бизнесом.

Процесс выполнения ВКР включает следующие этапы:

- выбор и закрепление темы ВКР;
- составление плана ВКР и согласование его с руководителем ВКР;
- подбор, изучение и критический анализ литературных источников, теоретических положений, нормативно-правовых

документов, статистических материалов, справочной литературы по избранной теме;

- сбор и анализ практического материала согласно плану ВКР;
- подготовку разделов ВКР;
- оформление ВКР в соответствии с настоящим учебно-методическим пособием;
- представление готовой ВКР для прохождения нормоконтроля, утверждения и допуска к защите, которая проводится в течение 3 дней после окончания прохождения преддипломной практики;
- подготовку доклада, раздаточного материала или презентации к защите и защите ВКР.

Объектами, на базе которых выполняется выпускная квалификационная работа магистранта, являются оценочные, консалтинговые, аудиторские, риэлтерские фирмы, инвестиционные компании, кредитные организации, предприятия независимо от форм собственности (государственные, частные) и организационно-правовой формы (публичные и непубличные акционерные общества, общества с ограниченной ответственностью, государственные унитарные предприятия).

Обучающийся при выполнении выпускной квалификационной работы должен решить следующие задачи.

1. Обоснование актуальности и значимости выбранной темы работы с точки зрения теории и практики оценочной деятельности и управления активами предприятий.

2. Изучение теоретических положений по проблеме, сущности категорий и процессов, нормативной документации.

3. Обоснование необходимости и возможности применения определенных современных методик принятия управленческих решений по задачам, поставленным в выпускной квалификационной работе.

4. Сбор необходимой для проведения исследования информации с привлечением первичных и вторичных источников и использованием адекватных методов.

5. Разработка рекомендаций и предложений, их обоснование (экономическое и организационное), необходимое и достаточное для решаемой задачи.

6. Обобщение результатов проведенных исследований, формулирование выводов о степени достижения целей, поставленных в выпускной квалификационной работе, и возможности практического применения предложенных разработок.

7. Оформление выпускной квалификационной работы в соответствии с нормативными требованиями.

8. Подготовка к защите выпускной квалификационной работы перед государственной экзаменационной комиссией.

Руководство выполнением выпускных квалификационных работ осуществляется преподавателями кафедры финансового мониторинга и финансовых рынков. Руководители ВКР назначаются приказом ректора РГЭУ (РИНХ) до начала преддипломной практики.

ВКР является продолжением научных исследований, начатых в курсовых работах и при прохождении производственных практик, в т.ч. преддипломной. Работа выполняется на фактических материалах предприятия отрасли – объекта прохождения преддипломной практики на основе глубокого изучения теоретических вопросов, относящихся к избранной теме работы, детального анализа практических материалов по основным направлениям деятельности объекта исследования.

Обучающийся самостоятельно выбирает тему, как правило, из предлагаемого перечня (темы ежегодно обновляются), но также имеет возможность предложить свою тему с обоснованием целесообразности ее разработки.

Допускается внесение уточнений в название темы выпускной квалификационной работы по согласованию с руководителем. Инициатором выбора темы может быть обучающийся.

Выбор темы не должен быть случайным. Каждый обучающийся должен руководствоваться научным и практическим интересом к той или иной проблеме, учитывать специфику своей работы, знания специальной литературы.

Выбор темы выпускной квалификационной работы и ее утверждение должны быть завершены до начала преддипломной практики.

Ошибки в названии тем ВКР (магистерской диссертации):

- «Совершенствование...» (это не конкретно, так как совершенствоваться можно бесконечно);
- «Проблемы оценки транспортных средств...» (какие конкретно?);
- «Теория и методология оценки страхового бизнеса...» (это тема для монографии, но не для магистерской диссертации).

Примерный перечень тем ВКР см. в приложении Д.

После выбора темы обучающийся обязан написать заявление и утвердить подписью руководителя ВКР.

На основании заявлений обучающихся готовится приказ, которым закрепляется выбранная тема за каждым обучающимся и утверждается руководителем.

Выполнение выпускных квалификационных работ обучающимися осуществляется во время, отведенное учебным планом, а также в период прохождения преддипломной практики.

Раздел ВКР, называемый «СОДЕРЖАНИЕ», должен включать введение, теоретическую часть (первая часть работы с обзором литературных источников), практическую часть (вторая часть работы), обоснование конкретных предложений, рекомендаций и мероприятий по решению исследуемой проблемы (третья часть работы), заключение (с выводами и предложениями), список литературы, приложения (при необходимости).

Теоретическую и практическую помощь в период подготовки и написания выпускной квалификационной работы обучающемуся оказывает научный руководитель.

Обязанности руководителя ВКР:

- разработать календарный план подготовки и выполнения выпускной квалификационной работы магистрантом;
- оказать помощь обучающемуся в организации исследования;
- дать консультацию по вопросам содержания ВКР, подбору литературных источников и фактических материалов, необходимых для выполнения работы;
- осуществлять систематический текущий контроль за ходом выполнения ВКР;
- подготовить письменный отзыв на ВКР.



В ходе выполнения работы научный руководитель указывает обучающемуся на недостатки, дает советы по их устранению, оценивает готовность к защите выполненной ВКР.

После выполнения ВКР обучающимся научный руководитель должен дать в своем отзыве оценку процесса работы магистранта над ВКР, степень его самостоятельности, инициативности, ответственности и профессиональной подготовленности, указать на достоинства и возможные недостатки работы, которые не удалось преодолеть (см. приложение К).

Обучающемуся следует периодически информировать научного руководителя о ходе подготовки ВКР, консультироваться по вызывающим затруднения или сомнения вопросам.

### **3.2. Требования к структуре и содержанию выпускной квалификационной работы (магистерской диссертации)**

По структуре ВКР состоит из теоретической и практической части. В теоретической части дается теоретическое освещение темы на основе анализа имеющейся литературы (источников).

Практическая часть может быть представлена методикой, расчетами, анализом экспериментальных данных, продуктом творческой деятельности в соответствии с видами профессиональной деятельности. Содержание теоретической и практической части определяется в зависимости от темы выпускной квалификационной работы.

Выделяют следующие структурные элементы выпускной квалификационной работы:

- титульный лист (приложение Е);
- оглавление (приложение Ж);
- введение (приложение И);
- основную часть (разделы, подразделы);
- заключение (выводы и рекомендации);
- список литературы (приложение К и приложение Л);
- приложения (при необходимости).

Для получения допуска к защите ВКР к работе прилагаются:

- отзыв научного руководителя (приложение М);
- рецензия (приложение Н);
- справка об использовании результатов работы (справка о внедрении) (приложение П).

Рассмотрим указанные структурные элементы.

Титульный лист оформляется в соответствии с образцом.

Оглавление включает: введение, наименования трех глав, подразделов (параграфов), заключение, список литературы и приложений (если необходимо) с указанием номеров страниц, с которых начинаются данные элементы ВКР.

Слово «ОГЛАВЛЕНИЕ» располагают в виде заголовка по центру заглавными буквами.

Во введении должны быть выделены и описаны 10 элементов (в ВКР не нумеруются):

1. **Актуальность темы исследования.** Актуальность темы отражает степень важности работы в данный момент времени или ситуации, а также заявляет о возможном положительном эффекте. Следует говорить об актуальности конкретной проблемы, а не научного направления в целом (узко и конкретнее). Выявление актуальности и проблем возможно путем установления противоречий между существующими (традиционными) теориями и подходами и потребностями современной практики. Рекомендуются обосновать актуальность темы фактическими данными.

2. **Степень разработанности проблемы.** В данном разделе рекомендуется указать направления исследования поставленной проблемы и фамилии российских и зарубежных ученых, внесших существенный вклад в ее исследование.

3. **Цель и задачи исследования,** решение которых необходимо для достижения поставленной цели. При формулировании цели необходимо учитывать, что она напрямую связана с наименованием работы. Цель – это формулировка в общем виде того, что должно быть достигнуто в ходе исследования. Например, если название работы «Развитие методов оценки коммерческой недвижимости в контексте евразийской интеграции», то цель может быть сформулирована так: «Целью выпускной квалификационной работы является исследование методологии оценки коммер-

ческой недвижимости и обоснование научно-методических решений по использованию новых методов оценки коммерческой недвижимости в евразийском пространстве».

В свою очередь, задачи тесно связаны с *содержанием* работы. Задач, как правило, в работе может быть сформулировано столько же, сколько параграфов, или меньше. Перечень задач должен быть сформулирован четко и кратко, так как на их основе составляется содержание глав (параграфов) диссертации. Например: систематизировать существующие подходы и методики оценки движимого имущества (глава «Анализ и систематизация ...»); сформулировать принципы оценки культурных ценностей.

#### **4. *Объект исследования. Предмет исследования.***

*Объект исследования* – это явление (процесс), которое создает изучаемую автором проблемную ситуацию; совокупность процессов, из которых складывается явление (механизм). Например, объект исследования – процесс оценки недвижимого имущества; управление государственной собственностью; организационная структура управления активами.

*Предмет исследования* – это значимые с теоретической, а также с практической точки зрения свойства, признаки, характеристики, особенности, стороны и проявления объекта, которые подлежат детальному изучению. В зависимости от практических и научно-познавательных целей в одном объекте можно выделить несколько предметов изучения.

Предмет и объект соотносятся как часть и целое: предмет находится в границах объекта и отражает какую-либо его сторону (аспект проблемы, ракурс, сторону, отношения), подлежащую исследованию. Например, предмет исследования – методы оценки коммерческой недвижимости. Формулировка темы магистерской диссертации должна близко совпадать с предметом исследования.

**5. *Инструментарно-методический аппарат.*** К теоретической базе относят теории, концепции, гипотезы, которые послужили основой теоретической части работы и обоснованием прикладной части. Хорошо ссылаться на работы ученых, имеющих серьезные публикации и достижения в области исследования, чтобы показать знание работ предшественников. Так как в науке господствуют различные школы, причем зачастую противополо-

ложных взглядов, обучающийся должен осознанно занять свою позицию, но при этом продемонстрировать знание подходов другой школы и обосновать свой выбор.

Методы исследования обычно представлены такими общенаучными методами, как анализ и синтез, движение от абстрактного к конкретному, индукция и дедукция, системный подход, ситуационный подход и т.п. Кроме этого, в работе могут быть использованы и указаны специфические методы, использование которых необходимо для раскрытия сущности поставленной проблемы (например, корреляционно-регрессионный анализ).

**6. Информационно-эмпирическая база исследования.** В качестве источников информации могут выступать статистические данные, данные бухгалтерской и финансовой отчетности, аналитические данные и т.п.

Эмпирической базой могут служить исследования социологического, экономического и др. характера, проведенные с участием или без участия автора.

**7. научная новизна результатов исследования.** Магистерская диссертация должна содержать новый материал, полученный магистрантом как в процессе обобщения известных результатов (компиляция), так и при получении собственных результатов. Результаты ВКР должны быть объективными, то есть опираться на объективные факты, что не исключает их субъективной оценки.

Научную новизну желательно формулировать в предложении, состоящем из 3 следующих частей.

1. Описание того, «Что сделано».
2. Формулировка отличительных (от известных) признаков сделанного – «Что нового».
3. Что будет получено (достигнуто) в результате нового подхода (метода, методики, применения).

Например: выявлен комплекс факторов, формирующих рыночную стоимость объектов коммерческой недвижимости в условиях малоактивных рынков. Указанные факторы, в отличие от существующих классификаций, позволяют учесть особенности данных рынков и структурированы в зависимости от характера и последовательности их воздействия по двум уровням: факторы,

определяющие среднюю стоимость недвижимости, и факторы, влияющие на стоимость конкретного объекта, что определяет порядок оценки их воздействия.

**8. Теоретическая и практическая значимость** проведенных исследований. Теоретическая значимость работы заключается, как правило, в том, что положения и выводы исследования расширяют и углубляют научные представления о предмете исследования. Практическая значимость означает возможность применения предложенных концепций, моделей, подходов к решению реальных проблем стоимостной оценки и управления активами.

**9. Апробация работы.** Апробация дословно означает «одобрение, утверждение, установление качеств». В настоящее время под термином «апробация» понимается критическая оценка со стороны научного сообщества научных исследований магистранта. При этом оценке подвергаются не только конечные результаты работы, но и методики исследования и промежуточные результаты работы.

Наиболее распространенными способами доведения до научной общественности материалов магистерской диссертации является участие обучающегося в научных конференциях, симпозиумах, выступления на заседаниях кафедры, участие в различных видах мероприятий научного сообщества, подготовка и направление в различные органы предложений по теме исследований.

Публикации в виде монографий, статей, тезисов докладов на конференциях, депонирование частей научных исследований также являются апробацией результатов исследований.

При написании раздела *«апробация результатов исследования»* используются следующие формулировки:

- «Основные результаты диссертационного исследования были представлены на международных (всероссийских, межрегиональных) научно-практических конференциях (название конференции, город, дата проведения)»;

- «По теме диссертации опубликованы раздел в монографии, 2 статьи, тезисы в сборнике, в которых нашли отражение результаты работы»;

- «Результаты выпускной квалификационной работы включены в Отчет о научно-исследовательской работе...».

Диссертационные исследования прикладного и частично теоретического характера находят свое применение в консалтинговых (оценочных, аудиторских, инвестиционных) компаниях. Причем эти результаты могут быть использованы еще до защиты ВКР. Такое использование результатов исследования называется внедрением, что отражается в тексте диссертации. Внедрение результатов подтверждается документально организацией, которая в своей деятельности применила эти результаты, что, в свою очередь, принесло этой организации экономический, социальный либо другой эффект. Эффективность внедрения результатов исследования в практику определяется разработанностью в диссертации теоретических и методических положений, которые в работе доведены до конкретных рекомендаций, которые могут быть представлены в виде методик, инструкций, других внутрифирменных документов. Это могут быть как конкретные рекомендации по совершенствованию отчета об оценке, использованию новых методов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности и т.д.

Внедрением результатов научных исследований является также их использование в учебном процессе путем включения в учебные, учебно-методические и методические пособия и учебники.

В работе оформление информации о *внедрении результатов исследования* используются следующие формулировки:

- «Результаты работы Петровой А.С. внедрены в практику работы отдела оценки коммерческой недвижимости ООО «XXX» в форме инструкции...»;

- «Методические указания.., разработанные Сидоровым М.В. использованы при написании учебно-методического пособия “\_\_\_\_\_”».

10. Описание *логической структуры работы*. Данный раздел предполагает указание количественных параметров работы: количества глав, параграфов, страниц, таблиц, рисунков, использованных источников, приложений.

Объем введения – 4-5 страниц.

Основная часть выпускной работы состоит из трех глав (разделов). Главы (разделы) состоят из параграфов (подразделов).

Их количество в каждой главе обычно 2-3. Наименование и содержание параграфов определяются особенностями решаемых в разделе задач.

В первой главе должны быть отражены теоретические основы изучаемой проблемы; приведен краткий обзор тенденций развития решения проблемы, дана оценка состоянию вопроса на данный момент в отечественной практике и за рубежом, подкрепленная статистическими данными. В разделе необходимо рассмотреть возможные теоретические и практические подходы к решению проблемы, подкрепить их примерами из отечественного и зарубежного опыта. Автор ВКР должен выражать свое отношение к проблеме, приводить веские аргументы и доказательства в защиту своей точки зрения как специалиста в данной области. Завершающим этапом литературного обзора (критического анализа монографической литературы) должен стать анализ современного состояния вопроса, выявление актуальных задач, а заканчиваться этот этап должен обоснованием необходимости проведения практической части работы.

Объем первой главы составляет примерно 15-20 страниц.

Вторая глава работы носит аналитический и исследовательский характер. Ее целью является, например, качественный и количественный анализ определения стоимости объекта оценки, обоснование формирования стоимости бизнеса.

Для достижения поставленной цели вначале дается краткая характеристика объекта исследования, рассматривается процесс оценки или управления активами, проводится анализ основных показателей. По возможности статистические данные должны быть взяты за три последних года. Результаты анализа следует увязать с целью выпускной квалификационной работы.

В качестве источников исходной информации могут служить бизнес-план предприятия, данные бухгалтерской и финансовой отчетности, статистическая отчетность о состоянии рынка объекта оценки, финансового рынка, данные из специализированных программных продуктов.

Исследование оформляют рисунками, таблицами с указанием источников фактических данных.

Вторая глава должна заканчиваться краткими выводами по результатам проведенного анализа, в которых содержится, как правило, рекомендуемая величина объекта оценки.

Объем раздела может составлять примерно 40-50 страниц.

В третьем разделе (главе) разрабатываются и обосновываются конкретные предложения, рекомендации и мероприятия по решению исследуемой проблемы, определяется их экономическая, социальная эффективность, а также перспективы (направления) исследования. Предложения должны базироваться на результатах теоретических и прикладных исследований, сделанных в первой и второй главе. Предложения должны быть реалистичны, аргументированы подробным организационно-экономическим обоснованием и желательны подтверждены справкой о внедрении.

Объем третьего раздела может составлять 20-30 страниц.

Заключение подводит итог проведенному исследованию и должно содержать выводы теоретического и прикладного характера, обобщенное изложение основных проблем и пути их решения. Выводы должны быть краткими и четкими, отражать суть содержания работы и практические рекомендации, в которых определены мероприятия, механизмы по решению изучаемой проблемы.

Объем заключения может составлять 3-5 страниц.

**В тексте ВКР (магистерской диссертации) не должно быть ярко выражены личные пристрастия, эмоции и использование местоимения «я».**

Приложения обычно не включается текст. В качестве дополнительных и справочных материалов в приложении, как правило, приводятся промежуточные результаты исследований (расчеты, таблицы, графики) и другие вспомогательные материалы, полученные и использованные автором в ходе исследований.

Объем приложений не ограничен.

Общий объем ВКР без приложений, как правило, составляет 80-100 страниц.



## **4. ТРЕБОВАНИЯ К ОФОРМЛЕНИЮ ВЫПУСКНОЙ КВАЛИФИКАЦИОННОЙ РАБОТЫ**

### **4.1. Общие правила оформления основного текста выпускной квалификационной работы**

Выпускная квалификационная работа (магистерская диссертация) должна оформляться в соответствии с требованиями государственных стандартов:

1. ГОСТ 7.32-2017. Межгосударственный стандарт. Система стандартов по информации, библиотечному и издательскому делу. **Отчёт о научно-исследовательской работе. Структура и правила оформления.**

2. ГОСТ Р 7.0.11-2011. Система стандартов по информации, библиотечному и издательскому делу. Национальный стандарт Российской Федерации. **ДИССЕРТАЦИЯ И АВТОРЕФЕРАТ ДИССЕРТАЦИИ.** Структура и правила оформления.

3. ГОСТ Р 7.0.4-2006 (7.60). Система стандартов по информации, библиотечному и издательскому делу. **Издания.** Выходные сведения. Общие требования и правила оформления.

4. ГОСТ Р 7.0.5-2008. Система стандартов по информации, библиотечному и издательскому делу. Национальный стандарт Российской Федерации. **БИБЛИОГРАФИЧЕСКАЯ ССЫЛКА.** Общие требования и правила составления.

5. ГОСТ Р 1.5-2004. Стандарты национальные Российской Федерации. **ПРАВИЛА ПОСТРОЕНИЯ, ИЗЛОЖЕНИЯ, ОФОРМЛЕНИЯ И ОБОЗНАЧЕНИЯ.**

6. ГОСТ 2.105-95. Межгосударственный стандарт. **ЕДИНАЯ СИСТЕМА КОНСТРУКТОРСКОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ.** Общие требования к текстовым документам (ред. от 22.06.2006).

7. ГОСТ 7.0.100-2018. Система стандартов по информации, библиотечному и издательскому делу. Библиографическая запись. **БИБЛИОГРАФИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ.** Общие требования и правила составления.

8. ГОСТ Р 7.11-2004 (ИСО 82:1994). Система стандартов по информации, библиотечному и издательскому делу. Библиографическая запись. **СОКРАЩЕНИЕ СЛОВ И СЛОВСОЧЕТАНИЙ НА ИНОСТРАННЫХ ЕВРОПЕЙСКИХ ЯЗЫКАХ.**

9. ГОСТ 7.0.12-2011 (было 7.12-93). Система стандартов по информации, библиотечному и издательскому делу. Библиографическая запись. **СОКРАЩЕНИЕ СЛОВ НА РУССКОМ ЯЗЫКЕ.** Общие требования и правила.

10. ГОСТ 7.80-2000. Система стандартов по информации, библиотечному и издательскому делу. Библиографическая запись. **ЗАГОЛОВОК.** Общие требования и правила составления.

11. ГОСТ 7.82-2001. Система стандартов по информации, библиотечному и издательскому делу. Библиографическая запись. **БИБЛИОГРАФИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ЭЛЕКТРОННЫХ РЕСУРСОВ.** Общие требования и правила составления.

12. ГОСТ 7.83-2001. Межгосударственный стандарт **ЭЛЕКТРОННЫЕ ИЗДАНИЯ. Основные виды и выходные сведения.** Общие требования и правила составления.

Текст работы должен быть напечатан на одной стороне стандартного листа белой односортной бумаги формата А4 (210x297 мм) по 65–70 знаков в строке, **межстрочный интервал – 1,5 строки, размер шрифта – 14 пт (Times New Roman).** Таблицы, иллюстрации и рисунки для наглядности и компактности должны быть оформлены с межстрочным интервалом в 1 строку, размер шрифта – 12 пт.

Текст печатается на одной стороне листа с **полями: сверху - 20 мм, снизу – 20 мм, слева – 30 мм, справа – 10 мм.** Абзацы в тексте следует начинать с отступа, равного 1,25 мм.

Все страницы ВКР, включая приложения, нумеруются по порядку без пропусков и повторений. Первой страницей считается титульный лист, на котором нумерация страниц не ставится, на следующей странице ставится цифра «2» и т.д. **Порядковый номер страницы печатают посередине верхнего листа страницы.**

Основной текст, как было указано выше, должен быть разделен на главы и параграфы, которые нумеруют арабскими цифрами.

ВКР должна иметь *твёрдый переплет*.

В выпускной работе не должно быть грамматических, пунктуационных, стилистических ошибок. Текст должен быть оформлен с соблюдением всех правил техники цитирования, библиографических справок и т.д. Иноязычные фамилии, названия учреждений, фирм, товарные знаки изделий, печатных изданий и т. п. следует писать на языке оригинала.

Слова в тексте пишутся полностью. Допускаются только общепринятые сокращения, например: и так далее – и т. д.; то есть – т. е.; смотри – см.; сокращения, расшифровываемые в перечне сокращений, символов и специальных терминов.

**Заголовки.** На втором листе помещают ОГЛАВЛЕНИЕ, включающее номера и наименования глав и параграфов с указанием страниц.

Названия разделов (**ОГЛАВЛЕНИЕ, ВВЕДЕНИЕ, ЗАКЛЮЧЕНИЕ, СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ**) и глав записывают в виде заголовка (симметрично тексту, по центру) заглавными буквами и выделяют жирным шрифтом. Заголовки параграфов пишутся жирным шрифтом строчными буквами (кроме первой заглавной).

Каждую главу рекомендуется начинать **с нового листа**.

Точку в конце заголовка не ставят. Подчеркивания и переносы слов в заголовках не допускаются. Расстояние между заголовком (глав) и текстом должно быть две строки при 1-м интервале, а между заголовками главы и параграфа один пробел при 1,5-м интервале.

**Разделы (главы), подразделы (параграфы), пункты.** Основная часть ВКР состоит из разделов, подразделов, пунктов (при необходимости). Разделы должны иметь порядковые номера в пределах всего документа, обозначенные арабскими цифрами без точки и записанные с абзачного отступа. Подразделы должны иметь нумерацию в пределах каждого раздела. Номер подраздела состоит из номеров раздела и подраздела, разделенных точкой. В конце номера подраздела точка не ставится. Разделы, как и подразделы, могут состоять из одного или нескольких пунктов. Если документ не имеет подразделов, то нумерация пунктов в нем должна быть в пределах каждого раздела, и номер пункта должен

состоять из номеров раздела и пункта, разделенных точкой. В конце номера пункта точка не ставится, например:

## Глава 1. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ ДЛЯ ЦЕЛЕЙ ЗАЛОГА

- 1.1
  - 1.2
  - 1.3
- } Нумерация пунктов первого раздела документа

## Глава 2. МОДЕЛЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ ПРИ ИПОТЕКЕ

- 2.1
  - 2.2
- } Нумерация пунктов второго раздела документа

## Глава 3. СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ МЕТОДОЛОГИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ В ЕВРАЗИЙСКОМ ПРОСТРАНСТВЕ

- 3.1
  - 3.2
- } Нумерация пунктов третьего раздела документа

В тексте ВКР могут быть перечисления. Перед каждой позицией перечисления следует ставить дефис (-), тире (–) или при необходимости ссылки в тексте документа на одно из перечислений, строчную букву, после которой ставится скобка. Для дальнейшей детализации перечислений необходимо использовать арабские цифры, после которых ставится скобка, а запись производится с абзацного отступа, как показано в примере.

Например,

- \_\_\_\_\_,  
- \_\_\_\_\_;

или

– \_\_\_\_\_,  
– \_\_\_\_\_;

или

а) факторы \_\_\_\_\_;

б) \_\_\_\_\_;

в) \_\_\_\_\_;

или

1) \_\_\_\_\_;

2) \_\_\_\_\_.

Каждый пункт, подпункт и перечисление записывают с абзацного отступа.

**Формулы.** Уравнения и формулы выделяют в отдельную строку. Пояснения символов и числовых коэффициентов, входящих в формулу, если они не пояснены ранее в тексте, должны быть приведены непосредственно под формулой. Пояснения каждого символа следует давать с новой строки в той последовательности, в которой символы приведены в формуле. Первая строка пояснения должна начинаться со слова «где» без двоеточия после него.

Пример: Рыночная стоимость объекта оценки методом прямой капитализации определяется путем деления чистого операционного дохода на общую ставку капитализации по формуле:

$$PV = NOI / R, \quad (1)$$

где  $PV$  – текущая рыночная стоимость объекта оценки, ден. ед.;

$NOI$  – чистый операционный доход в первый прогнозный год, ден. ед.;

$R$  – общая ставка капитализации, доли ед.

В формулах в качестве символов следует применять обозначения, установленные соответствующими стандартами и отраженные в формате формул.

Формулы, следующие одна за другой и не разделенные текстом, разделяют запятой. Переносить формулы на следующую строку допускается только на знаках выполняемых операций, причем знак в начале следующей строки повторяют. При переносе формулы на знаке умножения применяют знак « $\times$ ».

Формулы, за исключением формул, помещаемых в приложении, должны нумероваться сквозной нумерацией арабскими цифрами или в пределах раздела, которые записывают на уровне формулы справа в круглых скобках. Одну формулу обозначают (1). Ссылки в тексте на порядковые номера формул дают в скобках, например в формуле (1).

Формулы, помещаемые в приложениях, должны нумероваться отдельной нумерацией арабскими цифрами в пределах каждого приложения с добавлением перед каждой цифрой обозначения приложения, например формула (А.1).

Допускается нумерация формул в пределах раздела. В этом случае номер формулы состоит из номера раздела и порядкового номера формулы, разделенных точкой, например (2.1), что означает вторая глава первая формула, независимо от номера параграфа. Порядок изложения в документах математических уравнений такой же, как и формул.

В тексте документа, за исключением формул, таблиц и рисунков, не допускается:

- применять математический знак минус (-) перед отрицательными значениями величин (следует писать слово «минус»);
- применять без числовых значений математические знаки, например > (больше), < (меньше), = (равно), ≥ (больше или равно), ≤ (меньше или равно), ≠ (не равно), а также знаки № (номер), % (процент);
- сокращать обозначения единиц физических величин, если они употребляются без цифр.

Единица физической величины одного и того же параметра в пределах одного документа должна быть постоянной. Если в тексте приводится ряд числовых значений, выраженных в одной и той же единице физической величины, то ее указывают только после последнего числового значения, например 1,5; 1,75; 2,0 %.

Если в тексте документа приводят диапазон числовых значений физической величины, выраженных в одной и той же единице физической величины, то обозначение единицы физической величины указывается после последнего числового значения диапазона.

Примеры: от 1 до 5 %; от 10 до 100 м.

Недопустимо отделять единицу физической величины от числового значения (переносить их на разные строки или страницы), кроме единиц физических величин, помещаемых в таблицах.

Формулы оформляют в соответствии с требованиями ГОСТ 2.105-95. Межгосударственный стандарт. **Единая система конструкторской документации. Общие требования к текстовым документам** (ред. от 22.06.2006).

**Иллюстрации.** Все иллюстрации (в т.ч. графики, схемы, диаграммы и т.п.) называются **рисунками**. Количество рисунков должно быть достаточным для пояснения излагаемого текста вы-

пусковой квалификационной работы. Рисунки располагаются непосредственно после текста, в котором они упоминаются впервые, или на следующей странице. Они размещаются по центру страницы.

Иллюстрации, за исключением иллюстраций приложений, следует нумеровать арабскими цифрами сквозной нумерацией. Если рисунок один, то он обозначается «Рисунок 1». Допускается нумеровать иллюстрации в пределах раздела. В этом случае номер иллюстрации состоит из номера раздела и порядкового номера иллюстрации, разделенных точкой. Например, Рис. 1.1.

На все иллюстрации должны быть приведены ссылки в тексте работы и сноски на источник информации для составления рисунка.

При ссылках на иллюстрации следует писать «... в соответствии с рисунком 2» при сквозной нумерации и «... в соответствии с рисунком 1.2» при нумерации в пределах раздела.

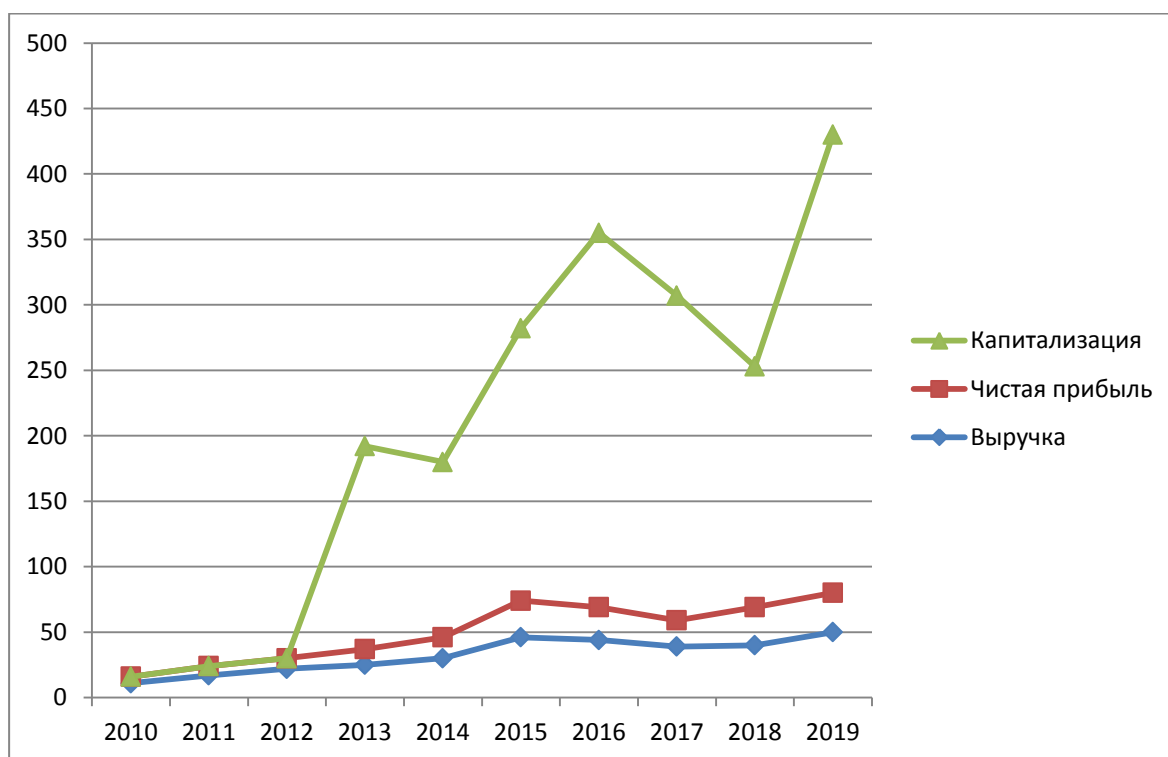


Рисунок 1.1 – Финансовые показатели Московской биржи, млрд руб., 2010-2019 гг.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Составлено автором по материалам информационного агентства «РБК» [Электронный ресурс]. URL: <https://quote.rbc.ru/company/291/> (дата обращения: 10.10.2019).

**Таблицы.** Таблицы применяют для лучшей наглядности и удобства сравнения показателей. Название таблицы должно отражать ее содержание, быть точным, кратким. Название следует помещать над таблицей. Количество цифрового материала должно соответствовать содержанию ВКР. Не следует приводить данные, не имеющие прямого отношения к излагаемому вопросу.

Если в работе одна таблица, она должна быть обозначена как «Таблица 1».

Допускается нумеровать таблицы в пределах раздела. В этом случае номер таблицы состоит из номера раздела и порядкового номера таблицы, разделенных точкой, например «Таблица 1.3».

На все таблицы документа должны быть приведены ссылки в тексте документа, при ссылке следует писать слово «таблица» с указанием ее номера либо «см. табл. 2.1».

Таблицу, в зависимости от ее размера, помещают под текстом, в котором впервые дана ссылка на нее, или на следующей странице, а при необходимости в приложении к документу. Слово «таблица» указывают один раз слева над первой частью таблицы с абзацного отступа, в случае переноса таблицы на другую страницу пишут слова «Продолжение таблицы» с указанием номера (обозначения) таблицы также слева. При подготовке текстовых документов с использованием программных средств надпись «Продолжение таблицы» допускается не указывать.

Графу «Номер по порядку» в таблицу включать не допускается. Нумерация граф таблицы арабскими цифрами допускается в тех случаях, когда в тексте документа имеются ссылки на них, при делении таблицы на части, а также при переносе части таблицы на следующую страницу. При необходимости нумерации показателей, параметров или других данных порядковые номера следует указывать в первой графе (боковике) таблицы непосредственно перед их наименованием. Перед числовыми значениями величин и обозначением типов, марок и т.п. порядковые номера не проставляют.

Если все показатели, приведенные в графах таблицы, выражены в одной и той же единице физической величины, то ее обозначение необходимо помещать над таблицей справа, а при делении таблицы на части – над каждой ее частью.



Таблица 1.1 – Средние цены предложения на недвижимость в г. Ростове-на-Дону, 2019 г.

Сегмент рынка недвижимости	Цена	Изменение за месяц	Изменение с начала 2019 г.	Изменение за год	Количество объявлений
Первичный рынок квартир	58 685 руб./м <sup>2</sup>	-1.22 %	-5.06 %	-2.64 %	1877
Вторичный рынок квартир	59 631 руб./м <sup>2</sup>	-1.34 %	-4.01 %	-0.75 %	1 718
Рынок домовладений	8 724 667 руб.	-1.01 %	-8.08 %	<b>+8.98 %</b>	1 342
Рынок земельных участков	700 575 руб./сотка	-4.84 %	<b>+12.04 %</b>	<b>+11.6 %</b>	151
Рынок офисной недвижимости	59 049 руб./м <sup>2</sup>	-2.37 %	<b>+2.71 %</b>	-3.11 %	35
Рынок торговой недвижимости	82 068 руб./м <sup>2</sup>	+2.38 %		-14.78 %	22

*Источник:* составлено по данным сайта недвижимости «Росриэлт<sup>®</sup>», содержащего бесплатные объявления. – URL: <https://rosrealty.ru/rostov-na-donu/cena>.

Если в большинстве граф таблицы приведены показатели, выраженные в одних и тех же единицах физических величин (например, в рублях), но имеются графы с показателями, выраженными в других единицах физических величин, то над таблицей следует писать наименование преобладающего показателя и обозначение его физической величины, например: «Стоимость в рублях», «Инфляция в процентах», а в подзаголовках остальных граф приводить наименование показателей и (или) обозначения других единиц физических величин. Если числовые значения величин в графах таблицы выражены в разных единицах физической величины, их обозначения указывают в подзаголовке каждой графы.

На все таблицы ВКР должны быть даны ссылки в тексте по типу «... таблица 1».

**Сноски.** Если необходимо пояснить отдельные данные, приведенные в документе, то эти данные следует обозначать надстрочными знаками сноски. Для аргументации собственных

доводов автор работы приводит цитаты. Каждая цитата должна сопровождаться ссылкой на источник.

Сноски в тексте располагают с абзацного отступа в конце страницы, на которой они обозначены, и отделяют от текста короткой тонкой горизонтальной линией с левой стороны, а к данным, расположенным в таблице, в конце таблицы над линией, обозначающей окончание таблицы. Знак сноски ставят непосредственно после того слова, числа, символа, предложения, к которому дается пояснение, и перед текстом пояснения.

Знак сноски выполняют арабскими цифрами и помещают на уровне верхнего обреза шрифта. Нумерацию сносок рекомендуют делать отдельно для каждой страницы.

Первая ссылка на работу того или иного автора должна содержать все обязательные элементы описания, кроме издательства: фамилию и инициалы автора, название работы, место, год издания и страницу. При ссылке на статью нужно указать также источник публикации. Если повторные ссылки на одной странице идут на один и тот же источник, то указывают «Там же. С. 30».

Допускается использование ссылок по тексту работы. В этом случае в квадратных скобках указывается номер издания в соответствии со списком использованных источников, а при полном цитировании и номер страницы. Например:

- «Методы сравнительного подхода раскрыты в ряде работ [10, 15, 22]»;

- «Суть метода сравнения продаж раскрыта в работе Петрова В.И. [10, с. 15]» .

Библиографические сведения, приведенные в тексте о документе, опубликованном на другом языке, обязательно приводят на языке оригинала.

Сокращения слов и словосочетаний на русском и иностранных европейских языках оформляют в соответствии с требованиями:

1) ГОСТ 7.0.12-2011. СИБИД. Библиографическая запись. Сокращение слов на русском языке. Общие требования и правила;

2) ГОСТ Р 7.11-2004 (ИСО 82:1994). СИБИД. Библиографическая запись. Сокращение слов и словосочетаний на иностранных европейских языках.

## **4.2. Оформление других частей выпускной квалификационной работы**

Титульный лист ВКР оформляется в строгом соответствии с образцом, приведенным в приложении Е.

Обязательно указывается ученое звание и степень всех лиц, подписывающих титульный лист.

Сокращение сложных словосочетаний. При первом употреблении в тексте словосочетание приводится полностью, а рядом в круглых скобках пишется сокращение. В дальнейшем это словосочетание дается только в сокращенном виде. Например, публичное акционерное общество (ПАО).

*Список литературы.* Библиографические записи в списке литературы оформляют согласно **ГОСТ Р 7.0.11-2011**. Национальный стандарт Российской Федерации. Система стандартов по информации, библиотечному и издательскому делу. **ДИССЕРТАЦИЯ И АВТОРЕФЕРАТ ДИССЕРТАЦИИ. Структура и правила оформления; ГОСТ Р 7.0.5-2008**. Национальный стандарт Российской Федерации. Система стандартов по информации, библиотечному и издательскому делу. **БИБЛИОГРАФИЧЕСКАЯ ССЫЛКА**. Общие требования и правила составления.

В СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ должны быть включены все нормативные материалы, статьи и пр., на которые есть ссылка или которые цитируются в тексте работы. Кроме того, в список могут включаться источники, которые не упоминаются в работе, но использовались в процессе работы и определенным образом повлияли на осмысление и раскрытие темы. В списке использованных источников должно быть не менее 50–70 наименований нормативно-правовых документов, монографий, учебников, учебных пособий, статей и т.д. При написании ВКР рекомендуется использовать следующие источники, которые должны быть указаны в списке литературы:

- кодексы, федеральные законы Российской Федерации, указы Президента Российской Федерации, постановления Правительства Российской Федерации. С данными источниками реко-

мендуется ознакомиться в первую очередь. Необходимо использовать компьютерные правовые справочные системы, такие как «Гарант», «КонсультантПлюс», «Кодекс»;

- нормативно-методические материалы министерств и ведомств РФ (приказы, распоряжения, методические рекомендации, инструкции);

- отчетные и статистические материалы государственных органов, предприятий, учреждений и организаций;

- учебники, учебные и учебно-методические пособия, статьи в научных сборниках, специализированных журналах и газетах. Целесообразно использовать те учебники, учебные и учебно-методические пособия, которые рекомендованы для студентов или являются классическими по теме ВКР. Эти материалы служат основой для подготовки теоретической части ВКР;

- специальную литературу – научные публикации (монографии, статьи) по выбранной теме могут подбираться обучающимся самостоятельно, а также рекомендоваться руководителем;

- публикации в специализированных периодических изданиях;

- электронные ресурсы. Рекомендуются использовать материалы с сайтов электронных версий журналов, научной литературы, статистические данные и т.д. Запрещается использование готовых работ из сети Интернет.

Законодательные, нормативно-методические материалы перечисляются в хронологическом порядке.

Монографии и другие литературные источники (в т.ч. статьи, электронные ресурсы и т.п.) записываются только в *алфавитном порядке по первой букве фамилии автора или по первой букве названия источника*, если присутствует коллектив авторов. В списке необходимо указывать фамилию и инициалы автора, название источника, место издания (город), название издательства, год опубликования и общее количество страниц. Когда у источника несколько авторов, то обязательно указывают первые три, а остальные указываются как «и др.».

При указании в качестве источника *периодического издания* (статья в журнале, газете) его название располагают после названия публикации, отделяя двумя косыми чертами (//), затем указывают через точку год, номер издания и номер страницы.

Оформление списка литературы должно производиться в строгом соответствии с библиографическими данными самого литературного источника.

При подборе и использовании литературы необходимо выбирать периодическую и научную литературу за последние три года. Данное требование касается периодических научных и деловых изданий; информации интернет-сайтов; монографий.

Описание каждого источника дается с абзаца. Заглавие в описании должно точно повторять заглавие книги. Сокращение написание слов в заглавии не допускается. После заглавия книги обязательны выходные данные: место издания, издательство, год издания. Допускается сокращение только следующих городов: Москва (М.), Санкт-Петербург (СПб.), Ростов-на-Дону (Ростов н/Д). Наименование издательства приводят в именительном падеже в сокращенной форме.

Сокращение русских слов и словосочетаний в библиографическом описании ВКР выполняется по ГОСТу. Перед названием издательства ставится условный разделительный знак – двоеточие, а после названия издательства ставится запятая и указывается год издания. Слово «год» или буква «г» не пишутся.

Требования к оформлению списка литературы приведены в приложении К. Пример оформления списка литературы см. в приложении Л.

**Приложения.** Иллюстративный материал вспомогательного характера (таблицы на несколько страниц, схемы, рисунки, часть отчета об оценке и др.) включают в выпускную квалификационную работу в виде приложений. В тексте работы на все приложения должны быть даны ссылки. Приложения располагаются в порядке ссылок на них в тексте работы. Слово «приложение» в ВКР нужно писать с обязательным указанием номера приложения, например: «... приведены в приложении А».

Приложения размещают после списка литературы. Каждое приложение начинается с новой страницы с указанием наверху посередине страницы слова «ПРИЛОЖЕНИЕ». После слова «ПРИЛОЖЕНИЕ» следует буква, обозначающая его последовательность. Приложения обозначают заглавными буквами русского алфавита начиная с А, за исключением букв Е, З, Й, О, Ч, Ъ, Ы, Ь (например, ПРИЛОЖЕНИЕ А, ПРИЛОЖЕНИЕ Б).

Приложение должно иметь заголовок, который записывают симметрично относительно текста с прописной буквы отдельной строкой. Приложения выполняются на листах формата А4 либо А3.

Иллюстрации и таблицы каждого приложения обозначают отдельной нумерацией арабскими цифрами с добавлением перед цифрой обозначения приложения. Например, Рисунок А.1, если он приведен в приложении А, или Таблица В.1, если она приведена в приложении В. Если на одной странице приложения размещено несколько рисунков, то под каждым рисунком пишется: Рисунок А.1 – Название рисунка; Рисунок А.2 – Название рисунка и т.п.

Приложения должны иметь общую с остальной частью документа сквозную нумерацию страниц.

Работа, полностью оформленная работа после проверки научным руководителем и прошедшая нормоконтроль, переплетается. ВКР должна иметь твердый переплет, обеспечивающий сохранность ВКР. На обложке твердого переплета ВКР в верхнем правом углу приклеивается этикетка (приложение Р). Не переплетаются рецензия, акт об использовании результатов работы и отзыв научного руководителя. Указанные документы вкладываются в конверт, который приклеивается к внутренней стороне переплета в конце работы.

При оформлении работы в тексте ВКР НЕ допускаются такие выделения, как курсив, подчеркивание.

## **5. АВТОРЕФЕРАТ ВЫПУСКНОЙ КВАЛИФИКАЦИОННОЙ РАБОТЫ (МАГИСТЕРСКОЙ ДИССЕРТАЦИИ)**

Автореферат ВКР (магистерской диссертации) включает в себя:

- а) обложку автореферата магистерской диссертации;
- б) текст автореферата магистерской диссертации:
  - 1) общую характеристику работы,
  - 2) основное содержание работы,
  - 3) заключение;
- в) список работ, опубликованных автором по теме магистерской диссертации.

На обложке автореферата диссертации (см. приложение С) приводят:

- фамилию, имя и отчество магистранта;
- название магистерской диссертации;
- направление подготовки и название магистерской программы;
- место и год написания автореферата магистерской диссертации.

На оборотной стороне обложки автореферата магистерской диссертации (см. приложение Т) приводят следующие сведения:

- наименование организации, где выполнена диссертация;
- фамилию, имя, отчество, ученую степень, ученое звание научного руководителя;
- фамилию, имя, отчество, ученую степень, ученое звание, место работы (организацию), должность рецензента;
- место, дату и время проведения защиты магистерской диссертации;
- фамилию, имя, отчество секретаря государственной экзаменационной комиссии.

Автореферат по структуре включает (см. приложение У):

- а) **ОБЩУЮ ХАРАКТЕРИСТИКУ РАБОТЫ.** Данный раздел полностью повторяет введение ВКР:
  - актуальность темы исследования;

- степень ее разработанности;
- цели и задачи;
- объект и предмет исследования;
- теоретико-методологическую основу работы;
- инструментально-методический аппарат;
- информационно-эмпирическая база исследования;
- научную новизну;
- теоретическую и практическую значимость работы;
- апробацию работы;
- публикации;
- логическую структуру работы;

б) **ОСНОВНОЕ СОДЕРЖАНИЕ РАБОТЫ.** Основное содержание работы кратко раскрывает содержание глав (разделов) магистерской диссертации.

В заключении автореферата магистерской диссертации излагают итоги данного исследования, рекомендации и перспективы дальнейшей разработки темы;

в) статьи, опубликованные в научных изданиях.

Автореферат магистерской диссертации печатают типографским способом или на множительном аппарате в количестве 5 шт. Выходные сведения указывают согласно ГОСТ Р 7.0.11-2011. Система стандартов по информации, библиотечному и издательскому делу. Национальный стандарт Российской Федерации. **ДИССЕРТАЦИЯ И АВТОРЕФЕРАТ ДИССЕРТАЦИИ. Структура и правила оформления.**

Объем автореферата не должен превышать 15 страниц.

Пример оформления автореферата магистерской диссертации см. в приложениях Р, С, Т.



## **6. ПОДГОТОВКА К ЗАЩИТЕ И ЗАЩИТА ВЫПУСКНОЙ КВАЛИФИКАЦИОННОЙ РАБОТЫ**

### **6.1. Содержание и последовательность подготовки к защите выпускной квалификационной работы**

Подготовка обучающегося к защите ВКР включает:

- получение отзыва научного руководителя;
- получение рецензии;
- получение справки (акта) об использовании результатов ВКР (при наличии);
- изготовление раздаточного материала и/или электронной презентации;
- составление текста или развернутого плана выступления перед ГЭК;
- продумывание ответов на замечания, содержащиеся в заключении рецензента.

***Отзыв научного руководителя на ВКР*** должен содержать:

- мотивацию выбора обучающимся данной темы ВКР;
- характеристику обучающегося при выполнении графика написания ВКР, соблюдение сроков представления отдельных разделов работы в соответствии с заданием на ВКР;
- описание положительных сторон работы и формулировку замечаний по ее содержанию и оформлению. Рекомендации по возможной доработке ВКР, перечень устраненных замечаний руководителя в период совместной работы;
- оценку целесообразности внедрения в практику предприятия (организации) отрасли (сферы) экономики разработанных магистрантом предложений;
- рекомендацию для ГЭК: о направлении на конкурс ВКР, к продолжению исследования.

***Рецензирование выпускной квалификационной работы.*** В качестве рецензентов могут привлекаться специалисты производства – руководители организаций либо начальники отделов, а также доктора или кандидаты экономических наук других высших учебных заведений.

В рецензии должно быть отмечено научное значение данной темы, ее актуальность, а также насколько выпускник справился с рассмотрением теоретических и практических вопросов. Затем дается развернутая характеристика каждого раздела ВКР, в которой отражены как положительные стороны, так и недостатки. Наличие замечаний и рекомендаций является обязательным составляющим рецензии. В заключении рецензент излагает свою точку зрения об общем уровне ВКР и оценивает ее по пятибалльной системе.

Рецензия должна быть получена не позднее чем за 10 дней до защиты. Рецензия должна быть заверена круглой печатью организации, в которой работает рецензент, в противном случае рецензия недействительна. Образец составления рецензии см. в приложении Н.

Оформленная рецензия сдается вместе с ВКР в установленные сроки.

***СПРАВКУ (акт) об использовании результатов выпускной квалификационной работы*** (справка о внедрении) одновременно с рецензированием выпускник может получить в организации, по материалам которой писалась ВКР, и если использование результатов работы имеет место.

Практическим использованием ВКР может считаться:

- реализация предложений и рекомендаций;
- практическое использование методических указаний, методик расчета, механизмов обработки информации и т.п., разработанных обучающимся.

Справка о внедрении должна быть подписана уполномоченным представителем предприятия (организации) и заверена круглой печатью.

Пример справки приведен в приложении Н.

***Раздаточный материал.*** Раздаточный материал или электронная презентация используются обучающимся при докладе в процессе защиты выпускной квалификационной работы. Содержание раздаточного материала определяется студентом по согласованию с научным руководителем ВКР (обычно 5-7 рисунков или таблиц, иллюстрирующих основные положения работы). Раздаточный материал выдается каждому члену ГЭК в виде ксерокопий иллюстративного материала, содержащегося в выпускной квалификационной работе.

## **6.2. Порядок защиты выпускной квалификационной работы**

Процедура защиты, как правило, состоит из следующих этапов.

**1 этап** – выступление (до 10 минут). Выступление должно в сжатой форме отражать содержание работы и иметь такие обязательные разделы, как: актуальность, степень разработанности, цели и задачи, объект и предмет исследования, методы исследования, научная и практическая значимость, результаты исследования.

Доклад рекомендуется начинать словами «Уважаемый председатель! Уважаемые члены государственной экзаменационной комиссии! Уважаемые присутствующие! Вашему вниманию представляется выпускная квалификационная работа на тему «...», а заканчивать словами «Доклад окончен. Благодарю за внимание».

Рекомендуется строить выступление в форме презентации с использованием раздаточного материала.

Раздаточный материал должен содержать наиболее значимые и весомые теоретические, аналитические и практические результаты работы.

Важно помнить! Раздаточный материал должен быть кратким и лаконичным по содержанию.

Раздаточный материал формируется в объеме 5-7 страниц и выдается членам государственной экзаменационной комиссии.

Раздаточный материал может включать в себя:

- структурно-логические схемы;
- таблицы, диаграммы, рисунки;
- текстовый материал и др.

В процессе выступления необходимо ссылаться на раздаточный материал.

**2 этап** – ответ на вопросы членов государственной экзаменационной комиссии.

После выступления члены государственной экзаменационной комиссии задают вопросы по содержанию выпускной квалификационной работы.

Возможен следующий порядок ответа на вопросы:

- записывать все вопросы, а затем отвечать на каждый в удобной для себя последовательности;
- отвечать сразу на вопросы по мере поступления.

**3 этап** – зачитывание членом государственной экзаменационной комиссии отзыва научного руководителя и рецензии.

**4 этап** – ответ студента на замечания рецензента. Ответ обычно содержит благодарность рецензенту за внимание к выпускной квалификационной работе, согласие (несогласие) с указанными замечаниями и обоснование своей позиции.

**5 этап** – оглашение результатов защиты выпускной квалификационной работы.

Государственная экзаменационная комиссия:

- устанавливает соответствие подготовки и уровня сформированности компетенций у выпускника магистратуры требованиям федерального государственного образовательного стандарта высшего образования по направлению подготовки 38.04.01 «Экономика»;

- с учетом результатов сдачи государственного экзамена и защиты ВКР принимает решение о присвоении выпускнику магистратуры квалификации «магистр» по направлению подготовки 38.04.01 «Экономика» и о выдаче ему документа о высшем образовании и о квалификации – диплома об окончании магистратуры.

## **ПРИЛОЖЕНИЯ**

## Приложение А

### Показатели и критерии оценивания компетенций при проведении государственной итоговой аттестации по направлению подготовки «Экономика», магистерская программа «Оценка и управление активами и бизнесом»

Код компетенции	Наименование компетенции	Показатели оценивания компетенции	Критерии оценивания компетенции
ОК-1	Способность к абстрактному мышлению, анализу, синтезу	Знание современных методов исследования процедуры оценки различных объектов собственности при составлении отчета об оценке, требований к экспертному заключению	Знает методы оценки различных объектов собственности в соответствии с федеральными стандартами оценки и достижениями научных исследований при составлении отчета об оценке, требования к экспертному заключению
		Умение использовать методы исследования стоимости объектов оценки; обосновывать применение методов исследования рыночной и др. видов стоимости различных объектов оценки	Умеет применять методы определения различных видов стоимости в зависимости от типа объектов оценки (движимое, недвижимое имущество, интеллектуальная собственность, бизнес)
		Владение навыками освоения таких методов исследования, как анализ, синтез, индукция, дедукция, группировки, сравнения при расчете величины стоимости объекта оценки	Способен освоить такие методы исследования, как анализ, синтез, индукция, дедукция, группировки, сравнения, при расчете величины стоимости объекта оценки

Код компетенции	Наименование компетенции	Показатели оценивания компетенции	Критерии оценивания компетенции
ОК-2	Готовность действовать в нестандартных ситуациях, нести социальную и этическую ответственность за принятые решения	Знание этики поведения оценщика	Знает этику поведения оценщика
		Умение выявлять нестандартные ситуации и принимать решения	Умеет принимать решение в нестандартных ситуациях
		Владение навыками принятия решения в чрезвычайных обстоятельствах	Владеет навыками принятия решения в чрезвычайных обстоятельствах
ОК-3	Готовность к саморазвитию, самореализации, использованию творческого потенциала	Знание информационных ресурсов в области стоимостной оценки	Знает программные продукты, используемые в оценке
		Умение анализировать информацию о квалификационных требованиях оценщика	Умеет работать со справочной литературой о квалификационных требованиях оценщика
		Владение навыками к самообразованию, саморазвитию	Владеет навыками к исследованию в области оценки, самообразованию, саморазвитию
ОПК-1	Готовность к коммуникации в устной и письменной форме на русском и иностранном языке для решения за-	Знание профессиональных терминов, понятий, категорий на русском и английском языке в области стоимостной оценки	Знает термины, понятия, категории на русском и английском языке в области стоимостной оценки
		Умение логически верно аргументировать термины, категории стоимостной оценки в публичной речи; использовать	Умеет использовать термины, категории стоимостной оценки в деловой письменной речи; использовать иностранные

Код компетенции	Наименование компетенции	Показатели оценивания компетенции	Критерии оценивания компетенции
	дач профессиональной деятельности	<p>термины, категории стоимостной оценки в деловой письменной речи; использовать иностранные языки в переводах терминов, текстов по стоимостной оценки; переводить деловую иностранную литературу в области оценки; использовать зарубежные источники в магистерской диссертации</p> <p>Владение навыками применения профессиональных терминов, понятий, категорий в публичной речи; навыками публичного перевода финансовой информации зарубежных источников, стандартов оценки RICS, TEGoVA, MCO</p>	<p>языки в переводах терминов, текстов по стоимостной оценки; переводить деловую иностранную литературу в области оценки, применяет зарубежные источники в магистерской диссертации</p> <p>Владеет профессиональной терминологией в публичной речи; навыками публичного перевода финансовой информации зарубежных источников, международных, европейских стандартов оценки</p>
ОПК-2	Готовность руководить коллективом в сфере своей профессиональной деятельности, толерантно воспринимая социальные, этнические, конфессиональные и культурные различия	<p>Знание правил поведения в коллективе, должностных инструкций</p> <p>Умение руководить коллективом по направлению стоимостной оценки</p> <p>Владение навыками руководства коллективом в сфере своей профессиональной деятельности с толерантным восприятием социальных, этнических, конфессиональных и культурных различий</p>	<p>Знает требования к должностным инструкциям и их содержание</p> <p>Умеет руководить коллективом по направлению стоимостной оценки</p> <p>Владеет навыками руководства коллективом в сфере своей профессиональной деятельности, толерантно воспринимая социальные, этнические, конфессиональные и культурные различия</p>



Код компетенции	Наименование компетенции	Показатели оценивания компетенции	Критерии оценивания компетенции
ОПК-3	Способность принимать организационно-управленческие решения	Знание алгоритмов принятия управленческих решений при оценке объектов оценки, структуры управления малыми группами организации	Знает процедуру принятия управленческих решений при оценке объектов оценки, структуру управления малыми группами организации
		Умение принимать организационно-управленческие решения при проведении экспертизы и нести за них ответственность	Умеет принимать управленческие решения при проведении экспертизы отчета об оценке и нести за них ответственность
		Владение методами принятия управленческих решений и контроля за их исполнением	Владеет методами принятия управленческих решений и контроля за их исполнением
ПК-1	Способность обобщать и критически оценивать результаты, полученные отечественными и зарубежными исследователями, выявлять перспективные направления, составлять программу исследований	Знание результатов научных исследований отечественных и зарубежных ученых в области оценки и управления активами и бизнесом (монографии, научные статьи)	Знает достижения научных исследований отечественных и зарубежных ученых в области оценки и управления активами и бизнесом (монографии, научные статьи)
		Умение обобщать и критически оценивать результаты научных исследований отечественных и зарубежных ученых в области оценки и управления активами и бизнесом	Умеет обобщать и критически оценивать результаты научных исследований отечественных и зарубежных ученых в области оценки и управления активами и бизнесом
		Владение навыками применять результаты, полученные отечественными и зарубежными исследователями в области оценки, в практической деятельности, при составлении отчета об оценке	Владеет навыками применять результаты, полученные отечественными и зарубежными исследователями в области оценки, в практической деятельности, при составлении отчета об оценке

Код компетенции	Наименование компетенции	Показатели оценивания компетенции	Критерии оценивания компетенции
ПК-2	Способность обосновывать актуальность, теоретическую и практическую значимость избранной темы научного исследования	Знание актуальных методологических проблем в области определения стоимостей в России и за рубежом; основных направлений научных исследований в области определения стоимостей и управления активами и бизнесом	Знает проблемы в области определения стоимостей в России и за рубежом; основные направления научных исследований в области определения стоимостей и управления активами и бизнесом
		Умение анализировать основные направления методологических исследований в области определения стоимостей; раскрыть актуальность выбранной темы исследования; сформулировать цель, задачи, предмет, объект исследования; обосновать значимость исследования для практики оценки и управления активами	Умеет обобщить результаты методологических исследований в области определения стоимостей; раскрыть актуальность выбранной темы исследования; сформулировать цель, задачи, предмет, объект исследования; обосновать значимость исследования для практики оценки и управления активами
		Владение навыками обоснования актуальности, степени разработанности, цели, задач, практической и теоретической значимости научного исследования в области оценки и управления активами и бизнесом	Владеет навыками обоснования актуальности, степени разработанности, цели, задач, практической и теоретической значимости научного исследования в области оценки и управления активами и бизнесом
ПК-3	Способность проводить самостоятельные исследования в со-	Знание методологии научных исследований, ГОСТов по оформлению диссертации	Знает требования к содержанию научных исследований и ГОСТы по оформлению диссертации

Код компетенции	Наименование компетенции	Показатели оценивания компетенции	Критерии оценивания компетенции
	ответствии с разработанной программой	Умение планировать этапы работы над диссертацией и своевременно выполнять исследования	Умеет планировать этапы работы над диссертацией и своевременно выполнять исследования
		Владение навыками подготовки иллюстративного материала к диссертации с применением современных пакетов программ в соответствии с требованиями ГОСТов по оформлению диссертации	Владеет навыками подготовки иллюстративного материала к диссертации с применением современных пакетов программ в соответствии с требованиями ГОСТов по оформлению диссертации
ПК-4	Способность обосновывать актуальность, теоретическую и практическую значимость избранной темы научного исследования	Знание нормативной документации по оформлению отчета о научно-исследовательской работе	Знает нормативную документацию по оформлению отчета о научно-исследовательской работе
		Умение подготавливать методические публикации в области определения стоимостей; представлять результаты научного исследования в форме статьи, тезисов, магистерской диссертации	Умеет подготавливать методические публикации в области определения стоимостей; представлять результаты научного исследования в форме статьи, тезисов, магистерской диссертации
		Владение навыками написания статьи, доклада и публичной защиты научного исследования по выбранной теме	Владеет навыками написания статьи, доклада и публичной защиты научного исследования по выбранной теме
ПК-8	Способность готовить аналитические материалы для оценки мероприятий в обла-	Знание баз данных, необходимых для проведения анализа рынка, моделирования и анализа полученных результатов объектов оценки; алгоритмов проведения горизонтального и вертикального анали-	Знает базы данных, необходимые для проведения анализа рынка, моделирования и анализа полученных результатов объектов оценки; алгоритм проведения горизонтального и вертикального анализа,

Код компетенции	Наименование компетенции	Показатели оценивания компетенции	Критерии оценивания компетенции
	сти экономической политики и принятия стратегических решений на микро- и макроуровне	за, относительных показателей деятельности предприятия (финансовые коэффициенты), мультипликаторов	финансовые коэффициенты, мультипликаторы
		Умение использовать горизонтальный, вертикальный анализ и анализ финансовых коэффициентов для оценки объектов оценки; применять ценовые мультипликаторы; проводить анализ отчетности предприятия и принимать стратегическое управленческое решение на микроуровне с целью решения поставленных экономических задач	Умеет использовать горизонтальный, вертикальный анализ и анализ финансовых коэффициентов для оценки объектов оценки; применять ценовые мультипликаторы; проводить анализ отчетности предприятия и принимать стратегическое управленческое решение на микроуровне с целью решения поставленных экономических задач
		Владение навыками проведения финансового анализа для подготовки аналитических материалов в отчете об оценке объекта оценки	Владеет навыками проведения финансового анализа для подготовки аналитических материалов в отчете об оценке объекта оценки
ПК-9	Способность анализировать и использовать различные источники информации для проведения экономических расчетов	Знание источников информации, ценообразующих факторов объектов оценки для определения стоимостей и их аналогов	Знает основные источники информации, ценообразующие факторы объектов оценки для определения стоимостей и их аналогов
		Умение устанавливать экономические и правовые параметры, влияющие на стоимость объекта оценки; выбирать актуальные и достоверные источники ин-	Умеет устанавливать экономические и правовые параметры, влияющие на стоимость объекта оценки; выбирать актуальные и достоверные источники информа-

Код компетенции	Наименование компетенции	Показатели оценивания компетенции	Критерии оценивания компетенции
		формации для целей оценки активов и управления собственностью; анализировать информацию при оценке и управлении активами	ции для целей оценки активов и управления собственностью; анализировать внешнюю и внутреннюю информацию при оценке и управлении активами
		Владение навыками анализа источников информации для целей оценки активов и управления собственностью; выявлять и отображать ценообразующие факторы объекта оценки; использования различных источников информации для проведения расчетов стоимости	Владеет навыками анализа источников информации для целей оценки активов и управления собственностью; выявлять и отображать ценообразующие факторы объекта оценки; использования различных источников информации для проведения расчетов стоимости
ПК-10	Способность составлять прогноз основных социально-экономических показателей деятельности предприятия, отрасли, региона и экономики в целом	Знание стандартов, правил и методологии определения стоимостей, соответствующей судебной практики; формул для расчета стоимостей объекта оценки в соответствии со стандартами, правилами и методологией определения стоимостей	Знает стандарты, правила и методологию определения стоимостей, соответствующую судебную практику; формулы для расчета стоимостей объекта оценки в соответствии со стандартами, правилами и методологией определения стоимостей
		Умение определить стоимость активов с учетом прогнозного и постпрогнозного периода; применить прогнозные экономические показатели деятельности предприятия, отрасли, региона и экономики в целом при оценке активов предприятия	Умеет определить стоимость активов с учетом прогнозного и постпрогнозного периода; применить прогнозные экономические показатели деятельности предприятия, отрасли, региона и экономики в целом при оценке активов предприятия (бизнеса)

Код компетенции	Наименование компетенции	Показатели оценивания компетенции	Критерии оценивания компетенции
		<p>Владение навыками оценки активов и бизнеса методами, основанными на использовании прогнозных показателей отрасли, региона, экономики в целом; составления прогноза основных экономических показателей деятельности предприятия, отрасли, региона и экономики в целом</p>	<p>Владеет навыками оценки активов и бизнеса методами, основанными на использовании прогнозных показателей отрасли, региона, экономики в целом; составления прогноза основных экономических показателей деятельности предприятия, отрасли, региона и экономики в целом</p>

**Приложение Б**

**Примерный перечень вопросов  
к государственному экзамену  
по направлению 38.04.01 «Экономика»,  
магистерская программа  
«Оценка и управление активами и бизнесом»**

1. Оценка активов и бизнеса как необходимый элемент рыночной инфраструктуры. Понятие, цели и организация оценки объекта оценки. Необходимость и обязательность проведения оценки.

2. Правовое обеспечение формирования, обращения и оценки стоимости активов.

3. Экономическая сущность страхования, его задачи и роль в рыночной экономике. Формы и объекты страхования. Страхование гражданской ответственности оценщиков

4. Отчет об оценке объекта: понятие, структура. Согласование результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов.

5. Методологии проведения проверки, экспертизы итогового документа об определении стоимостей.

6. Государственное регулирование и саморегулирование оценочной деятельности. Основные функции саморегулируемых организаций оценщиков.

7. Развитие методологии определения стоимостей: национальные и международные стандарты оценки.

8. Анализ стандартов и правила оценочной деятельности саморегулируемых организаций-оценщиков.

9. Судебная практика в области определения стоимостей.

10. Классификация стоимостей в оценке: российская практика и зарубежный опыт.

11. Принципы оценки как основа аналитической деятельности оценщика. Характеристика принципа наиболее эффективного использования.

12. Порядок установления ценообразующих факторов и выявления качественных характеристик, влияющих на стоимость

объектов оценки (транспортных средств, движимого и недвижимого имущества, предприятий).

13. Информация финансового рынка в оценке. Характеристика основных сегментов финансового рынка.

14. Фондовые индексы: виды и основные характеристики. Методы расчёта.

15. Биржевая информация для целей оценки и управления активами.

16. Рынок государственных ценных бумаг. Виды государственных ценных бумаг. Выбор безрисковой ставки.

17. Инфляция: природа, формы, регулирование. Учет инфляции в расчете стоимости объекта оценки.

18. Исследование конъюнктуры рынка недвижимого имущества.

19. Методы затратного подхода к оценке недвижимости (здания): ресурсный (индексный), базисный, сравнительной единицы.

20. Понятие накопленного износа в оценке недвижимого имущества. Физический износ, функциональное и внешнее (экономическое) устаревание.

21. Методы оценки накопленного износа в оценке недвижимого имущества: сравнения продаж, разбивки, срока жизни, рентных потерь.

22. Методы определения рыночной стоимости земельного участка.

23. Методы определения рыночной стоимости права аренды земельного участка.

24. Кадастровая стоимость объектов недвижимости. Индивидуальная и массовая оценка.

25. Развитие методов индивидуальной оценки кадастровой стоимости земельных участков.

26. Массовые методы оценки недвижимости.

27. Определение кадастровой стоимости объектов капитального строительства.

28. Доходный подход к оценке стоимости недвижимого имущества: общая характеристика. Экономическое содержание и условия применения метода капитализации дохода.



29. Методы определения ставки капитализации в оценке недвижимого имущества.

30. Основные методы сравнительного подхода к оценке недвижимого имущества: метод сравнения продаж, метод валового рентного мультипликатора.

31. Затратный подход к оценке движимого имущества (машин и оборудования): область применения и ограничения, методы.

32. Сравнительная характеристика методов затратного подхода к оценке движимого имущества (машин и оборудования).

33. Затратный подход к оценке транспортных средств.

34. Особенности определения различных видов износа в оценке машин и оборудования.

35. Особенности определения различных видов износа в оценке транспортных средств

36. Доходный подход к оценке движимого имущества (машин и оборудования): область применения и ограничения, методы.

37. Сравнительный подход к оценке движимого имущества (машин и оборудования): область применения и ограничения, методы.

38. Определение стоимостей культурных ценностей.

39. Интеллектуальный капитал, нематериальные активы и интеллектуальная собственность: общее и особенное.

40. Методы затратного подхода к оценке интеллектуальной собственности.

41. Доходный подход в оценке нематериальных активов: сущность, методы.

42. Сравнительный подход к оценке интеллектуальной собственности: экономическое содержание, преимущества, недостатки и условия применения.

43. Методы оценки деловой репутации (гудвилла)

44. Оценка финансовых активов.

45. Оценка дебиторской задолженности.

46. Экономическое содержание метода чистых активов в затратном подходе для оценки стоимости предприятия (бизнеса).

47. Экономическое содержание метода ликвидационной стоимости в затратном подходе для оценки стоимости предприятия. Алгоритм расчета ликвидационной стоимости.

48. Оценка и управление финансовыми потоками. Формирование денежного потока для собственного и инвестированного капитала.

49. Экономическое содержание и условия применения метода дисконтирования денежных потоков к оценке собственного капитала.

50. Экономическое содержание и условия применения метода дисконтирования денежных потоков к оценке инвестированного капитала.

51. Методы определения ставки дисконта при оценке бизнеса (предприятия).

52. Сравнительный подход: общая характеристика, область применения и ограничения, методы оценки.

53. Выбор аналогов при оценке предприятия.

54. Методы сравнительного подхода к оценке предприятия (бизнеса). Метод отраслевых коэффициентов. Условия применения. Источники данных.

55. Сравнительный подход к оценке предприятия (бизнеса): метод рынка капитала.

56. Сравнительный подход к оценке предприятия (бизнеса): метод сделок.

57. Расчет рыночных мультипликаторов для оценки стоимости предприятия сравнительным подходом.

58. Инструменты (показатели) измерения эффективности инвестиций предприятия с учетом фактора времени. Дисконтированный срок окупаемости проекта, чистая текущая стоимость, ставка доходности проекта: методика расчета, достоинства и недостатки показателя.

59. Оценка инвестиционной привлекательности предприятий: внутренняя ставка доходности проекта, модифицированная ставка доходности и ставка доходности финансового менеджмента.

60. Методы оценки и управления стоимостью компании, основанные на концепции экономической прибыли.

61. Расчет показателя экономической добавленной стоимости и показателя акционерной добавленной стоимости.
62. Особенности оценки кредитных организаций.
63. Особенности оценки некредитных финансовых организаций.
64. Инвестиционные фонды: общая характеристика, типы, расчет стоимости чистых активов.
65. Оценка активов предприятия при реструктуризации.
66. Поведенческие финансы в оценке.
67. Оценка государственного имущества при приватизации.
68. Управление стоимостью имущества, находящегося в государственной собственности.
69. Экспертиза отчетов об оценке государственного имущества.
70. Организация аттестации (оценка квалификации) оценщиков и контроль повышения их профессионального уровня в структурном подразделении (оценочной организации).

**Приложение В**

**Примерный комплект задач  
к государственному экзамену  
по направлению 38.04.01 «Экономика,  
магистерская программа  
«Оценка и управление активами и бизнесом»**

1. Рассчитайте стоимость бизнеса методом дисконтированных денежных потоков. Прогнозный денежный поток, генерируемый собственным капиталом: 1-й год – 100 ден. ед., 2-й год – 150 ден. ед., 3-й год – 250 ден. ед., 4-й год – 350 ден. ед., ставка доходности на собственный капитал – 18%, ставка доходности на инвестированный капитал – 24%, устойчивые темпы роста – 6%.

2. Оцените рыночную стоимость 70%-го пакета акций публичного акционерного общества (ПАО). Результаты, полученные методом дисконтирования дивидендов, – 3 000 ден. ед., методом чистых активов – 4000 ден. ед., методом сделок – 3500 ден. ед. Удельный вес результатов равен соответственно 10, 60, 30%. Коэффициент контроля – 0,9.

3. Оцените компанию «А», для которой акционерное общество «С» является аналогом, на основе мультипликаторов: «цена/чистая прибыль» – 20. Информация по оцениваемой компании: выручка от реализации продукции – 140 000 ден. ед., затраты на производство и реализацию – 100 000 ден. ед., в том числе амортизация – 15 000 ден. ед., выплаты процентов за кредит – 3 000 ден. ед., ставка налога на прибыль – 24%.

4. Рассчитайте текущую стоимость цены перепродажи предприятия по модели Гордона, если денежный поток пятого последнего прогнозного года равен 420 000 ден. ед., долгосрочные темпы роста – 7%, ставка дисконтирования – 20%.

5. Рассчитайте денежный поток, генерируемый собственным капиталом при том, что чистая прибыль равна 55 ден. ед., амортизация – 35 ден. ед., долгосрочный кредит (полученный) – 125 ден. ед., долгосрочный кредит (погашенный) – 150 ден. ед.,

капитальные вложения – 260 ден. ед., прирост собственного оборотного капитала – 10 ден. ед.

6. Рассчитайте текущую стоимость компании при том, что ежегодный денежный поток прогнозного периода – 200 000 ден. ед., ставка доходности на собственный капитал – 13%, устойчивые темпы роста – 4%, длительность прогнозного периода – 3 года.

7. Рассчитайте текущую стоимость компании при том, что ежегодный денежный поток прогнозного периода, генерируемого инвестированным капиталом, – 300 000 ден. ед., ставка доходности, рассчитанная по CAPM, – 13%, по WACC – 20%, устойчивые темпы роста – 4%, длительность прогнозного периода – 3 года.

8. Рассчитайте текущую стоимость компании при том, что ежегодный денежный поток прогнозного периода, генерируемого собственным капиталом, – 200 000 ден. ед., ставка доходности, рассчитанная по CAPM, – 13%, по WACC – 20%, устойчивые темпы роста – 4%, длительность прогнозного периода – 3 года.

9. Рассчитайте стоимость предприятия при следующих потоках доходов: первый год – 1200 ден. ед., второй – 1500 ден. ед., третий – 2100 ден. ед., четвертый – 2800 ден. ед., пятый – 3000 ден. ед. В конце пятого года возможна реализация объекта за 60 000 ден. ед. Ставка дисконта – 20%.

10. Оцените рыночную стоимость 20%-го пакета акций публичного акционерного общества (ПАО). Результаты, полученные методом дисконтирования дивидендов, – 3 000 ден. ед., методом чистых активов – 4000 ден. ед., методом сделок – 3500 ден. ед. Удельный вес результатов равен соответственно 10, 60, 30%. Коэффициент контроля – 0,7.

11. Рассчитайте стоимость предприятия при следующих потоках доходов: первый год – 1200 ден. ед., второй – 1500 ден. ед., третий – 2100 ден. ед., четвертый – 2800 ден. ед., пятый – 3000 ден. ед. В конце пятого года возможна реализация объекта за 60 000 ден. ед. Ставка дисконта – 15%.

12. Рассчитайте ежегодную норму возврата инвестиций по методу Ринга при условиях, что срок жизни здания составляет

20 лет, ставка дохода на инвестиции – 15 %, а доход от вложений капитала в недвижимость – 100 000 ден. ед. Определите стоимость недвижимости.

13. Рассчитайте ежегодную норму возврата инвестиций по методу Ринга при условиях, что срок жизни здания составляет 8 лет, ставка дохода на инвестиции – 20 %, а доход от вложений капитала в недвижимость – 100 000 ден. ед. Определите стоимость недвижимости.

14. Оцените рыночную стоимость 49%-го пакета акций публичного акционерного общества (ПАО). Результаты, полученные доходным подходом, – 3 000 ден. ед., сравнительным подходом – 4000 ден. ед. Удельный вес результатов равен соответственно 20%, 80%. Коэффициент контроля – 0,8.

15. Объект недвижимости, исходя из 10% годовых, в течение 5 лет приносит 10 000 ден. ед. ежегодного дохода, после чего полностью обесценивается. Инвестор приобрел этот актив с условием, что 10% годовых учитывают, кроме дохода на инвестиции, возврат первоначального капитала. За какую сумму приобретен объект, исходя из допущения Инвуда?

16. Объект недвижимости, исходя из 10% годовых, в течение 5 лет приносит 15 000 ден. ед. ежегодного дохода, после чего полностью обесценивается. Инвестор приобрел этот актив с условием, что 15% годовых учитывают, кроме дохода на инвестиции, возврат первоначального капитала. За какую сумму приобретен объект, исходя из допущения Инвуда?

17. Рассчитайте ставку дисконтирования для денежного потока, генерируемого инвестированным капиталом. Безрисковая ставка доходности по ОФЗ-ПД – 7%. Премии: за риск вложения в малый бизнес – 4%, зависимость от ключевой фигуры – 1%, диверсификацию – 5%, структуру капитала – 3%, прогнозируемость доходов – 4%, прочие риски – 5%, страновой риск – 7%.

18. Оцените рыночную стоимость 70%-го пакета акций публичного акционерного общества (ПАО). Результаты, полученные методом дисконтирования дивидендов, – 3 000 ден. ед., методом чистых активов – 4000 ден. ед., методом сделок – 3500 ден. ед. Удельный вес результатов равен соответственно 50, 15, 35%.

19. Рассчитайте коэффициент капитализации с учетом срока возврата капитала 8 лет. Объектом оценки является право аренды офисного центра. Ставка дохода по государственным ценным бумагам составляет 8,4%. Риск инвестиций в конкретный объект недвижимости – 9,5%. Продажа права аренды такого объекта занимает три месяца. Прочих рисков не выявлено.

20. Арендатор, в соответствии с арендным договором, должен ежегодно платить арендную плату в размере 100 тыс. усл. ед. в год. Срок арендного договора – 5 лет. При устраивающей арендодателя сложной ставке дисконта в 12% какова текущая стоимость прав арендодателя по арендному договору?

21. Арендатор, в соответствии с арендным договором, должен ежегодно платить арендную плату в размере 200 тыс. усл. ед. в год. Срок арендного договора – 5 лет. При устраивающей арендодателя сложной ставке дисконта в 14% какова текущая стоимость прав арендодателя по арендному договору?

22. Типичный срок экономической жизни дома – 50 лет, его хронологический (фактический) возраст составляет 20 лет. Эффективный возраст определен на основании анализа состояния и характера окружающей среды и равен 25 годам из-за плохого состояния и месторасположения (рядом с АЗС). Нормативный срок жизни – 70 лет. Определите износ дома.

23. Определите стоимость предприятия методом прямой капитализации, если годовая чистая прибыль составляет 150 000 ден. ед., базовая ставка (безрисковая ставка) – 10%, инфляция – 6%, премия за риск инвестирования в данный объект – 5%, премия за политический риск – 3%, премия за прочие особые риски – 1,5%. Рассчитайте коэффициент капитализации кумулятивным методом, скорректировав базовую ставку по модели Фишера.

24. Определите текущую стоимость малого предприятия розничной торговли, если в ожидаемый 3-летний предстоящий срок деятельности предприятия годовой прогноз денежных потоков составляет 100 тыс. усл. ед. Безрисковая ставка дохода составляет 6%; коэффициент  $\beta$  (мера систематического риска) – 0,8; среднерыночная ставка дохода – 10%; премия за риск инвестирования в малую компанию – 3,8%. Фирма имеет неплохую струк-

туру капитала для торгового предприятия, и риск по данному фактору определен в 4%.

25. Инвестор стремится получить 34%-й доход на свои инвестиции. Для финансирования сделки имеется возможность получить кредит, составляющий 60% стоимости торгового предприятия, под 24% годовых. Определите ставку капитализации и стоимость предприятия при условии, что чистый операционный доход составляет 28 млн усл. ед.

26. Определите стоимость малого предприятия (автосервис с мойкой) методом парных продаж. В базе данных есть информация о ценах сделки 3 пар:

1-я пара (автосервис с мойкой – 1 350 000 ден. ед., автосервис без мойки – 985 000 ден. ед.), 2-я пара (автосервис с мойкой – 1 600 000 ден. ед., автосервис без мойки – 1 325 000 ден. ед.), 3-я пара (автосервис с мойкой – 1 400 000 ден. ед., автосервис без мойки – 1 280 000 ден. ед.); вес 2-й пары – 0,3, вес 3-й пары – 0,3.

27. Инвестор стремится получить 30%-й доход на свои инвестиции. Для финансирования сделки имеется возможность получить кредит, составляющий 30% стоимости торгового предприятия, под 22% годовых. Определите ставку капитализации и стоимость предприятия при условии, что чистый операционный доход составляет 20 млн усл. ед.

28. Инвестор стремится получить 24%-й доход на свои инвестиции. Для финансирования сделки имеется возможность получить кредит, составляющий 40% стоимости торгового предприятия, под 14% годовых. Определите ставку капитализации и стоимость предприятия при условии, что чистый операционный доход составляет 20 млн усл. ед.

29. Определите стоимость недвижимого имущества, если действительный валовой доход от объекта недвижимости составляет 1 200 000 ден. ед. в год, операционные расходы равны 1000 ден. ед/кв. м в год, площадь здания – 300 кв. м, а ставка капитализации рассчитана на уровне 10%.

30. Рассчитайте коэффициент капитализации с учетом предпосылки Инвуда и срока возврата капитала 5 лет. Объектом оценки является право аренды офисного центра. Ставка дохода по государственным ценным бумагам составляет 6%. Риск инве-



стиций в конкретный объект недвижимости – 3 %. Продажа права аренды такого объекта занимает 2 месяца. Прочих рисков не выявлено.

31. Инвестор стремится получить 30%-й доход на свои инвестиции. Для финансирования сделки имеется возможность получить кредит, составляющий 40% стоимости торгового предприятия, под 20% годовых. Определите ставку капитализации и стоимость предприятия при условии, что чистый операционный доход составляет 20 млн усл. ед.

32. Рассчитайте коэффициент капитализации с учетом предпосылки Инвуда и срока возврата капитала 5 лет. Объектом оценки является право аренды офисного центра. Ставка дохода по государственным ценным бумагам составляет 6%. Риск инвестиций в конкретный объект недвижимости – 3%. Продажа права аренды такого объекта занимает 3 месяца. Прочих рисков не выявлено.

33. Рассчитайте ежегодную норму возврата инвестиций по методу Хоскольда при условии, что срок жизни здания составляет 10 лет, ставка дохода на инвестиции – 20%, а доход от вложений капитала в недвижимость – 100 000 ден. ед. Определите стоимость недвижимости.

34. Определите рыночную ставку капитализации для офисного здания, если приносимый им чистый операционный доход составляет 5 млн рублей, цена продажи – 50 млн рублей, а брокерская комиссия за продажу – 5% от цены сделки. Результат округлить до сотых долей процента.

35. Рассчитайте стоимость предприятия при следующих потоках доходов: первый год – 1200 ден. ед., второй – 1500 ден. ед., третий – 14 000 ден. ед., четвертый – 2800 ден. ед., пятый – 3000 ден. ед. В конце пятого года возможна реализация объекта за 60 000 ден. ед. Ставка дисконта – 20%

**Приложение Г**

**Перечень литературы, необходимой  
для подготовки к государственному экзамену  
по направлению 38.04.01 «Экономика»,  
магистерская программа  
«Оценка и управление активами и бизнесом»<sup>1</sup>**

1. Об оценочной деятельности в Российской Федерации [Электронный ресурс]: Федер. закон. Рос. Федерации от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ; ред. от 3 августа 2018 г. № 312-ФЗ. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

2. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1)» [Электронный ресурс]: утв. Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

3. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2)» [Электронный ресурс]: утв. Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

4. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3)» [Электронный ресурс]: утв. Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

5. Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости (ФСО № 4)» (с изм. от 22 июня 2015 г. № 388) [Электронный ресурс]: утв. Приказом Минэкономразвития России от 22 октября 2010 г. № 508 (с измен. от 22 июня 2015 г. № 388). Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

6. Федеральный стандарт оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и

---

<sup>1</sup> Примечание: нормативно-правовые документы рекомендуются в актуальной редакции в справочно-правовых системах (КонсультантПлюс, ГАРАНТ, Кодекс); учебники, учебные пособия и иные справочные материалы доступны для зарегистрированных пользователей в ЭБС РГЭУ (РИНХ) и рекомендуются как в редакции указанных годов выпуска, так и в редакции последующих выпусков.

порядку его утверждения (ФСО № 5)» [Электронный ресурс]: утв. Приказом Минэкономразвития России от 4 июня 2011 г. № 328. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

7. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7)» [Электронный ресурс]: утв. Приказом Минэкономразвития России от 22 сентября 2014 г. № 611. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

8. Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)» [Электронный ресурс]: утв. Приказом Минэкономразвития России от 1 июня 2015 г. № 326. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

9. Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)» [Электронный ресурс]: утв. Приказом Минэкономразвития России от 1 июня 2015 г. № 397. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

10. Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)» [Электронный ресурс]: утв. Приказом Минэкономразвития России от 1 июня 2015 г. № 328. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

11. Федеральный стандарт оценки «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности (ФСО № 11)» [Электронный ресурс]: утв. Приказом Минэкономразвития России от 22 июня 2015 г. № 385. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

12. Федеральный стандарт оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО № 12)» [Электронный ресурс]: утв. Приказом Минэкономразвития России от 17 ноября 2016 г. № 721. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

13. Федеральный стандарт оценки «Определение инвестиционной стоимости (ФСО № 13)» [Электронный ресурс]: утв. Приказом Минэкономразвития России от 17 ноября 2016 г. № 722. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

14. Алексеева, Н.С. Оценка стоимости предприятий (бизнеса). Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности : учебное пособие [Электронный ресурс] / Н.С. Алексеева, Н.А. Бухарин. – Москва : Издательство Политехнического университета, 2011. – Режим доступа: [http://biblioclub.ru/index.php?page=book\\_view\\_red&book\\_id=362971](http://biblioclub.ru/index.php?page=book_view_red&book_id=362971).

15. Дамодаран, А. Инвестиционная оценка: инструменты и методы оценки любых активов / Асват Дамаран. – Москва : Альпина Паблицер, 2017. – 1339 с.

16. Оценка собственности : учеб. пособие / ред. Т.А. Черкашина, В.Ю. Наливайский. – Ростов-на-Дону : Изд-во РГЭУ (РИНХ), 2010. – 269 с.

17. Бричка, Е.И. Анализ и оценка ценных бумаг : учеб. пособие / Е.И. Бричка, Ю.В. Лахно ; Рост. гос. экон. ун-т (РИНХ). – Ростов-на-Дону : Изд-во РГЭУ (РИНХ), 2015. – 90 с.

18. Бричка, Е.И. Оценка финансовых активов : курс лекций для магистрантов ; Рост. гос. экон. ун-т (РИНХ), Финансовый фак. – Ростов-на-Дону : Изд-во РГЭУ (РИНХ), 2012. – 62 с.

19. Бричка, Е.И. Практика оценки предприятия : курс лекций для магистрантов / Е.И. Бричка ; Рост. гос. экон. ун-т (РИНХ), Финансовый фак. – Ростов-на-Дону : РИЦ РГЭУ (РИНХ), 2012. – 55 с.

20. Грибовский, С.В. Оценка стоимости недвижимости : учеб. пособие для студентов, обучающихся по спец. «Финансы и кредит» [Электронный ресурс] / С.В. Грибовский. – Москва : Маросейка, 2009. – 432 с. – Режим доступа: [http://biblioclub.ru/index.php?page=book\\_view\\_red&book\\_id=100889](http://biblioclub.ru/index.php?page=book_view_red&book_id=100889).

21. Коланьков, С.В. Оценка недвижимости: учебник [Электронный ресурс] / С.В. Коланьков. – Саратов : Ай Пи Эр Медиа, 2019. – 444 с. – Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/78734.html>.

22. Коростелев, С.П. Теория и практика оценки для целей девелопмента и управления недвижимостью [Электронный ресурс] / С.П. Коростелев. – Москва : Маросейка, 2009. – 410 с. – Режим доступа: [http://biblioclub.ru/index.php?page=book\\_view\\_red&book\\_id=101052](http://biblioclub.ru/index.php?page=book_view_red&book_id=101052).

23. Косорукова, И.В. Оценка стоимости ценных бумаг и бизнеса : учебник [Электронный ресурс] / И.В. Косорукова, С.А. Секачев, М.А. Шуклина. – Москва : Московский финансово-промышленный университет «Синергия», 2016. – 904 с. – Режим доступа: [http://biblioclub.ru/index.php?page=book\\_view\\_red&book\\_id=429483](http://biblioclub.ru/index.php?page=book_view_red&book_id=429483).

24. Оценка стоимости имущества [Электронный ресурс] / Н.В. Мирзоян, О.М. Ванданимаева, Н.Н. Ивлиева и др. ; под ред. И.В. Косоруковой. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Университет «Синергия», 2017. – 760 с. – Режим доступа: <http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=490815>.

25. Оценка бизнеса : учеб. пособие для студентов, обучающихся по спец. «Финансы и кредит» [Электронный ресурс] / под ред. В.Е. Есипова, Г.А. Маховиковой. – 3-е изд. – Санкт-Петербург : Питер, 2010. – 512 с. – Режим доступа: [http://biblioclub.ru/index.php?page=book\\_view\\_red&book\\_id=59390](http://biblioclub.ru/index.php?page=book_view_red&book_id=59390).

26. Оценка бизнеса : учебник [Электронный ресурс] / под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – Москва : Финансы и статистика, 2009. – 736 с. – Режим доступа: [http://biblioclub.ru/index.php?page=book\\_view\\_red&book\\_id=124392](http://biblioclub.ru/index.php?page=book_view_red&book_id=124392).

27. Павлова, В.А. Кадастровая оценка земли и иной недвижимости [Электронный ресурс] / В.А. Павлова, О.Ю. Лепихина. – Санкт-Петербург : СПбГАУ, 2017. – 153 с. – Режим доступа: <http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=480399>.

28. Тепман, Л.Н. Оценка недвижимости : учеб. пособие для студентов вузов, обучающихся по специальностям экономики и управления [Электронный ресурс] / Л.Н. Тепман ; под ред. В.А. Швандар. – 2-е изд. – Москва : ЮНИТИ-ДАНА, 2017. – 461 с. – Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/81527.html>.

29. Трифонов, Н.Ю. Теория оценки стоимости / Н.Ю. Трифонов. – Минск : Вышэйшая школа, 2017. – 208 с.

30. Федотова, М.А. Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации [Электронный ресурс] / М.А. Федотова, В.Ю. Рослов, О.Н. Щербакова, М.А. Мышанов. – Москва : Финансы и статистика, 2008. – 381 с. – Режим доступа: [http://biblioclub.ru/index.php?page=book\\_view\\_red&book\\_id=124392](http://biblioclub.ru/index.php?page=book_view_red&book_id=124392).

31. Электронная база данных диссертаций Российской государственной библиотеки [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.diss.rsl.ru>.

**Приложение Д**

**Примерная тематика  
выпускных квалификационных работ  
(магистерских диссертаций)  
по направлению 38.04.01 «Экономика»,  
магистерская программа  
«Оценка и управление активами и бизнесом»<sup>1</sup>**

1. Развитие методологии оценки стоимости машин и оборудования в целях залога.
2. Развитие методов доходного подхода к оценке машин и оборудования.
3. Развитие методов сравнительного подхода к оценке машин и оборудования.
4. Развитие методов оценки машин и оборудования в контексте международных стандартов оценки.
5. Оценка ликвидационной стоимости движимого имущества в ходе процедур, применяемых в деле о несостоятельности (банкротстве).
6. Развитие методов оценки транспортных средств.
7. Развитие методов определения износа при оценке стоимости движимого имущества российских предприятий.
8. Специфика проведения анализа наиболее эффективного использования объектов оценки на современном российском рынке.
9. Ипотечное кредитование и оценка жилой недвижимости: методический аспект.
10. Развитие методологии и практики оценки недвижимого имущества затратным подходом для целей переоценки.
11. Развитие методологии и практики оценки жилой недвижимости сравнительным подходом для целей ипотеки (на примере квартиры).
12. Развитие методологии и практики оценка стоимости недвижимости в составе имущественного комплекса предприятия.

---

<sup>1</sup> Приведенный перечень является примерным и может изменяться и уточняться в процессе подготовки работы по согласованию с руководителем и в установленные сроки.

13. Развитие методологии и практики оценки залога в целях кредитования (на примере недвижимости).
14. Оценка инвестиционной привлекательности недвижимости.
15. Развитие методологии и практики оценки прав аренды недвижимости.
16. Оценка рыночной стоимости как основа управления недвижимостью.
17. Оценка рыночной стоимости недвижимости как инструмент обеспечения эффективности инвестиций.
18. Современные тенденции и проблемы оценки жилой недвижимости.
19. Развитие методологии и практики оценки коммерческой недвижимости (на примере складской недвижимости).
20. Развитие методологии и практики оценки коммерческой недвижимости (на примере офисных помещений).
21. Развитие методологии и практики оценки коммерческой недвижимости (на примере торговой недвижимости).
22. Развитие методов определения износа при оценке стоимости недвижимого имущества российских предприятий.
23. Кадастровая оценка объектов капитального строительства: российская практика.
24. Кадастровая оценка земель различного целевого назначения (на примере конкретной категории земель).
25. Оценка стоимости земельного участка в составе имущественного комплекса предприятия.
26. Оценка земельных участков в крупных городах.
27. Определение стоимостей памятников архитектуры и объектов культурного наследия в современных условиях.
28. Развитие методов оценки культурных ценностей.
29. Оценка стоимости нематериальных активов в составе имущественного комплекса предприятия.
30. Оценка стоимости объектов интеллектуальной собственности при внесении в уставный капитал создаваемых предприятий.
31. Оценка стоимости объектов интеллектуальной собственности при корпоративных трансакциях (сделках).

32. Оценка интеллектуального капитала организации в целях повышения ее стоимости.
33. Определение стоимости объекта интеллектуальной собственности при продаже предприятия.
34. Определение стоимости гудвилла с целью увеличения стоимости компании.
35. Оценка деловой репутации предприятия при реорганизации путем слияния.
36. Оценка рыночной стоимости объектов авторского права.
37. Оценка рыночной стоимости объектов смежного права.
38. Оценка стоимости товарного знака предприятия при реструктуризации.
39. Оценка объектов интеллектуальной собственности в целях залога.
40. Развитие методов оценки стоимости товарного знака (на конкретном примере).
41. Развитие методов оценки стоимости объектов патентных прав.
42. Развитие методов оценки рыночной стоимости пакетов акций российских предприятий.
43. Оценка стоимости акций предприятия для целей передачи в залог.
44. Оценка ценных бумаг с использованием мультипликаторов.
45. Оценка стоимости предприятия с применением теории реальных опционов.
46. Оценка финансовых институтов в целях реструктуризации.
47. Особенности оценки бизнеса кредитной организации.
48. Особенности оценки бизнеса коммерческого банка: зарубежный опыт и российская практика.
49. Оценка стоимости бизнеса страховых компаний.
50. Особенности оценки стоимости инвестиционных проектов.
51. Оценка стоимости бизнеса инвестиционного фонда.
52. Оценка стоимости предприятий при слияниях и поглощениях.



53. Оценка стоимости предприятия в целях реструктуризации.
54. Оценка стоимости предприятия в системе антикризисного управления.
55. Особенности оценки предприятий в процедурах банкротства.
56. Оценка стоимости предприятия в условиях расширения бизнеса.
57. Учет отраслевых особенностей при стоимостной оценке организаций (на примере компании конкретной отрасли).
58. Управление стоимостью предприятия на основе оценки бизнеса: методический аспект.
59. Современные методы определения рыночной стоимости предприятий в условиях посткризисного развития.
60. Развитие методов определения ставки дисконта при оценке предприятия (бизнеса) доходным подходом.
61. Разработка методических рекомендаций по проведению экспертизы отчётов об оценке объектов оценки и квалификационных требований к экспертизе.
62. Формирование моделей регулирования оценочной деятельности в России и за рубежом.
63. Влияние санкций на эффективность методов стоимостной оценки.
64. Место стоимостной оценки в условиях глобализации рыночной экономики.
65. Современный рынок оценочных услуг в России и евразийском пространстве.
66. Состояние, проблемы и перспективы развития оценочного дела в России.
67. Роль европейского сообщества в гармонизации международных, европейских и национальных стандартов оценки.
68. Роль и назначение международных и региональных стандартов оценки для российской практики.
69. Влияние различных источников информации на качество отчета об оценке.
70. Российская оценка в условиях введения санкций: проблемы и пути их решения (на примере любого объекта оценки).

**Приложение Е**

**Образец ТИТУЛЬНОГО ЛИСТА**  
**магистерской диссертации** \_\_\_\_\_

МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
РОСТОВСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ  
ЭКОНОМИЧЕСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ (РИНХ)  
**Институт магистратуры**  
**Кафедра финансового мониторинга и финансовых рынков**

ДОПУСТИТЬ К ЗАЩИТЕ  
Зав. кафедрой \_\_\_\_\_  
д.э.н., профессор Алифанова Е.Н.  
« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

**ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА**  
**(МАГИСТЕРСКАЯ ДИССЕРТАЦИЯ)**  
на тему:  
**«ТЕМА ВКР В СООТВЕТСТВИИ С ПРИКАЗОМ»**

Выполнил (а)  
магистрант(ка) гр. ЭК-\_\_\_\_\_ (И. О. Фамилия)  
Направление 38.04.01 «Экономика»  
Магистерская программа  
38.04.01.13 «Оценка и управление активами и бизнесом»  
Научный руководитель работы  
к.э.н., доцент \_\_\_\_\_ (И.О. Фамилия)

Руководитель магистерской программы  
к.э.н., профессор \_\_\_\_\_ (И.О. Фамилия)

Ростов-на-Дону, 201\_

---

**Приложение Ж**

**Образец оформления ОГЛАВЛЕНИЯ  
магистерской диссертации**

---

**ОГЛАВЛЕНИЕ**

<b>ВВЕДЕНИЕ</b> .....	3
<b>ГЛАВА 1. ТЕОРЕТИКО-МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ ИССЛЕДОВАНИЯ ПРОЦЕССА СТОИМОСТНОЙ ОЦЕНКИ СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ</b> .....	8
1.1 Исследование сущности и классификации складской недвижимости.....	8
1.2 Обобщение видов стоимостей складской недвижимости в контексте стандартов оценки...	24
1.3 Анализ факторов, влияющих на стоимость складской недвижимости.....	30
<b>ГЛАВА 2. ОБОСНОВАНИЕ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ (НА ПРИМЕРЕ РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ)</b> .....	41
2.1 Сравнительная оценка использования фундаментальных подходов и методов определения рыночной стоимости складской недвижимости.....	41
2.2 Исследование информационного обеспечения оценки складской недвижимости.....	57
2.3 Реализация сравнительного подхода к оценке складской недвижимости.....	69
<b>ГЛАВА 3. ПРОБЛЕМЫ И ПЕРСПЕКТИВЫ СОВЕРШЕНСТВОВАНИЯ МЕТОДОЛОГИИ ОЦЕНКИ СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ</b>	83
3.1 Адаптация международных стандартов оценки к российской действительности.....	83

3.2 Развитие методов оценки складской недвижимости в контексте ESO и RICS в современных условиях.....	99
<b>ЗАКЛЮЧЕНИЕ</b> .....	110
<b>СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ</b> .....	113
<b>ПРИЛОЖЕНИЯ</b> .....	123

## **Приложение И**

### **Образец ВВЕДЕНИЯ магистерской диссертации**

---

#### ВВЕДЕНИЕ

**Актуальность темы исследования.** В современных условиях трансформации экономических отношений институт независимой стоимостной оценки жилой недвижимости приобретает особое значение. Рынок недвижимости, в том числе и складской недвижимости, зависит от состояния экономики.

.....

**Степень разработанности проблемы.** Вопросы теории и практики стоимостной оценки недвижимости освещены в работах зарубежных и отечественных ученых в области финансов, среди которых можно отметить П. Венмор-Роуланд, Р. Купера, Н. Ордуй, С. Сейс, Д. Смита, Дж. Фридмана,

.....

Проблемам оценки недвижимости посвящены труды: А.Н. Асаул, С.В. Грибовского, .....

Вместе с тем недостаток научных разработок в области оценки различных видов недвижимости приводит к дискусионности многих вопросов, рассматриваемых в выпускной квалификационной работе, и обуславливает выбор темы магистерской диссертации, ее цели и задачи.

.....

**Цель и задачи исследования.** Целью выпускной квалификационной работы является теоретическое обоснование развития процесса определения рыночной стоимости объектов складской недвижимости для формирования конкурентного рынка недвижимости.

Исходя из поставленной цели, были определены следующие задачи исследования:

- раскрыть сущность и классификации складской недвижимости;
- обобщить виды стоимостей, которые можно рассчитать при оценке складской недвижимости, и уточнить случаи, в которых необходимо или обязательно установление того или иного вида стоимости;

- проанализировать ценообразующие факторы оценки складской недвижимости;

.....  
**Объект и предмет исследования.** *Объектом исследования* выступает складская недвижимость, рыночную стоимость которой требуется рассчитать для целей осуществления сделки купли-продажи.

*Предметом исследования* выступают экономические отношения, складывающиеся в результате определения рыночной стоимости объектов складской недвижимости.

**Теоретико-методологической основой работы** являются результаты исследований ученых, посвященные проблемам стоимостной оценки недвижимости; .....

.....  
**Инструментарно-методический аппарат исследования.** Методический аппарат базируется на использовании общенаучных и специальных методов научного познания, в том числе абстрагирования, структурно-функционального и экономико-статистического анализа, графической интерпретации. В целях достижения поставленной цели были использованы метод статистических группировок, анализ и синтез, индуктивный и дедуктивный методы, используемые мировой наукой в познании экономических явлений, что позволило обеспечить обоснованность выводов, аргументировать положения работы.

**Информационно-эмпирической базой исследования,** обеспечивающей репрезентативность исходных данных, достоверность и точность выводов, рекомендаций и предложений, явились официальные данные Росстата, отчеты

.....  
**Научная новизна** магистерской диссертации заключается в теоретическом обосновании и разработке практических рекомендаций по

.....  
Основные результаты, характеризующие научную новизну исследования, состоят в следующем:

1) предложен ....

2) выявлены .....

.....

возможности использования лучших зарубежных практик оценки жилой

**Теоретическая и практическая значимость исследования** заключается в том, что теоретические и методологические результаты работы расширяют и углубляют научные представления об исследовании финансовых аспектов коммерческой недвижимости.

.....

**Апробация работы.** Теоретические и практические результаты исследования докладывались и обсуждались на международных научно-практических конференциях: «Студенческий научный форум – 2019» (г. Волгоград, 10 октября 2019 г.), .....

Материалы выпускной квалификационной работы прошли апробацию на внутривузовских конкурсах на лучшие научные работы студентов в РГЭУ (РИНХ) в 2018/2019 уч. году и молодых ученых «Создание конкурентной региональной экономики Юга России» (г. Ростов-на-Дону, 2019 г.).

**Публикации.** Основные положения и результаты исследования опубликованы в \_\_\_ работах авторским объемом \_\_\_ п.л., из них в \_ статьях в журналах, включенных в базу данных SCOPUS, и в \_ статьях в изданиях, рекомендованных ВАК Минобрнауки России для опубликования основных результатов диссертационного исследования.

**Структура и объем работы.** Диссертация изложена на \_\_\_ страницах, состоит из введения, трех глав, заключения, списка использованной литературы из \_\_\_ источников, содержит \_\_\_ таблиц, \_\_\_ формул, \_\_\_ рисунков, \_\_\_ приложений.

## **ПРИЛОЖЕНИЕ К Требования к оформлению СПИСКА ЛИТЕРАТУРЫ**

### ***НОРМАТИВНО-ПРАВОВАЯ БАЗА (ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ АКТЫ)***

Об оценочной деятельности в Российской Федерации [Электронный ресурс]: Федер. закон. Рос. Федерации от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ; ред. от 3 августа 2018 г. № 312-ФЗ. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

### ***МОНОГРАФИЯ***

Щепотьев, А.В. Совершенствование инструментария оценочной деятельности: монография / А.В. Щепотьев. – Чебоксары: ИД «Среда», 2019. – 204 с.

Влияние финансовых рынков на развитие корпораций реального сектора российской экономики: монография / под ред. В.Ю. Наливайского. – Ростов-на-Дону: РГЭУ (РИНХ), 2009. – 240 с.

### ***УЧЕБНИК, УЧЕБНОЕ ПОСОБИЕ***

Коланьков, С.В. Оценка недвижимости: учебник / С.В. Коланьков. – Саратов: Ай Пи Эр Медиа, 2019. – 444 с.

Оценка собственности: учеб. пособие / под ред. Т.А. Черкашиной, В.Ю. Наливайского. – Ростов-на-Дону: Рост. гос. экон. ун-т (РИНХ), 2010. – 269 с.

Подгорный, В.В. Оценка стоимости бизнеса: учебное пособие / В.В. Подгорный. – Донецк: Донецкий государственный университет управления, 2016. – 233 с.

### ***АВТОРЕФЕРАТЫ ДИССЕРТАЦИЙ***

Лахно, Ю.В. Развитие российского рынка ценных бумаг посредством активизации его участников – предприятий реального



сектора экономики: специальность 08.00.10 «Финансы, денежное обращение и кредит» : автореферат диссертации на соискание ученой степени кандидата экономических наук / Лахно Юлия Викторовна ; [Рост. гос. экон. ун-т (РИНХ)]. – Ростов-на-Дону, 2009. – 23 с.

**СТАТЬИ ИЗ ПЕРИОДИЧЕСКИХ  
И ПРОДОЛЖАЮЩИХСЯ ИЗДАНИЙ  
СТАТЬЯ ИЗ СБОРНИКА СТАТЕЙ**

**Один автор**

Грибов, А.Ф. Оценка стоимости российских компаний: динамические модели и теория Модельяни-Миллера / А.Ф. Грибов // Ученые записки Российской академии предпринимательства. Научно-практическое издание. Т. 18. № 1. – М.: Российская академия предпринимательства; Агентство печати «Наука и образование», 2019. – С. 61-64.

**Три автора**

Бричка, Е.И. Анализ уязвимости рынка ценных бумаг к процессам легализации (отмывания) преступных доходов и финансирования терроризма / Е.И. Бричка, Е.Н. Карпова, Ю.С. Жаркова // Ученые записки Российской академии предпринимательства. Научно-практическое издание. Т. 18. № 3. – М.: Российская академия предпринимательства; Агентство печати «Наука и образование», 2019. – С. 62-69.

**ТЕЗИСЫ ИЗ СБОРНИКА  
МАТЕРИАЛОВ КОНФЕРЕНЦИИ**

**Один автор**

Черкашина, Т.А. Проблемы оценки банков в системе экономической безопасности / Т.А. Черкашина // Финансовая архитектура и перспективы развития глобальной финансовой системы: сборник статей VII Международной научно-практической конференции, г. Симферополь, 10-12 октября 2018 г. – Симферополь: ФГАОУ ВО «Крымский федеральный университет имени В.И. Вернадского», 2018. – 251. (С. 241-244).

Черкашина, Т.А. Новая парадигма стоимостной оценки в контексте глобализации экономических измерений / Т.А. Черкашина // Трансформация финансово-кредитных отношений в условиях финансовой глобализации : материалы V междунар. науч.-практ. интернет-конф., 9-17 февр. 2009 г. / Рост. гос. экон. ун-т (РИНХ). – Ростов н/Д, 2009. – С. 125-127.

#### **Два автора**

Стадник, В.А. О применении понятия «хедж-фонд» в российской практике портфельных инвестиций / В.А. Стадник, С.Н. Топалян // Финансовое образование в течение всей жизни – основа инновационного развития России: материалы I Международной интернет-конференции, 29-31 октября 2009 г. – Ростов н/Д: Рост. гос. экон. ун-т (РИНХ), 2010. – 325 с. (С.203-208).

Муравьева Я.В. Проблемы оценки антиквариата в современных рыночных условиях / Я.В. Муравьева, Т.А. Черкашина // INTERNATIONAL INNOVATION RESEARCH: сборник статей VII Международной научно-практической конференции / под общ. ред. Г.Ю. Гуляева. – Пенза: МЦНС «Наука и Просвещение», 2017. – 418 с. (С. 221-224).

### ***СТАТЬЯ ИЗ ЖУРНАЛА (ПЕРИОДИЧЕСКОЕ ИЗДАНИЕ)***

#### **Один автор**

Баринов, Н.П. Сравнительный подход к оценке недвижимости. Современный взгляд / Н.П. Баринов // Вопросы оценки. – 2019. – № 1. – С. 2-16.

Грибовский, С.В. К вопросу о качестве кадастровой оценки объектов недвижимости для целей налогообложения / С.В. Грибовский // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2019. – № 9 (216). – С. 24-29.

#### **Два автора**

Черкашина, Т.А. Проблемные вопросы методологии оценки авторских прав / Т.А. Черкашина, М.Ю. Чечулина // Финансовые исследования. – 2017. – № 1 (54). – С. 167-178.

### **Три автора**

Черкашина, Т.А. Теоретические аспекты оценки интеллектуального капитала как инструмента управления стоимостью предприятия (бизнеса) / Т.А. Черкашина, В.В. Хаустов, Т.В. Хаустова // Известия Юго-Западного государственного университета. Серия: Экономика. Социология. Менеджмент. – 2016. – № 3 (20). – С. 100-106.

### **СТАТЬЯ ИЗ ГАЗЕТЫ (ПЕРИОДИЧЕСКОЕ ИЗДАНИЕ)**

#### **Один автор**

Кривошапко, Ю. Оценка пойдет на поправку. Порядок оспаривания кадастровой стоимости могут оспорить / Ю. Кривошапко // Российская газета – Федеральный выпуск. – 2018. – № 212 (7675). – 23 сентября.

### **ЭЛЕКТРОННЫЕ ИСТОЧНИКИ**

Макушева, О.Н. Проблемы оценки стоимости бизнеса в современных условиях [Электронный ресурс] / О.Н. Макушева, А.В. Макушев // Молодой ученый. – 2019. – № 5. – Режим доступа: <https://moluch.ru/archive/243/54724/> (дата обращения: 17.07.2019).

## ПРИЛОЖЕНИЕ Л

### Пример оформления СПИСКА ЛИТЕРАТУРЫ

1. Об оценочной деятельности в Российской Федерации [Электронный ресурс]: Федер. закон. Рос. Федерации от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ; ред. от 3 августа 2018 г. № 312-ФЗ. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
2. Баринов, Н.П. Сравнительный подход к оценке недвижимости. Современный взгляд / Н.П. Баринов // Вопросы оценки. – 2019. – № 1. – С. 2-16.
3. Бричка, Е.И. Анализ уязвимости рынка ценных бумаг к процессам легализации (отмывания) преступных доходов и финансирования терроризма / Е. И. Бричка, Ю.С. Жаркова // Ученые записки Российской академии предпринимательства: ученые зап. / Рост. гос. экон. ун-т. – Ростов-на-Дону, 2019. – Вып. 3. – С. 100-110.
4. Влияние финансовых рынков на развитие корпораций реального сектора российской экономики: монография / под ред. В.Ю. Наливайского. – Ростов-на-Дону: РГЭУ (РИНХ), 2009. – 240 с.
5. Грибовский, С.В. К вопросу о качестве кадастровой оценки объектов недвижимости для целей налогообложения / С.В. Грибовский // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2019. – № 9 (216). – С. 24-29.
6. Каширина, Е.И. Американский опыт оценки товарных знаков / Е.И. Каширина // Рыночная экономика и финансово-кредитные отношения: ученые зап. / Рост. гос. экон. ун-т (РИНХ). – Ростов н/Д, 2009. – Вып. 15. – С. 150-154.
7. Коланьков, С.В. Оценка недвижимости: учебник / С.В. Коланьков. – Саратов: Ай Пи Эр Медиа, 2019. – 444 с.
8. Кривошапко, Ю. Оценка пойдет на поправку. Порядок оспаривания кадастровой стоимости могут оспорить / Ю. Кривошапко // Российская газета – Федеральный выпуск. – 2018. – № 212 (7675). – 23 сентября.
9. Лахно, Ю.В. Развитие российского рынка ценных бумаг посредством активизации его участников – предприятий ре-

ального сектора экономики: специальность 08.00.10 «Финансы, денежное обращение и кредит»: автореферат диссертации на соискание ученой степени кандидата экономических наук / Лахно Юлия Викторовна; [Рост. гос. экон. ун-т (РИНХ)]. – Ростов-на-Дону, 2009. – 23 с.

10. Макушева, О.Н. Проблемы оценки стоимости бизнеса в современных условиях [Электронный ресурс] / О.Н. Макушева, А.В. Макушев // Молодой ученый. – 2019. – № 5. – Режим доступа: <https://moluch.ru/archive/243/54724/> (дата обращения: 17.07.2019).

11. Муравьева Я.В. Проблемы оценки антиквариата в современных рыночных условиях / Я.В. Муравьева, Т.А. Черкашина // INTERNATIONAL INNOVATION RESEARCH: сборник статей VII Международной научно-практической конференции / под общ. ред. Г.Ю. Гуляева. – Пенза: МЦНС «Наука и Просвещение», 2017. – 418 с. (С. 221-224).

12. Оценка собственности: учеб. пособие / под ред. Т.А. Черкашиной, В.Ю. Наливайского. – Ростов-на-Дону: Рост. гос. экон. ун-т (РИНХ), 2010. – 269 с.

13. Подгорный, В.В. Оценка стоимости бизнеса: учебное пособие / В.В. Подгорный. – Донецк: Донецкий государственный университет управления, 2016. – 233 с.

14. Стадник, В.А. О применении понятия «хедж-фонд» в российской практике портфельных инвестиций / В.А. Стадник, С.Н. Топалян // Финансовое образование в течение всей жизни – основа инновационного развития России: материалы I Международной интернет-конференции, 29-31 октября 2009 г. – Ростов н/Д: Рост. гос. экон. ун-т (РИНХ), 2010. – 325 с. (С. 203-208).

15. Усенко, Л.Н. Сравнительный анализ мотивационных стремлений к предпринимательству в России и США / Л.Н. Усенко, Л.В. Гончарова, Н.А. Димитриади // Проблемы федеральной и региональной экономики: ученые зап. / Рост. гос. экон. ун-т (РИНХ). – Ростов н/Д, 2009. – Вып. 12. – 327 с. (С. 144-152).

16. Черкашина, Т.А. Новая парадигма стоимостной оценки в контексте глобализации экономических измерений / Т.А. Черкашина // Трансформация финансово-кредитных отношений в

условиях финансовой глобализации: материалы V Междунар. науч.-практ. интернет-конф., 9-17 февр. 2009 г. / Рост. гос. экон. ун-т (РИНХ). – Ростов н/Д, 2009. – С. 125-127.

17. Черкашина, Т.А. Проблемные вопросы методологии оценки авторских прав / Т.А. Черкашина, М.Ю. Чечулина // Финансовые исследования. – 2017. – № 1 (54). – С. 167-178.

18. Черкашина, Т.А. Проблемы оценки банков в системе экономической безопасности / Т.А. Черкашина // Финансовая архитектура и перспективы развития глобальной финансовой системы: сборник статей VII Международной научно-практической конференции, г. Симферополь, 10-12 октября 2018 г. – Симферополь: ФГАОУ ВО «Крымский федеральный университет имени В.И. Вернадского, 2018. – 251. (С. 241-244).

19. Черкашина, Т.А. Теоретические аспекты оценки интеллектуального капитала как инструмента управления стоимостью предприятия (бизнеса) / Т.А. Черкашина, В.В. Хаустов, Т.В. Хаустова // Известия Юго-Западного государственного университета. Серия: Экономика. Социология. Менеджмент. – 2016. – № 3 (20). – С. 100-106.

20. Щепотьев, А.В. Совершенствование инструментария оценочной деятельности: монография / А.В. Щепотьев. – Чебоксары: ИД «Среда», 2019. – 204 с.

**ПРИЛОЖЕНИЕ М**

**Рекомендуемая форма  
ОТЗЫВА научного руководителя на ВКР**

---

**ОТЗЫВ**

руководителя выпускной квалификационной работы  
(магистерской диссертации) студента

---

*(фамилия, имя, отчество, группа)*

Направление подготовки 38.04.01 «Экономика»

Магистерская программа 38.04.01.13 «Оценка и управление активами и бизнесом»

Тема ВКР:

---

Актуальность работы.

---

Отмеченные достоинства.

---

Отмеченные недостатки.

---

Работа проверена на наличие заимствований с помощью системы «Антиплагиат ВУЗ». Дата проверки «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

По результатам проверки итоговая оценка оригинальности составляет \_\_\_\_\_ %.

Заимствования объясняются следующими причинами\*:

---

Заключение:

По теме исследования опубликовано \_\_\_ работ.

---

---

Руководитель ВКР \_\_\_\_\_

(ученая степень, ученое звание, И. О. Фамилия)

Подпись \_\_\_\_\_ « \_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

С отзывом ознакомлен \_\_\_\_\_

Студент: \_\_\_\_\_ (И.О. Фамилия),

« \_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

---

\*Указываются, если итоговая оценка оригинальности не соответствует установленным значениям.



**ПРИЛОЖЕНИЕ Н**  
**Рекомендуемая форма РЕЦЕНЗИИ на ВКР**  
**1 вариант**

**РЕЦЕНЗИЯ**

на выпускную квалификационную работу студента

(фамилия, имя, отчество)  
 Тема работы: \_\_\_\_\_

Оценка выпускной квалификационной работы (в баллах)

Показатели	5	4	3	2
Актуальность темы				
Степень полноты обзора и корректность постановки задач				
Степень комплексности работы, применение в ней знаний, умений и навыков общепрофессиональных и профессиональных дисциплин				
Корректность использования методов исследований, методик, технологий и моделей				
Ясность, чёткость, последовательность и обоснованность изложения				
Оригинальность и новизна полученных результатов				
Качество оформления текстовой части ВКР				
Достаточность и качество иллюстрационной части ВКР, её соответствие текстовой части ВКР				
Возможность использования результатов работы на практике				
Готовность выпускника к самостоятельной профессиональной деятельности				

Отмеченные достоинства работы \_\_\_\_\_

Отмеченные недостатки \_\_\_\_\_

Заключение:

Оценка выпускной квалификационной работы в целом – \_\_\_\_\_.\*

*\*Примечание: оценка выпускной квалификационной работы (магистерской диссертации) в целом производится по шкале: отлично, хорошо, удовлетворительно, неудовлетворительно.*

Рецензент \_\_\_\_\_

*(учёное звание, степень, фамилия, имя, отчество, место работы, должность)*

\_\_\_\_\_

Подпись \_\_\_\_\_ (И.О. Фамилия),

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_ г.

С рецензией ознакомлен \_\_\_\_\_

Студент: \_\_\_\_\_ (И.О. Фамилия),

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_

**РЕЦЕНЗИЯ**

выпускной квалификационной работы  
(магистерской диссертации)

Ф.И.О., гр. \_\_\_\_\_ на тему:

«\_\_\_\_\_»

Направление подготовки: 38.04.01 «Экономика»  
Магистерская программа: 38.04.01.13 «Оценка и управление активами и бизнесом»

Актуальность темы исследования обусловлена

---

В этой связи выпускная квалификационная работа, посвященная проблеме \_\_\_\_\_, является актуальной, а её содержание и структура представляется достаточно обоснованной и обусловленной целью и задачами исследования.

Выпускная квалификационная работа (магистерская диссертация) состоит из введения, трёх глав, заключения, списка литературы (\_\_\_ источника), \_\_\_ таблиц, \_\_\_\_\_ рисунков и \_\_\_ приложений.

Исследование написано на основе глубокой проработки литературы \_\_\_\_\_ по \_\_\_\_\_ общим \_\_\_\_\_ проблемам

---

В первой главе, рассматривая теоретические и методологические основы системного анализа \_\_\_\_\_, автор магистерской диссертации показывает особенности объекта исследования, достаточно квалифицированно раскрывает значение законодательной базы в области \_\_\_\_\_. Значительное \_\_\_\_\_ внимание \_\_\_\_\_ уделено \_\_\_\_\_ рассмотрению

---

Основу второй главы составляет обоснование \_\_\_\_\_. Даны рекомендации по использованию \_\_\_\_\_.

---

Определенный интерес представляет третья глава, в которой дан анализ проблем \_\_\_\_\_.

К элементам научной новизны магистерской диссертации относятся следующие положения:

- обоснованы и выделены \_\_\_\_\_;

- даны предложения (разработана методика) \_\_\_\_\_

Достоинством работы является анализ \_\_\_\_\_; обоснование \_\_\_\_\_, выявление проблем \_\_\_\_\_ и предложения по их решению.

Замечания к работе. Не раскрыты \_\_\_\_\_

В целом выпускная квалификационная работа (магистерская диссертация) Ф.И.О. выполнена на хорошем теоретическом уровне, некоторые положения могут найти отражение в практической деятельности \_\_\_\_\_, а её автор заслуживает оценки «\_\_\_\_\_» и присвоения квалификации магистра.

Рецензент:

д.э.н., проф. кафедры «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ Ф.И.О.

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20 г.

**ПРИЛОЖЕНИЕ П**  
**Рекомендуемая форма справки о внедрении**  
**(образец)**

На бланке предприятия

**С П Р А В К А**

о внедрении результатов выпускной квалификационной работы (магистерской диссертации) Ивановой К.М., студентки гр. ЭК-547, на тему «Развитие методов оценки коммерческой недвижимости в современных условиях», выполненной в Федеральном государственном бюджетном образовательном учреждении высшего образования «Ростовский государственный экономический университет (РИНХ)», Институте магистратуры, на кафедре «Финансовый мониторинг и финансовые рынки» по направлению 38.04.01 «Экономика», магистерская программа 38.04.01.13 «Оценка и управление активами и бизнесом», научный руководитель – к.э.н., доцент Петров А.С.

Дана Ивановой К.М. в том, что рекомендации, разработанные и предложенные в ходе производственной практики (преддипломной) в оценочной компании ООО «Эксперт-оценка» и отраженные в выпускной квалификационной работе (магистерской диссертации) по теме «Развитие методов оценки коммерческой недвижимости в современных условиях», используются в оценочной компании ООО «Эксперт-оценка».

Научные выводы исследования изложены с использованием доказательной базы, обоснованы, имеют практическое значение и позволяют систематизировать деятельность отдела оценки коммерческой недвижимости (при консультировании по вопросам оценки коммерческой недвижимости, составлении отчетов об определении рыночной стоимости недвижимости (в части подготовки исходной информации, исследования регионального рынка недвижимости)).

Генеральный директор  
ООО «Эксперт-оценка»

Ф.И.О

**МП (круглая печать)**

Контакты:

Адрес: г. Ростов-на-Дону,  
ул. \_\_\_\_\_, 114, 3-й этаж, офис 301  
Тел.: +7 (863) \_\_\_\_\_ (многокан.)  
E-mail: \_\_\_\_\_@aanet.ru

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 201\_ г.

**ПРИЛОЖЕНИЕ Р**

**Образец этикетки ВКР**

<p><b>ФГБОУ ВО РГЭУ (РИНХ)</b> <b>Институт магистратуры</b> <b>Кафедра финансового мониторинга</b> <b>и финансовых рынков</b> <b>Фамилия И.О.</b> <b>Тема:</b></p> <p>« _____ _____»</p> <p>_____»</p> <p>Ростов-на-Дону, 20__ г.</p>
---

Размеры этикетки – 9,5 см х 5 см.

Этикетка приклеивается в правом верхнем углу переплетенной ВКР (твердая обложка).

**Приложение С**

**Оформление автореферата ВКР  
(магистерской диссертации).  
Образец титульного листа**

---

*На правах рукописи*

**Гончарова Анастасия Александровна**

**«Развитие методов оценки российских товарных знаков»**

Направление подготовки  
38.04.01 «Экономика»

Магистерская программа  
38.04.01.13 «Оценка и управление активами и бизнесом»

**АВТОРЕФЕРАТ**

выпускной квалификационной работы  
(магистерской диссертации)  
на соискание квалификации магистра  
по направлению «Экономика»

**Ростов-на-Дону, 20\_\_**

**Приложение Т**

**Оформление автореферата ВКР  
(магистерской диссертации).  
Образец оформления второй страницы**

---

Работа выполнена в Федеральном государственном бюджетном образовательном учреждении высшего образования «Ростовский государственный экономический университет (РИНХ)», Институте магистратуры, на кафедре «Финансовый мониторинг и финансовые рынки».

**Научный руководитель:** кандидат экономических наук, профессор **Черкашина Татьяна Алексеевна**

**Рецензент:** **Щемелев Сергей Николаевич**, доктор экономических наук, профессор кафедры экономики региона, отраслей и предприятий ФГБОУ ВО «Ростовский государственный экономический университет (РИНХ)»

Защита выпускной квалификационной работы (магистерской диссертации) состоится 15 ноября 2019 г, в 11:50 часов, на заседании государственной экзаменационной комиссии (ГЭК) № 92 в ФГБОУ ВО «Ростовский государственный экономический университет (РИНХ)» по адресу: 344002, г. Ростов-на-Дону, ул. Б. Садовая, 69, ауд. 422

Секретарь ГЭК

В.В. Соколова



**Приложение У**

**Оформление автореферата ВКР  
(магистерской диссертации).  
Образец содержания**

---

**ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАБОТЫ**

**Актуальность темы исследования.** .....

**Степень разработанности проблемы.**.....

**Целью исследования** выпускной квалификационной работы является. ....

Исходя из поставленной цели, были определены следующие **задачи исследования:**

- исследовать .....
- дать сравнительную оценку состояния рынка .....
- выявить наиболее значимые ценообразующие факторы;
- обосновать методику .....
- определить направления совершенствования процесса оценки .....

**Объектом исследования** являются .....

**Предметом исследования.**.....

**Теоретико-методологической основой работы** послужили .....

**Инструментарно-методический аппарат исследования** базируется на обосновании теоретических положений, их практической применимости и аргументации выводов, .....

**Информационно-эмпирическая база исследования** формировалась на основе .....

**Научная новизна** магистерской диссертации заключается в .....

Основные результаты, характеризующие научную новизну исследования, состоят в следующем:

- 1) .....
- 2) .....

**Теоретическая и практическая значимость исследования** заключается в том, что теоретические и методологические

результаты работы расширяют и углубляют научные представления об исследовании финансовых аспектов коммерческой недвижимости.

.....  
**Апробация работы.** Теоретические и практические результаты диссертационного исследования докладывались на всероссийской \_\_\_\_\_ научно-практической \_\_\_\_\_ конференции: «\_\_\_\_\_» (г. \_\_\_\_\_, 20 \_\_\_\_ г.), межрегиональной научно-практической конференции молодых ученых и студентов «\_\_\_\_\_» (г. \_\_\_\_\_, 2017 г.).

**Публикации.** Основные положения и результаты исследования опубликованы в \_\_\_\_ работах авторским объемом \_\_\_\_ п.л., из них в \_\_\_\_ статьях в журналах, включенных в базу данных SCOPUS, и в \_\_\_\_ статьях в изданиях, рекомендованных ВАК Минобрнауки России для опубликования основных результатов диссертационного исследования.

**Структура и объем работы.** Структура диссертации соответствует теме, целям и задачам исследования. Диссертационная работа состоит из введения, трех глав, заключения и списка использованных источников. Общий объем работы составляет 110 стр., в том числе \_\_\_\_ таблиц, \_\_\_\_ рисунка. Список информационных источников содержит \_\_\_\_ наименования.

Структура диссертации:

## **Введение**

### **Глава 1. Развитие и сущность государственного земельного кадастра**

- 1.1 История развития земельного кадастра в России
- 1.2 Понятие, значение и содержание земельного кадастра
- 1.3 Кадастровая оценка земель различного целевого назначения

### **Глава 2. Практические аспекты кадастровой оценки земель населенных пунктов на территории Ростовской области**

- 2.1 Анализ рынка и описание объекта оценки
- 2.2 Определение кадастровой стоимости объекта оценки
- 2.3 Согласование результатов оценки объектов оценки

## **Глава 3. Проблемы оценки кадастровой стоимости в современном мире**

3.1 Основные проблемы кадастровой стоимости на современном этапе

3.2 Оценка кадастровой стоимости в евразийском пространстве

**Заключение**

**Список литературы**

**Приложения**

### **ОСНОВНОЕ СОДЕРЖАНИЕ РАБОТЫ**

Выпускная квалификационная работа (магистерская диссертация) на тему: «\_\_\_\_\_» была приведена к логическому завершению. Цель и задачи работы достигнуты. Содержание диссертации отражает решение трех проблем.

**Первая группа исследуемых проблем** связана с рассмотрением .....

**Вторая группа исследуемых проблем** связана с проведением исследования процесса определения стоимости .....

**Третья группа исследуемых проблем** направлена на выявление наиболее важных проблем, связанных с процессом.....

**В заключении** диссертационной работы приведены наиболее существенные теоретические и практические результаты, полученные в ходе исследования.

### **Список научных работ, опубликованных автором по теме диссертации**

1. Пятикопова, А.В. Некоторые проблемы налогообложения и кадастровой оценки земельных участков на примере города Ростов-на-Дону // Финансовые исследования. – 2019. – № 2 (63). – С. 91-99 (соавт. Черкашина Т.А., Захарченко Е.С.).

**Приложение Ф**

**НОРМАТИВНО-ПРАВОВОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ  
ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

1. Федеральный закон Российской Федерации от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в ред. от 28.07.2017 № 274-ФЗ).

2. **ФЕДЕРАЛЬНЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ (ФСО).**

№ стандарта	Название стандарта	Нормативный акт, утвердивший стандарт
<b>ФСО № 1</b>	Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки	Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297
<b>ФСО № 2</b>	Цель оценки и виды стоимости	Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 298
<b>ФСО № 3</b>	Требования к отчету об оценке	Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299
<b>ФСО № 4</b>	Определение кадастровой стоимости	Приказ Минэкономразвития России от 22.10.2010 № 508
<b>ФСО № 5</b>	Порядок проведения экспертизы, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения	Приказ Минэкономразвития России от 04.07.2011 № 328
<b>ФСО № 7</b>	Оценка недвижимости	Приказ Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611
<b>ФСО № 8</b>	Оценка бизнеса	Приказ Минэкономразвития России от 01.06.2015 № 326
<b>ФСО № 9</b>	Оценка для целей залога	Приказ Минэкономразвития России от 01.06.2015 № 327
<b>ФСО № 10</b>	Оценка стоимости машин и оборудова-	Приказ Минэкономразвития России от 01.06.2015 № 328

	ния	
<b>ФСО № 11</b>	Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности	Приказ Минэкономразвития России от 22.06.2015 № 385
<b>ФСО № 12</b>	Определение ликвидационной стоимости	Приказ Минэкономразвития России от 17.11.2016 № 721
<b>ФСО № 13</b>	Определение инвестиционной стоимости	Приказ Минэкономразвития России от 17.11.2016 № 722

**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**  
**ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН**  
**от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ**  
**«ОБ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**  
**В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ»**  
**(в ред. от 28.11.2018 № 451-ФЗ)**

**Глава I. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

**Статья 1. Законодательство, регулирующее оценочную деятельность в Российской Федерации**

Оценочная деятельность осуществляется в соответствии с международными договорами Российской Федерации, настоящим Федеральным законом, а также другими федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, регулирующими отношения, возникающие при осуществлении оценочной деятельности.

**Статья 2. Отношения, регулируемые настоящим Федеральным законом**

Настоящий Федеральный закон определяет правовые основы регулирования оценочной деятельности в отношении объектов оценки, принадлежащих Российской Федерации, субъектам

Российской Федерации или муниципальным образованиям, физическим лицам и юридическим лицам, для целей совершения сделок с объектами оценки, а также для иных целей.

### **Статья 3. Понятие оценочной деятельности**

Для целей настоящего Федерального закона под **оценочной деятельностью** понимается профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой, ликвидационной, инвестиционной или иной предусмотренной федеральными стандартами оценки стоимости.

Для целей настоящего Федерального закона под **рыночной стоимостью** объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Под **кадастровой стоимостью** понимается стоимость, установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки или в результате рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости либо определенная в случаях, предусмотренных статьей 24.19 настоящего Федерального закона.

Для целей настоящего Федерального закона под **ликвидационной стоимостью** понимается расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оцен-

ки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

Для целей настоящего Федерального закона под **инвестиционной стоимостью** понимается стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки.

#### **Статья 4. Субъекты оценочной деятельности**

**Субъектами оценочной деятельности** признаются **физические лица**, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями настоящего Федерального закона (далее – оценщики).

Оценщик может осуществлять оценочную деятельность самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом, которое соответствует условиям, установленным статьей 15.1 настоящего Федерального закона.

Оценщик может осуществлять оценочную деятельность по направлениям, указанным в квалификационном аттестате.

#### **Статья 5. Объекты оценки**

К объектам оценки относятся:

- отдельные материальные объекты (вещи);
- совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия);
- право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества;
- права требования, обязательства (долги);
- работы, услуги, информация;

- иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации **установлена возможность их участия в гражданском обороте.**

**Статья 6. Право Российской Федерации, субъектов Российской Федерации или муниципальных образований, физических лиц и юридических лиц на проведение оценки принадлежащих им объектов оценки**

Российская Федерация, субъекты Российской Федерации или муниципальные образования, физические лица и юридические лица имеют право на проведение оценщиком оценки любых принадлежащих им объектов оценки на основаниях и условиях, предусмотренных настоящим Федеральным законом.

Право на проведение оценки объекта оценки является безусловным и не зависит от установленного законодательством Российской Федерации порядка осуществления государственного статистического учета и бухгалтерского учета и отчетности. Данное право распространяется и на проведение повторной оценки объекта оценки. Результаты проведения оценки объекта оценки могут быть использованы для корректировки данных бухгалтерского учета и отчетности.

Результаты проведения оценки объекта оценки могут быть обжалованы заинтересованными лицами в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

**Статья 7. Предположение об установлении рыночной стоимости объекта оценки**

В случае, если в нормативном правовом акте, содержащем требование обязательного проведения оценки какого-либо объекта оценки, либо в договоре об оценке объекта оценки (далее – договор) не определен конкретный вид стоимости объекта оценки, установлению подлежит рыночная стоимость данного объекта.

Указанное правило подлежит применению и в случае использования в нормативном правовом акте не предусмотренных настоящим Федеральным законом или стандартами оценки терминов, определяющих вид стоимости объекта оценки, в том числе терминов «действительная стоимость», «разумная стоимость», «эквивалентная стоимость», «реальная стоимость» и других.



## **Статья 8. Обязательность проведения оценки объектов оценки**

Проведение оценки объектов оценки является **обязательным** в случае вовлечения в сделку объектов оценки, принадлежащих полностью или частично Российской Федерации, субъектам Российской Федерации либо муниципальным образованиям, в том числе:

- при определении стоимости объектов оценки, принадлежащих Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям, в целях их приватизации, передачи в доверительное управление либо передачи в аренду;

- при использовании объектов оценки, принадлежащих Российской Федерации, субъектам Российской Федерации либо муниципальным образованиям, в качестве предмета залога;

- при продаже или ином отчуждении объектов оценки, принадлежащих Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям;

- при переуступке долговых обязательств, связанных с объектами оценки, принадлежащими Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям;

- при передаче объектов оценки, принадлежащих Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям, в качестве вклада в уставные капиталы, фонды юридических лиц,

- а также при возникновении спора о стоимости объекта оценки, в том числе:

- при национализации имущества;

- при ипотечном кредитовании физических лиц и юридических лиц в случаях возникновения споров о величине стоимости предмета ипотеки;

- при составлении брачных контрактов и разделе имущества разводящихся супругов по требованию одной из сторон или обеих сторон в случае возникновения спора о стоимости этого имущества;

- при изъятии имущества для государственных или муниципальных нужд;

- при проведении оценки объектов оценки в целях контроля за правильностью уплаты налогов в случае возникновения спора об исчислении налогооблагаемой базы.

Действие настоящей статьи не распространяется на отношения, возникающие:

при распоряжении государственными и муниципальными унитарными предприятиями, государственными и муниципальными учреждениями имуществом, закрепленным за ними в хозяйственном ведении или оперативном управлении, за исключением случаев, если распоряжение имуществом в соответствии с законодательством Российской Федерации допускается с согласия собственника этого имущества;

в случае распоряжения государственным или муниципальным имуществом при реорганизации государственных и муниципальных унитарных предприятий, государственных и муниципальных учреждений;

в случаях, установленных Федеральным законом от 27 февраля 2003 года № 29-ФЗ «Об особенностях управления и распоряжения имуществом железнодорожного транспорта», Федеральным законом от 5 февраля 2007 года № 13-ФЗ «Об особенностях управления и распоряжения имуществом и акциями организаций, осуществляющих деятельность в области использования атомной энергии, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» и Федеральным законом «О Государственной корпорации по космической деятельности "Роскосмос"»;

в связи с передачей находящихся в федеральной собственности земельных участков, в том числе с расположенными на них и находящимися в федеральной собственности объектами недвижимого имущества, и находящегося в федеральной собственности другого имущества, и в отношении которых единый институт развития в жилищной сфере в соответствии с Федеральным законом от 24 июля 2008 года № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства» выполняет функции агента Российской Федерации;

в связи с передачей находящихся в федеральной собственности автомобильных дорог общего пользования федерального

значения и земельных участков Государственной компании «Российские автомобильные дороги» в соответствии с Федеральным законом «О Государственной компании «Российские автомобильные дороги» и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;

в случае передачи в аренду находящегося в федеральной собственности аэродрома;

в отношении находящегося в федеральной собственности недвижимого имущества аэропортов Московского авиационного узла при реализации концессионных соглашений, объектами которых являются объекты производственной и инженерной инфраструктур аэропортов, аэродромы или здания и (или) сооружения, предназначенные для взлета, посадки, руления и стоянки воздушных судов, а также создаваемые и предназначенные для организации полетов гражданских воздушных судов авиационная инфраструктура и средства обслуживания воздушного движения, навигации, посадки и связи;

в случае передачи имущества, принадлежащего Российской Федерации, субъектам Российской Федерации либо муниципальным образованиям, в безвозмездное пользование органам власти Российской Федерации, субъектов Российской Федерации либо муниципальных образований, государственным, муниципальным унитарным предприятиям или государственным, муниципальным учреждениям.

В отношении государственного или муниципального имущества, передаваемого по концессионному соглашению концедентом концессионеру или по соглашению о государственно-частном партнерстве, соглашению о муниципально-частном партнерстве публичным партнером частному партнеру, установление рыночной стоимости такого имущества не является обязательным, если иное не установлено федеральным законом.

Если цена государственного или муниципального имущества либо размер арендной платы за него установлены в соответствии с другими федеральными законами в связи с продажей, передачей в аренду или обременением сервитутом, рыночная стоимость данного имущества в соответствии с настоящим Федеральным законом не устанавливается.

## **Статья 8.1. Информационная открытость процедуры оценки**

В целях обеспечения информационной открытости процедуры оценки объектов оценки в случаях проведения оценки, предусмотренных Федеральным законом от 26 декабря 1995 года № 208-ФЗ «Об акционерных обществах», Федеральным законом от 30 декабря 1995 года № 225-ФЗ «О соглашениях о разделе продукции», Федеральным законом от 8 мая 1996 года № 41-ФЗ «О производственных кооперативах», Федеральным законом от 8 февраля 1998 года № 14-ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью», Федеральным законом от 7 мая 1998 года № 75-ФЗ «О негосударственных пенсионных фондах», Федеральным законом от 9 июля 1999 года № 160-ФЗ «Об иностранных инвестициях в Российской Федерации», Федеральным законом от 29 ноября 2001 года № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах», заказчик обязан включать информацию об отчете об оценке объекта оценки в Единый федеральный реестр сведений о фактах деятельности юридических лиц в порядке, установленном уполномоченным федеральным органом, осуществляющим функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, в течение десяти рабочих дней с даты принятия отчета об оценке объекта оценки. В Единый федеральный реестр сведений о фактах деятельности юридических лиц подлежат включению дата составления и порядковый номер отчета об оценке объекта оценки, основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки, сведения об оценщике (фамилия, имя и (при наличии) отчество), идентифицирующие оценщика данные (страховой номер индивидуального лицевого счета оценщика в системе обязательного пенсионного страхования, идентификационный номер налогоплательщика (при наличии такого номера), сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков, точное описание объекта оценки в соответствии с отчетом об оценке объекта оценки, дата определения стоимости объекта оценки, определенная оценщиком рыночная стоимость объекта оценки, информация об экспертном заключении на отчет об оценке объекта оценки (дата составления, порядковый номер, сведения об эксперте или экспертах (фамилия, имя и (при наличии) отчество), идентифицирующие эксперта данные (страховой номер индивидуального лицевого счета оценщика в системе обязательного

пенсионного страхования, идентификационный номер налогоплательщика (при наличии такого номера), сведения о членстве эксперта или экспертов в саморегулируемой организации оценщиков, результаты экспертизы, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу, реквизиты юридического лица и балансовая стоимость данного объекта оценки, иные сведения, предусмотренные федеральным законом или федеральными стандартами оценки.

Заказчик наряду с информацией, предусмотренной настоящей статьей, обязан включать отчет об оценке объекта оценки в Единый федеральный реестр сведений о фактах деятельности юридических лиц в течение десяти рабочих дней с даты его принятия при проведении оценки объектов оценки в следующих случаях:

- определение стоимости объектов оценки, принадлежащих Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям, их продажа, приватизация, передача в качестве вклада в уставные капиталы, фонды юридических лиц или иное отчуждение, а также передача указанных объектов в доверительное управление либо в аренду;

- использование объектов оценки, принадлежащих Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям, в качестве предмета залога;

- переуступка долговых обязательств, связанных с объектами оценки, принадлежащими Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям;

- изъятие имущества для государственных или муниципальных нужд (за исключением случаев, если заказчиком является физическое лицо).

В случае, если заказчиком является федеральный орган исполнительной власти, орган государственной власти субъекта Российской Федерации или орган местного самоуправления, включение информации об отчете об оценке объекта оценки и отчетов об оценке объектов оценки в Единый федеральный реестр сведений о фактах деятельности юридических лиц осуществляется без взимания платы.

Информация об отчете объекта оценки и указанный отчет, содержащие сведения, составляющие государственную тайну, опубликовываются в части, не содержащей сведения, составляющие государственную тайну.

## **Глава II. ОСНОВАНИЯ ДЛЯ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И УСЛОВИЯ ЕЕ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ**

### **Статья 9. Основания для проведения оценки объекта оценки**

Основанием для проведения оценки является договор на проведение оценки указанных в статье 5 настоящего Федерального закона объектов, заключенный заказчиком с оценщиком или с юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор.

В случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, оценка объекта оценки, в том числе повторная, может быть проведена оценщиком на основании определения суда, арбитражного суда, третейского суда, а также по решению уполномоченного органа.

Суд, арбитражный суд, третейский суд самостоятельны в выборе оценщика. Расходы, связанные с проведением оценки объекта оценки, а также денежное вознаграждение оценщику подлежат возмещению (выплате) в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

### **Статья 10. Обязательные требования к договору на проведение оценки**

*Договор на проведение оценки заключается в простой письменной форме.*

Договор на проведение оценки должен содержать:

- цель оценки;
- описание объекта или объектов оценки, позволяющее осуществить их идентификацию;
- вид определяемой стоимости объекта оценки;
- размер денежного вознаграждения за проведение оценки;

- дату определения стоимости объекта оценки;
- сведения об обязательном страховании гражданской ответственности оценщика в соответствии с настоящим Федеральным законом;
- наименование саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, и место нахождения этой организации;
- указание на стандарты оценочной деятельности, которые будут применяться при проведении оценки;
- указание на размер, порядок и основания наступления дополнительной ответственности по отношению к ответственности, установленной гражданским законодательством и статьей 24.6 настоящего Федерального закона, оценщика или юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор;
- сведения о договоре страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение требований договора на проведение оценки и договора страхования ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований настоящего Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;
- сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 настоящего Федерального закона.

В договоре на проведение оценки, заключенном заказчиком с юридическим лицом, должны быть указаны сведения об оценщике или оценщиках, которые будут проводить оценку, в том числе фамилия, имя, отчество оценщика или оценщиков.

В отношении оценки объектов, принадлежащих Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям, договор на проведение оценки от имени заказчика заключается лицом, уполномоченным собственником на совершение сделок с объектами, если иное не установлено зако-

нодательством Российской Федерации.

Датой определения стоимости объекта оценки (датой проведения оценки, датой оценки) является дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

### **Статья 11. Общие требования к содержанию отчета об оценке объекта оценки**

**Итоговым документом**, составленным по результатам определения стоимости объекта оценки независимо от вида определенной стоимости, является **отчет об оценке объекта оценки** (далее также – отчет).

Отчет составляется на бумажном носителе и (или) в форме электронного документа в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки, нормативных правовых актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности.

Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение. В отчете в обязательном порядке указываются дата проведения оценки объекта оценки, используемые стандарты оценки, цели и задачи проведения оценки объекта оценки, а также иные сведения, необходимые для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки, отраженных в отчете.

**В отчете должны быть указаны:**

- дата составления и порядковый номер отчета;
- основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки;
- сведения об оценщике или оценщиках, проводивших оценку, в том числе фамилия, имя и (при наличии) отчество, номер контактного телефона, почтовый адрес, адрес электронной почты оценщика и сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков;
- сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 настоящего Федерального закона;
- цель оценки;
- точное описание объекта оценки, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу, - реквизиты юри-



дического лица и при наличии балансовая стоимость данного объекта оценки;

- стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки, перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения, принятые при проведении оценки объекта оценки допущения;

- последовательность определения стоимости объекта оценки и ее итоговая величина, ограничения и пределы применения полученного результата;

- дата определения стоимости объекта оценки;

- перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.

Отчет также может содержать иные сведения, являющиеся, по мнению оценщика, существенно важными для полноты отражения примененного им метода расчета стоимости конкретного объекта оценки.

Для проведения оценки отдельных видов объектов оценки законодательством Российской Федерации могут быть предусмотрены специальные формы отчетов.

Отчет должен быть пронумерован постранично, прошит (за исключением случаев составления отчета в форме электронного документа), подписан оценщиком или оценщиками, которые провели оценку, а также скреплен личной печатью оценщика или оценщиков либо печатью юридического лица, с которым оценщик или оценщики заключили трудовой договор.

Отчет, составленный в форме электронного документа, должен быть подписан усиленной квалифицированной электронной подписью в соответствии с законодательством Российской Федерации.

В случаях, предусмотренных настоящим Федеральным законом, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, отчет подлежит опубликованию в порядке, установленном уполномоченным федеральным органом, осуществляющим функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности.

## **Статья 12. Достоверность отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения**

Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается **достоверной и рекомендуемой для целей совершения** сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.

Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

## **Статья 13. Оспоримость сведений, содержащихся в отчете**

В случае наличия спора о достоверности величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете, в том числе и в связи с имеющимся иным отчетом об оценке этого же объекта, указанный спор подлежит рассмотрению судом, арбитражным судом в соответствии с установленной подведомственностью, третейским судом по соглашению сторон спора или договора или в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, регулирующим оценочную деятельность.

Суд, арбитражный суд, третейский суд вправе обязать стороны совершить сделку по цене, определенной в ходе рассмотрения спора в судебном заседании, только в случаях обязательности совершения сделки в соответствии с законодательством Российской Федерации.

## **Статья 14. Права оценщика**

**Оценщик имеет право:**

- применять самостоятельно методы проведения оценки объекта оценки в соответствии со стандартами оценки;

- требовать от заказчика при проведении обязательной оценки объекта оценки обеспечения доступа в полном объеме к документации, необходимой для осуществления этой оценки;
- получать разъяснения и дополнительные сведения, необходимые для осуществления данной оценки;
- запрашивать в письменной или устной форме у третьих лиц информацию, необходимую для проведения оценки объекта оценки, за исключением информации, являющейся государственной или коммерческой тайной; в случае, если отказ в предоставлении указанной информации существенным образом влияет на достоверность оценки объекта оценки, оценщик указывает это в отчете;
- привлекать по мере необходимости на договорной основе к участию в проведении оценки объекта оценки иных оценщиков либо других специалистов;
- отказаться от проведения оценки объекта оценки в случаях, если заказчик нарушил условия договора, не обеспечил предоставление необходимой информации об объекте оценки либо не обеспечил соответствующие договору условия работы;
- требовать возмещения расходов, связанных с проведением оценки объекта оценки, и денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки по определению суда, арбитражного суда или третейского суда;
- добровольно приостанавливать право осуществления оценочной деятельности по личному заявлению, направленному в саморегулируемую организацию оценщиков, в порядке, который установлен внутренними документами саморегулируемой организации оценщиков.

## **Статья 15. Обязанности оценщика**

### **Оценщик обязан:**

- быть членом одной из саморегулируемых организаций оценщиков;
- соблюдать требования настоящего Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, а также требования стандартов и правил оценочной деятельности,

утвержденных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является;

- соблюдать правила деловой и профессиональной этики, установленные саморегулируемой организацией оценщиков (далее - правила деловой и профессиональной этики), членом которой он является, а также уплачивать взносы, установленные такой саморегулируемой организацией оценщиков;

- сообщать заказчику или юридическому лицу, с которым он заключил трудовой договор, о невозможности своего участия в проведении оценки вследствие возникновения обстоятельств, препятствующих проведению объективной оценки;

- обеспечивать сохранность документов, получаемых от заказчика и третьих лиц в ходе проведения оценки;

- представлять заказчику информацию о членстве в саморегулируемой организации оценщиков;

- представлять саморегулируемой организации оценщиков информацию о юридическом лице, с которым он заключил трудовой договор, в том числе информацию о соответствии такого юридического лица условиям, установленным статьей 15.1 настоящего Федерального закона, а также сведения о любых изменениях этой информации в течение десяти дней с даты заключения трудового договора и (или) возникновения изменений;

- представлять ежеквартально в порядке, установленном внутренними документами саморегулируемой организации оценщиков, информацию о подписанных им в указанный период отчетах с указанием даты составления отчета и его порядкового номера, объекта оценки, вида определенной стоимости;

- представлять по требованию заказчика страховой полис и подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности документ об образовании;

- не разглашать информацию, в отношении которой установлено требование об обеспечении ее конфиденциальности и которая получена от заказчика в ходе проведения оценки, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации;

- хранить копии подписанных им отчетов, а также копии документов и материалов, на основании которых проводилась

оценка, на бумажных или электронных носителях либо в форме электронных документов в течение трех лет с даты составления отчета;

- в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, предоставлять копии хранящихся отчетов или содержащуюся в них информацию правоохранительным, судебным, иным уполномоченным государственным органам по их требованию;

- по требованию заказчика предоставлять заверенную саморегулируемой организацией оценщиков выписку из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков, членом которой он является.

### **Статья 15.1. Обязанности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор**

Юридическое лицо, которое намерено заключить с заказчиком договор на проведение оценки (далее также – оценочная компания), обязано:

- иметь в штате не менее двух оценщиков, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено;

- соблюдать требования настоящего Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности и обеспечивать соблюдение указанных требований своими работниками;

- страховать свою ответственность за нарушение договора на проведение оценки и ответственность за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований настоящего Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности на срок не менее чем один год. Страховая сумма, в пределах которой страховщик обязуется произвести выплату страхового возмещения при наступлении каждого страхового случая в течение срока действия договора обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с за-

казчиком договор на проведение оценки, не может быть менее чем пять миллионов рублей;

- предоставлять банковскую гарантию, обеспечивающую надлежащее исполнение обязательств по договору на проведение оценки, в случае, если исполнение обязательств по такому договору должно быть обеспечено банковской гарантией, в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации или договором на проведение оценки;

- обеспечивать сохранность документов, получаемых от заказчика и третьих лиц в ходе проведения оценки;

- сообщать заказчику о невозможности своего участия в проведении оценки вследствие возникновения обстоятельств, препятствующих проведению объективной оценки;

- предоставлять по требованию заказчика договор обязательного страхования ответственности оценщика, заключенный в соответствии со статьей 24.7 настоящего Федерального закона;

- не разглашать информацию, в отношении которой установлено требование об обеспечении ее конфиденциальности и которая получена от заказчика в ходе проведения оценки, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации;

- предоставлять саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, для проведения контроля за осуществлением им оценочной деятельности доступ к отчетам, документам и материалам, на основании которых проводилась оценка, за исключением информации, которая составляет коммерческую тайну юридического лица или заказчика, либо иной информации, в отношении которой установлено требование об обеспечении ее конфиденциальности;

- предоставлять в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, копии хранящихся отчетов или содержащуюся в них информацию правоохранительным, судебным, иным уполномоченным государственным органам по их требованиям;

- хранить копию отчета или копии отчетов и копии документов, полученных от заказчика, третьих лиц и использованных при проведении оценки объекта оценки, на бумажных или элек-

тронных носителях либо в форме электронных документов в течение трех лет с даты составления отчета;

- предоставлять оценщику, с которым юридическое лицо заключило трудовой договор, информацию о несоответствии этого юридического лица требованиям настоящей статьи, а также сведения о любых изменениях указанной информации не позднее трех дней с даты возникновения таких несоответствий и (или) изменений.

### **Статья 15.2. Права и обязанности заказчика оценки**

**При проведении оценки заказчик оценки вправе:**

- требовать и получать от оценочной компании, оценщика обоснование выводов по результатам оценки;

- получать от оценочной компании, оценщика отчет об оценке в срок, установленный договором на проведение оценки;

- осуществлять иные права, вытекающие из договора на проведение оценки.

**При проведении оценки заказчик оценки обязан:**

- содействовать оценочной компании, оценщику в своевременном и полном проведении оценки, создавать для этого соответствующие условия, предоставлять необходимые информацию и документацию, давать по устному или письменному запросу оценочной компании, оценщика исчерпывающие разъяснения и подтверждения в устной и письменной форме, а также запрашивать необходимые для проведения оценки сведения у третьих лиц;

- не предпринимать каких бы то ни было действий, направленных на сокрытие (ограничение доступа) информации и документации, запрашиваемых оценочной компанией, оценщиком. Наличие в запрашиваемых оценочной компанией, оценщиком для проведения оценки информации и документации сведений, содержащих коммерческую тайну, не может являться основанием для отказа в их предоставлении;

- своевременно оплачивать услуги оценочной компании, оценщика в соответствии с договором на проведение оценки, в том числе в случае, если результаты проведения оценки не согласуются с позицией заказчика оценки;

- исполнять требования настоящего Федерального закона, федеральных стандартов оценки и иные обязанности, вытекающие из договора на проведение оценки.

### **Статья 16. Независимость оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор**

Оценка объекта оценки не может проводиться оценщиком, если он является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица – заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, либо состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

**Проведение оценки** объекта оценки **не допускается**, если:

- в отношении объекта оценки оценщик имеет вещные или обязательственные права вне договора;
- оценщик является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика либо такое юридическое лицо является кредитором или страховщиком оценщика.

Не допускается вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.

**Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не может зависеть от итоговой величины стоимости объекта оценки.**

Юридическое лицо не вправе заключать договор на проведение оценки с заказчиком в случаях, если оно имеет имущественный интерес в объекте оценки и (или) является аффилированным лицом заказчика, а также в иных случаях, установленных законодательством Российской Федерации.

**Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не может зависеть от итоговой величины стоимости объекта оценки.**

Особенности применения предусмотренных настоящей ста-



твей правил независимости оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, при определении кадастровой стоимости устанавливаются федеральным стандартом оценки.

### **Статья 16.2. Эксперт саморегулируемой организации оценщиков**

**Экспертом** саморегулируемой организации оценщиков – членом экспертного совета саморегулируемой организации оценщиков признается **лицо, сдавшее квалификационный экзамен** в области оценочной деятельности и **избранное в состав экспертного совета** саморегулируемой организации оценщиков общим собранием членов саморегулируемой организации оценщиков.

### **Статья 17.1. Экспертиза отчета**

Для целей настоящего Федерального закона под **экспертизой отчета** понимаются действия эксперта или экспертов саморегулируемой организации оценщиков в целях формирования мнения эксперта или экспертов в отношении отчета, подписанного оценщиком или оценщиками, **о соответствии требованиям законодательства** Российской Федерации об оценочной деятельности (в том числе требованиям настоящего Федерального закона, федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности), а в случае проведения **экспертизы отчета об определении рыночной стоимости объекта** оценки также **о подтверждении рыночной стоимости объекта оценки**, определенной оценщиком в отчете. Экспертиза отчета проводится на добровольной основе на основании договора между заказчиком экспертизы и саморегулируемой организацией оценщиков.

Экспертиза отчета не является контролем, осуществляемым в соответствии со статьей 24.3 настоящего Федерального закона.

Особенности проведения экспертизы отчета об определении отдельного вида стоимости объекта оценки (в частности, кадастровой стоимости), в том числе в части подтверждения стоимости

объекта оценки (далее – особенности проведения экспертизы отчета), устанавливаются федеральным стандартом оценки.

**Результатом экспертизы отчета является положительное или отрицательное экспертное заключение**, подготовленное экспертом или экспертами саморегулируемой организации оценщиков.

Положительным экспертным заключением признается экспертное заключение, содержащее вывод о соответствии отчета требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности (в том числе требованиям настоящего Федерального закона, федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности), стандартов и правил оценочной деятельности, а в случае проведения экспертизы отчета об определении рыночной стоимости объекта оценки или в случаях, установленных федеральными стандартами оценки, также вывод о подтверждении стоимости объекта оценки, определенной оценщиком в отчете.

Порядок проведения экспертизы отчета, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения устанавливаются федеральным стандартом оценки.

Действия (бездействие) эксперта или экспертов саморегулируемой организации оценщиков при проведении экспертизы отчета, результаты такой экспертизы могут быть обжалованы заинтересованными лицами в саморегулируемую организацию оценщиков в порядке и в сроки, которые установлены требованиями к рассмотрению саморегулируемой организацией оценщиков жалобы на нарушение ее членом требований настоящего Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, правил деловой и профессиональной этики, утверждаемыми уполномоченным федеральным органом, осуществляющим функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, или оспорены в судебном порядке.

Экспертиза отчета может проводиться экспертом по направлению, указанному в квалификационном аттестате и соответ-

ствующему объекту оценки.

### **Глава III. РЕГУЛИРОВАНИЕ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

#### **Статья 18. Регулирование оценочной деятельности и деятельности саморегулируемых организаций оценщиков**

Государственное регулирование оценочной деятельности и деятельности саморегулируемых организаций оценщиков в части надзора и нормативно-правового регулирования осуществляется федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными Правительством Российской Федерации (далее также – уполномоченные федеральные органы).

Регулирование оценочной деятельности осуществляется советом по оценочной деятельности при уполномоченном федеральном органе, осуществляющем функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности (далее – совет по оценочной деятельности), а также национальным объединением саморегулируемых организаций оценщиков в части разработки федеральных стандартов оценки, за исключением случаев нарушения сроков, предусмотренных программой разработки федеральных стандартов оценки, саморегулируемыми организациями оценщиков в части разработки и утверждения стандартов и правил оценочной деятельности.

Контроль за деятельностью членов саморегулируемых организаций оценщиков в части соблюдения ими требований настоящего Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, правил деловой и профессиональной этики осуществляется этими саморегулируемыми организациями.

#### **Статья 19. Функции уполномоченных федеральных органов**

Функциями уполномоченных федеральных органов являются:

- выработка государственной политики в области оценочной деятельности;

- нормативно-правовое регулирование в области оценочной деятельности;
- формирование и утверждение программы разработки федеральных стандартов оценки и внесения изменений в федеральные стандарты оценки (далее – программа разработки федеральных стандартов оценки);
- разработка и утверждение федеральных стандартов оценки, устанавливающих требования к определению кадастровой стоимости, внесение изменений в данные стандарты оценки, разработка и утверждение методических указаний о государственной кадастровой оценке;
- утверждение с учетом рекомендации совета по оценочной деятельности федеральных стандартов оценки и внесение изменений в действующие федеральные стандарты оценки, за исключением федеральных стандартов оценки, устанавливающих требования к определению кадастровой стоимости;
- разработка федеральных стандартов оценки в случае нарушения национальным объединением саморегулируемых организаций оценщиков сроков, предусмотренных программой разработки федеральных стандартов оценки, за исключением федеральных стандартов оценки, устанавливающих требования к определению кадастровой стоимости;
- ведение единого государственного реестра саморегулируемых организаций оценщиков;
- осуществление надзора за выполнением саморегулируемыми организациями оценщиков требований настоящего Федерального закона;
- обращение в суд с заявлением об исключении саморегулируемой организации оценщиков из единого государственного реестра саморегулируемых организаций оценщиков;
- ведение реестра квалификационных аттестатов;
- ведение сводного реестра членов саморегулируемых организаций оценщиков, имеющего информационный характер, и внесение в него сведений, подлежащих представлению саморегулируемой организацией оценщиков в соответствии с абзацем четырнадцатым части второй статьи 22.2 настоящего Федерального

закона, в порядке, установленном уполномоченным федеральным органом, осуществляющим функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности;

- возбуждение дел об административных правонарушениях в отношении саморегулируемых организаций оценщиков и (или) их должностных лиц, рассмотрение таких дел или передача их на рассмотрение в суд;

- иные функции, предусмотренные настоящим Федеральным законом.

### **Статья 19.1. Совет по оценочной деятельности**

Совет по оценочной деятельности создается при уполномоченном федеральном органе, осуществляющем функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности.

Совет по оценочной деятельности осуществляет следующие функции:

- участвует в рассмотрении вопросов государственной политики в области оценочной деятельности;

- рассматривает проекты федеральных стандартов оценки и рекомендует или не рекомендует их для утверждения уполномоченным федеральным органом, осуществляющим функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности;

- рассматривает предложения о совершенствовании деятельности саморегулируемых организаций оценщиков и при необходимости дает рекомендации по совершенствованию этой деятельности;

- вносит на рассмотрение уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, типовые правила профессиональной этики оценщиков и требования к рассмотрению саморегулируемой организацией оценщиков жалобы на нарушение ее членом требований настоящего Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, правил деловой и профессиональной этики;

- рассматривает обращения и ходатайства саморегулируемых организаций оценщиков в области оценочной деятельности и вносит соответствующие предложения на рассмотрение уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности;

- одобряет методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки, за исключением федеральных стандартов оценки, устанавливающих требования к определению кадастровой стоимости;

- иные функции, предусмотренные положением о совете по оценочной деятельности.

Состав совета по оценочной деятельности утверждается руководителем уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности.

В состав совета по оценочной деятельности входят:

семь представителей потребителей оценочных услуг – юридических лиц (в том числе кредитных организаций), не менее чем два из которых подлежат ротации один раз в год. Кандидатуры указанных представителей, в том числе в целях ротации, выдвигаются некоммерческими организациями, основанными на членстве и объединяющими потребителей оценочных услуг;

два представителя уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности;

один представитель уполномоченного федерального органа исполнительной власти, осуществляющего функции по надзору за деятельностью саморегулируемых организаций оценщиков;

семь представителей саморегулируемых организаций оценщиков, не менее чем два из которых подлежат ротации один раз в год. Кандидатуры представителей саморегулируемых организаций оценщиков, в том числе в целях ротации, выдвигаются национальным объединением саморегулируемых организаций оценщиков, иными объединениями саморегулируемых организаций оценщиков;

семь представителей юридических лиц, которые соответствуют условиям, установленным статьей 15.1 настоящего Федерального закона. Не менее чем два из указанных представителей подлежат ротации один раз в год. Кандидатуры указанных представителей, в том числе в целях ротации, выдвигаются некоммерческими организациями, основанными на членстве и объединяющими этих юридических лиц;

один представитель уполномоченного федерального органа исполнительной власти, осуществляющего функции в области приватизации и полномочия собственника, в том числе права акционера акционерного общества и участника общества с ограниченной ответственностью, в сфере управления имуществом Российской Федерации;

один представитель Центрального банка Российской Федерации.

Председателем совета по оценочной деятельности является руководитель уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, который входит в совет по оценочной деятельности по должности.

Решения совета по оценочной деятельности принимаются простым большинством голосов, и его заседание является правомочным, если на нем присутствует не менее чем пятьдесят процентов общего числа его членов.

В целях подготовки решений совета по оценочной деятельности создаются его рабочие органы, члены которых не могут быть членами совета по оценочной деятельности.

Сведения о деятельности совета по оценочной деятельности и его рабочих органов являются открытыми, общедоступными и подлежат обязательному размещению на официальном сайте уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Положение о совете по оценочной деятельности, включающее в себя в том числе порядок формирования состава совета по оценочной деятельности, ротации его членов и определяющее

порядок работы совета по оценочной деятельности, и положение о его рабочих органах утверждаются уполномоченным федеральным органом, осуществляющим функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности.

Член совета по оценочной деятельности может быть исключен из его состава по решению председателя совета по оценочной деятельности.

## **Статья 20. Стандарты оценочной деятельности**

Стандартами оценочной деятельности определяются требования к порядку проведения оценки и осуществления оценочной деятельности.

Стандарты оценочной деятельности подразделяются на **федеральные стандарты оценки, стандарты и правила оценочной деятельности**. Разработка федеральных стандартов оценки осуществляется *на основе международных стандартов оценки*.

Федеральные стандарты оценки, за исключением федеральных стандартов оценки, устанавливающих требования к определению кадастровой стоимости, разрабатываются национальным объединением саморегулируемых организаций оценщиков и (или) саморегулируемыми организациями оценщиков и представляются на рассмотрение в совет по оценочной деятельности в сроки, предусмотренные программой разработки федеральных стандартов оценки.

В случае, если национальное объединение саморегулируемых организаций оценщиков не представило разработанный проект федерального стандарта оценки на рассмотрение в совет по оценочной деятельности в срок, предусмотренный программой разработки федеральных стандартов оценки, проект соответствующего федерального стандарта оценки разрабатывается и после его рассмотрения советом по оценочной деятельности утверждается уполномоченным федеральным органом, осуществляющим функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности.

Уполномоченный федеральный орган, осуществляющий функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, отказывает в утверждении федеральных стандар-



тов оценки в случае, если разработка представленного проекта федерального стандарта оценки не предусмотрена программой разработки федеральных стандартов оценки, а также в случае их несоответствия требованиям международных договоров Российской Федерации, Конституции Российской Федерации, настоящего Федерального закона, других федеральных законов, иных нормативных правовых актов Российской Федерации об оценочной деятельности.

Утвержденные федеральные стандарты оценки подлежат опубликованию уполномоченным федеральным органом, осуществляющим функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, и размещению на официальном сайте уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Утвержденные федеральные стандарты оценки и методические указания о государственной кадастровой оценке не подлежат государственной регистрации.

Стандарты и правила оценочной деятельности разрабатываются и утверждаются саморегулируемой организацией оценщиков и не могут противоречить настоящему Федеральному закону и федеральным стандартам оценки, методическим указаниям о государственной кадастровой оценке.

**Статья 20.1. Типовые правила профессиональной этики оценщиков и требования к рассмотрению саморегулируемой организацией оценщиков жалобы на нарушение ее членом требований настоящего Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, правил деловой и профессиональной этики**

Правила деловой и профессиональной этики должны включать в себя положения типовых правил профессиональной этики оценщиков, утвержденных уполномоченным федеральным орга-

ном, осуществляющим функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, по представлению совета по оценочной деятельности.

Саморегулируемая организация оценщиков вправе включить в принимаемые ею правила деловой и профессиональной этики дополнительные требования.

Уполномоченный федеральный орган, осуществляющий функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, отказывает в утверждении представленных советом по оценочной деятельности типовых правил профессиональной этики оценщиков, требований к рассмотрению саморегулируемой организацией оценщиков жалобы на нарушение ее членом требований настоящего Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, правил деловой и профессиональной этики в случае их несоответствия требованиям международных договоров Российской Федерации, Конституции Российской Федерации, настоящего Федерального закона, других федеральных законов, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности.

Процедура рассмотрения жалобы на действия члена саморегулируемой организации оценщиков (далее – жалоба) и дела о нарушении членом саморегулируемой организации оценщиков требований настоящего Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, правил деловой и профессиональной этики, требований о внесении обязательных взносов в саморегулируемую организацию оценщиков и дополнительных требований к порядку обеспечения имущественной ответственности членов саморегулируемой организации оценщиков определяется внутренними документами саморегулируемой организации оценщиков, которые должны соответствовать положениям требований к рассмотрению саморегулируемой организацией оценщиков жалобы на нарушение ее членом требований настоящего Фе-

дерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, правил деловой и профессиональной этики, утверждаемых уполномоченным федеральным органом, осуществляющим функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, и включающих в себя в том числе требования к содержанию жалоб, порядок и сроки их рассмотрения, порядок и основания применения к члену саморегулируемой организации оценщиков мер дисциплинарного воздействия (далее – требования к рассмотрению жалоб).

### **Статья 21. Профессиональное обучение оценщиков**

Профессиональное обучение оценщиков осуществляется образовательными организациями высшего образования по программам **магистратуры, профессиональной переподготовки, повышения квалификации.**

#### **Статья 21.1. Квалификационный экзамен в области оценочной деятельности**

Квалификационный экзамен в области оценочной деятельности (далее – квалификационный экзамен) проводится уполномоченным Правительством Российской Федерации органом (далее – орган, уполномоченный на проведение квалификационного экзамена) **в целях подтверждения уровня квалификации.**

Перечень экзаменационных вопросов для проведения квалификационного экзамена формируется органом, уполномоченным на проведение квалификационного экзамена. Порядок формирования перечня экзаменационных вопросов, проведения и сдачи квалификационного экзамена, предусматривающий в том числе порядок участия претендента в квалификационном экзамене, порядок определения результатов квалификационного экзамена, порядок подачи и рассмотрения апелляций, утверждается уполномоченным федеральным органом, осуществляющим функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности.

За прием квалификационного экзамена с претендента может

взиматься плата, размер и порядок взимания которой устанавливаются органом, уполномоченным на проведение квалификационного экзамена. Предельный размер платы, взимаемой с претендента за прием квалификационного экзамена, устанавливается уполномоченным федеральным органом, осуществляющим функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности.

К квалификационному экзамену допускается претендент, получивший высшее образование и (или) профессиональную переподготовку в области оценочной деятельности.

К повторной сдаче квалификационного экзамена претендент допускается не ранее чем через девяносто дней.

Полномочия органа, уполномоченного на проведение квалификационного экзамена, на основании его решения вправе осуществлять подведомственная ему организация.

## **Статья 21.2. Квалификационный аттестат**

Квалификационный аттестат является свидетельством, подтверждающим сдачу квалификационного экзамена, и выдается при условии, что лицо, претендующее на его получение, сдало квалификационный экзамен.

Типы, формы квалификационных аттестатов, порядок их выдачи и аннулирования, порядок ведения реестра квалификационных аттестатов уполномоченным федеральным органом, осуществляющим функции по надзору за деятельностью саморегулируемых организаций оценщиков, утверждаются уполномоченным федеральным органом, осуществляющим функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности.

Квалификационный аттестат выдается органом, уполномоченным на проведение квалификационного экзамена, при условии, что лицо, претендующее на его получение (далее – претендент):

сдало квалификационный экзамен;

имеет на дату подачи заявления о выдаче квалификационного аттестата стаж (опыт) работы, связанной с осуществлением оценочной деятельности, не менее трех лет. Не менее года из последних трех лет указанного стажа (опыта) работы должно при-

ходить на работу в должности помощника оценщика или оценщика.

Решение об отказе в выдаче квалификационного аттестата принимается в случае, если:

- претендент не соответствует требованиям части третьей настоящей статьи;
- после сдачи квалификационного экзамена обнаруживается несоответствие претендента требованию абзаца третьего части третьей настоящей статьи.

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует в течение указанного срока. Орган, уполномоченный на проведение квалификационного экзамена, не вправе выдвигать какие-либо требования или условия при выдаче квалификационного аттестата, за исключением установленных настоящим Федеральным законом.

Датой выдачи квалификационного аттестата считается дата принятия органом, уполномоченным на проведение квалификационного экзамена, решения о выдаче аттестата.

Решение об отказе в выдаче квалификационного аттестата может быть оспорено в суде.

Оценщик в течение каждых трех календарных лет начиная с года, следующего за годом получения квалификационного аттестата, обязан подтверждать квалификацию путем сдачи квалификационного экзамена.

## **Статья 22. Саморегулируемая организация оценщиков**

Саморегулируемой организацией оценщиков признается некоммерческая организация, созданная в целях регулирования оценочной деятельности и контроля за деятельностью своих членов в части соблюдения ими требований настоящего Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, правил деловой и профессиональной этики, включенная в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков и объединяющая на условиях членства оценщиков.

Статус саморегулируемой организации оценщиков приобре-

тается некоммерческой организацией в соответствии с положениями настоящей статьи с даты ее включения в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков.

**Основанием для включения некоммерческой организации в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков** является выполнение ею следующих требований:

- объединение в составе этой организации в качестве ее членов не менее чем **триста физических лиц**, отвечающих требованиям к субъектам оценочной деятельности;

- **наличие компенсационного фонда**, который формируется за счет взносов ее членов в денежной форме в размере, установленном частью третьей статьи 24.6 настоящего Федерального закона;

- наличие коллегиального органа управления (совета, наблюдательного совета), функционально специализированных органов и структурных подразделений;

- **наличие стандартов и правил оценочной деятельности**, утвержденных в соответствии с требованиями настоящего Федерального закона;

- наличие официального сайта в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», соответствующего требованиям настоящего Федерального закона и Федерального закона от 1 декабря 2007 года № 315-ФЗ «О саморегулируемых организациях».

Саморегулируемая организация оценщиков должна соответствовать требованиям части третьей настоящей статьи. При определении соответствия саморегулируемой организации оценщиков требованию об объединении в составе этой организации в качестве ее членов не менее чем триста физических лиц, отвечающих требованиям к субъектам оценочной деятельности, учитываются оценщики, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено.

Работники саморегулируемой организации оценщиков не вправе осуществлять оценочную деятельность.

Саморегулируемая организация оценщиков обязана свое-

временно принимать меры по недопущению возникновения конфликта интересов между саморегулируемой организацией оценщиков и ее членами, а также по своевременному урегулированию такого конфликта.

Ликвидация некоммерческой организации, имеющей статус саморегулируемой организации оценщиков, осуществляется в соответствии с законодательством о некоммерческих организациях. В ликвидационную комиссию некоммерческой организации, имеющей статус саморегулируемой организации оценщиков, должен быть включен представитель Национального совета.

Некоммерческая организация, имеющая статус саморегулируемой организации оценщиков, не может быть реорганизована.

### **Статья 22.1. Функции саморегулируемой организации оценщиков**

Функциями саморегулируемой организации оценщиков являются:

- разработка и утверждение стандартов и правил оценочной деятельности;
- разработка правил деловой и профессиональной этики в соответствии с типовыми правилами профессиональной этики оценщиков;
- разработка и утверждение правил и условий приема в члены саморегулируемой организации оценщиков, дополнительных требований к порядку обеспечения имущественной ответственности своих членов при осуществлении оценочной деятельности, установление размера членских взносов и порядка их внесения;
- представление интересов своих членов в их отношениях с федеральными органами государственной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, а также с международными профессиональными организациями оценщиков;
- прием в члены и прекращение членства в саморегулируемой организации оценщиков по основаниям, предусмотренным настоящим Федеральным законом и внутренними документами саморегулируемой организации оценщиков;

- контроль за деятельностью своих членов в части соблюдения ими требований настоящего Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, правил деловой и профессиональной этики;
- ведение реестра членов саморегулируемой организации оценщиков и предоставление доступа к информации, содержащейся в этом реестре, заинтересованным лицам с соблюдением требований настоящего Федерального закона, Федерального закона от 1 декабря 2007 года № 315-ФЗ «О саморегулируемых организациях» и принятых в соответствии с ними иных нормативных правовых актов Российской Федерации;
- организация информационного и методического обеспечения своих членов;
- осуществление иных установленных настоящим Федеральным законом функций;

## **Статья 22.2. Основные права и обязанности саморегулируемой организации оценщиков**

Саморегулируемая организация оценщиков **вправе:**

представлять интересы своих членов в их отношениях с федеральными органами государственной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, а также с международными профессиональными организациями оценщиков;

оспаривать в судебном порядке акты федеральных органов государственной власти, органов государственной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления и действия (бездействие) этих органов, нарушающие права и законные интересы всех или части своих членов.

Саморегулируемая организация оценщиков **обязана:**

- соблюдать требования настоящего Федерального закона, других федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации;



- формировать компенсационный фонд для обеспечения ответственности своих членов перед потребителями услуг в области оценочной деятельности и третьими лицами, а также размещать средства компенсационного фонда на условиях и в порядке, которые установлены статьей 24.9 настоящего Федерального закона;

- осуществлять контроль за соблюдением своими членами требований настоящего Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, правил деловой и профессиональной этики;

- утвердить в соответствии с требованиями к рассмотрению жалоб внутренние документы саморегулируемой организации оценщиков, в том числе в части установления мер дисциплинарного воздействия при несоблюдении членом саморегулируемой организации оценщиков требований, предусмотренных настоящим Федеральным законом, федеральными стандартами оценки, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартами и правилами оценочной деятельности, правилами деловой и профессиональной этики;

- применять меры дисциплинарного воздействия, предусмотренные настоящим Федеральным законом, требованиями к рассмотрению жалоб и внутренними документами саморегулируемой организации оценщиков, в отношении своих членов;

- сообщать в уполномоченный федеральный орган, осуществляющий функции по надзору за деятельностью саморегулируемых организаций оценщиков, о возникновении своего несоответствия требованиям, предусмотренным частью третьей статьи 22 настоящего Федерального закона, в течение десяти дней с момента выявления такого несоответствия;

- отказать в принятии в члены саморегулируемой организации оценщиков в случаях, установленных настоящим Федеральным законом;

- исключать из членов саморегулируемой организации оценщиков по основаниям, предусмотренным настоящим Федеральным законом, за нарушение требований настоящего Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, правил деловой и профессиональной этики;

- вести реестр членов саморегулируемой организации оценщиков и предоставлять доступ к информации, содержащейся в этом реестре, заинтересованным лицам с соблюдением требований настоящего Федерального закона, Федерального закона от 1 декабря 2007 года № 315-ФЗ «О саморегулируемых организациях» и принятых в соответствии с ними иных нормативных правовых актов Российской Федерации;

- организовывать проведение профессиональной переподготовки оценщиков;

- представлять в уполномоченный федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий ведение единого государственного реестра саморегулируемых организаций оценщиков, информацию о вступлении в национальное объединение саморегулируемых организаций оценщиков и выходе из него в срок, не превышающий трех рабочих дней с даты такого вступления или такого выхода;

- представлять в уполномоченный федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий ведение сводного реестра членов саморегулируемых организаций оценщиков, сведения о внесении изменений в реестр членов саморегулируемой организации оценщиков и об основаниях внесения таких изменений в срок не более чем пять рабочих дней с даты внесения таких изменений в форме и в порядке, которые установлены уполномоченным федеральным органом, осуществляющим функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности;

- рассматривать жалобы и дела о нарушении членами саморегулируемой организации оценщиков требований настоящего Федерального закона, других федеральных законов, иных нормативных правовых актов Российской Федерации, федеральных

стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, правил деловой и профессиональной этики;

- хранить все поступившие в саморегулируемую организацию оценщиков жалобы и материалы проверки в течение пяти лет, вести учет жалоб, отвечающих требованиям к рассмотрению жалоб, в порядке, установленном внутренними документами саморегулируемой организации оценщиков, с указанием информации о заявителе, члене саморегулируемой организации оценщиков, в отношении которого поступила жалоба, даты поступления, предмета жалобы, срока и результата рассмотрения жалобы.

### **Статья 22.3. Раскрытие информации саморегулируемой организацией оценщиков**

Саморегулируемая организация оценщиков наряду с информацией, предусмотренной Федеральным законом от 1 декабря 2007 года № 315-ФЗ «О саморегулируемых организациях», обязана разместить на официальном сайте саморегулируемой организации оценщиков в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»:

учредительные документы;

правила деловой и профессиональной этики;

положения о коллегиальном органе управления саморегулируемой организации оценщиков, о структурном подразделении, осуществляющем контроль за соблюдением членами саморегулируемой организации оценщиков требований настоящего Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, правил деловой и профессиональной этики, об органе по рассмотрению дел о применении дисциплинарных взысканий в отношении членов этой организации (далее – дисциплинарный комитет), об иных органах и структурных подразделениях и информацию о составе таких органов и подразделений;

информацию о несоответствии саморегулируемой организации оценщиков установленным частью третьей статьи 22 настоящего Федерального закона требованиям (в том числе информа-

цию о дате возникновения несоответствия саморегулируемой организации оценщиков указанным требованиям, о мерах, принимаемых и (или) планируемых саморегулируемой организацией оценщиков для устранения такого несоответствия);

информацию об отчетах своих членов, дата составления которых предшествует не более чем на три года дате размещения указанной информации, с разбивкой по годам и указанием даты составления и порядкового номера отчета, объекта оценки, вида определенной стоимости объекта оценки, фамилии, имени и (при наличии) отчества оценщика, составившего отчет, или фамилий, имен и (при наличии) отчеств оценщиков, составивших отчет, наименования юридического лица, заключившего договор на проведение оценки (при наличии);

информацию о приобретении должностными лицами или работниками саморегулируемой организации оценщиков или их аффилированными лицами ценных бумаг, эмитентами которых или должниками по которым являются юридические лица, с которыми члены саморегулируемой организации оценщиков заключили трудовые договоры;

информацию о возникновении конфликта интересов между саморегулируемой организацией оценщиков и ее членами;

информацию о поступивших в саморегулируемую организацию оценщиков жалобах, отвечающих требованиям к рассмотрению жалоб, с указанием фамилии, имени и (при наличии) отчества члена саморегулируемой организации оценщиков, в отношении которого поступила жалоба, даты поступления, предмета жалобы, срока и результата рассмотрения жалобы, при наличии решения о применении меры дисциплинарного воздействия;

информацию о приостановлении права осуществления оценочной деятельности членом саморегулируемой организации оценщиков, в том числе о периоде и об основаниях приостановления такого права;

информацию о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор, в том числе о соответствии этого юридического лица требованиям настоящего Федерального закона;

информацию об утвержденном размере платы за проведение экспертизы отчета, о порядке проведения экспертизы отчета и о

результатах экспертизы, проведенной ее членами, с указанием даты составления и порядкового номера отчета, даты составления и порядкового номера экспертного заключения, сведений об эксперте или экспертах (фамилия, имя и (при наличии) отчество), проводивших такую экспертизу, вывода, полученного в результате проведения такой экспертизы.

Саморегулируемая организация оценщиков обязана разместить на официальном сайте саморегулируемой организации оценщиков в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» все изменения, внесенные в документы, или изменение информации, определенной частью первой настоящей статьи, не позднее дня, следующего за днем, когда такие изменения были приняты, произошли или стали известны саморегулируемой организации оценщиков.

Саморегулируемая организация оценщиков обязана разработать и утвердить положение о раскрытии информации, в котором с учетом требований настоящего Федерального закона и Федерального закона от 1 декабря 2007 года № 315-ФЗ «О саморегулируемых организациях» устанавливаются:

порядок представления отчетности в саморегулируемую организацию оценщиков ее членами, объем содержания такой отчетности;

объем публикуемой информации об отчетах членов саморегулируемой организации оценщиков;

порядок предоставления информации, содержащейся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков, по запросам граждан и юридических лиц;

иные не противоречащие настоящей статье требования;

### **Статья 23. Порядок включения некоммерческой организации в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков**

Некоммерческая организация, удовлетворяющая требованиям части третьей статьи 22 настоящего Федерального закона, вправе подать в уполномоченный федеральный орган, осуществляющий функции по надзору за деятельностью саморегулируемых организаций оценщиков, заявление о ее включении в единый

государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков. За включение некоммерческой организации в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков уплачивается государственная пошлина в размерах и порядке, которые установлены законодательством Российской Федерации о налогах и сборах.

Для включения сведений о некоммерческой организации в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков некоммерческая организация представляет в уполномоченный федеральный орган, осуществляющий функции по надзору за деятельностью саморегулируемых организаций оценщиков, следующие документы:

заявление о включении в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков с указанием наименования некоммерческой организации, основного государственного регистрационного номера, идентификационного номера налогоплательщика, адреса официального сайта саморегулируемой организации оценщиков в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»;

засвидетельствованные в нотариальном порядке копии учредительных документов;

заверенные некоммерческой организацией копии документов об образовании и (или) о квалификации, подтверждающих получение ее членами профессиональных знаний в области оценочной деятельности в соответствии с образовательными программами высшего образования, дополнительными профессиональными программами в области оценочной деятельности;

заверенные некоммерческой организацией копии положений о коллегиальном органе управления, о структурном подразделении, осуществляющем контроль за соблюдением своими членами требований настоящего Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, правил деловой и профессиональной этики, и о дисциплинарном комитете;

заверенные некоммерческой организацией копии стандартов и правил оценочной деятельности;

заверенные некоммерческой организацией копии документов, подтверждающих формирование компенсационного фонда в размере, установленном настоящим Федеральным законом;

заверенные некоммерческой организацией копии заявлений ее членов о вступлении в эту организацию;

заверенная некоммерческой организацией копия реестра членов некоммерческой организации, с указанием идентификационного номера налогоплательщика и паспортных данных (фамилии, имени, отчества, даты рождения, места рождения, реквизитов паспорта) каждого из ее членов на бумажном и электронном носителях либо в форме электронного документа, подписанного квалифицированной электронной подписью некоммерческой организации;

документ об уплате государственной пошлины;

заверенные некоммерческой организацией копии договоров обязательного страхования ответственности оценщика в отношении каждого члена некоммерческой организации;

заверенные некоммерческой организацией копии квалификационных аттестатов ее членов.

Для включения некоммерческой организации в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков также необходимы следующие документы:

засвидетельствованная в нотариальном порядке копия свидетельства о постановке некоммерческой организации на учет в налоговом органе;

заверенные некоммерческой организацией копии справок об отсутствии у ее членов неснятой или непогашенной судимости за преступления в сфере экономики, а также за преступления средней тяжести, тяжкие и особо тяжкие преступления.

В случае, если указанные в части третьей в настоящей статье документы не представлены некоммерческой организацией, уполномоченный федеральный орган, осуществляющий функции по надзору за деятельностью саморегулируемых организаций оценщиков, при рассмотрении заявления о включении некоммерческой организации в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков запрашивает:

в налоговом органе сведения о постановке некоммерческой

организации на учет в налоговом органе;

в федеральном органе исполнительной власти, осуществляющем функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере внутренних дел, сведения об отсутствии у членов некоммерческой организации неснятой или непогашенной судимости за преступления в сфере экономики, а также за преступления средней тяжести, тяжкие и особо тяжкие преступления.

Уполномоченный федеральный орган, осуществляющий функции по надзору за деятельностью саморегулируемых организаций оценщиков, принимает решение о включении или об отказе во включении некоммерческой организации в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков в течение пятнадцати рабочих дней со дня представления заявления о включении в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков и других документов, предусмотренных частью второй настоящей статьи, о чем некоммерческая организация уведомляется в письменной форме в течение трех рабочих дней с даты принятия соответствующего решения.

Решение уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по надзору за деятельностью саморегулируемых организаций оценщиков, об отказе во включении некоммерческой организации в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков может быть принято по следующим основаниям:

некоммерческая организация не соответствует одному из требований, предусмотренных частью третьей статьи 22 настоящего Федерального закона;

некоммерческая организация не представила предусмотренные частью второй настоящей статьи документы, обязанность по представлению которых возложена на некоммерческую организацию или представила документы, содержащие недостоверную информацию;

в налоговом органе отсутствуют сведения о постановке некоммерческой организации на учет в налоговом органе.

Решение об отказе во включении некоммерческой организации в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков может быть обжаловано этой некоммерче-



ской организацией в арбитражный суд.

Исключение саморегулируемой организации оценщиков из единого государственного реестра саморегулируемых организаций оценщиков осуществляется уполномоченным федеральным органом, осуществляющим функции по надзору за деятельностью саморегулируемых организаций оценщиков, в случае, если этой организацией подано заявление о ее исключении из указанного реестра, или в случае ликвидации некоммерческой организации, имеющей статус саморегулируемой организации оценщиков.

В иных случаях уполномоченный федеральный орган, осуществляющий функции по надзору за деятельностью саморегулируемых организаций оценщиков, обращается в арбитражный суд с заявлением об исключении саморегулируемой организации оценщиков из единого государственного реестра саморегулируемых организаций оценщиков. Основанием для обращения в арбитражный суд является:

выявленное по результатам проверки несоответствие саморегулируемой организации оценщиков одному из требований, предусмотренных частью третьей статьи 22 настоящего Федерального закона;

невыполнение саморегулируемой организацией оценщиков требований об устранении выявленных уполномоченным федеральным органом, осуществляющим функции по надзору за деятельностью саморегулируемых организаций оценщиков, и указанных в предписании нарушений в установленные им сроки.

Порядок ведения единого государственного реестра саморегулируемых организаций оценщиков и перечень включаемых в него сведений устанавливаются уполномоченным федеральным органом, осуществляющим функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности.

Заявление уполномоченного федерального органа исполнительной власти, осуществляющего функции по надзору за деятельностью саморегулируемых организаций оценщиков, об исключении саморегулируемой организации оценщиков из единого государственного реестра саморегулируемых организаций оценщиков представляется в суд по месту ведения единого государственного реестра саморегулируемых организаций оценщиков.

## **Статья 24. Требования к членству в саморегулируемой организации оценщиков**

Оценщик одновременно может быть членом только одной саморегулируемой организации оценщиков, отвечающей требованиям настоящего Федерального закона.

**Обязательными условиями членства в саморегулируемой организации оценщиков** являются:

- наличие высшего образования и (или) профессиональной переподготовки в области оценочной деятельности;
- отсутствие неснятой или непогашенной судимости за преступления в сфере экономики, а также за преступления средней тяжести, тяжкие и особо тяжкие преступления;
- наличие квалификационного аттестата.

Для вступления в члены саморегулируемой организации оценщиков физическое лицо представляет:

документ об образовании и (или) о квалификации, подтверждающий получение высшего образования по результатам освоения образовательных программ, имеющих направленность (профиль) в области оценочной деятельности, и (или) диплом о профессиональной переподготовке в области оценочной деятельности;

справку об отсутствии неснятой или непогашенной судимости за преступления в сфере экономики, а также за преступления средней тяжести, тяжкие и особо тяжкие преступления.

Саморегулируемая организация оценщиков при приеме физических лиц в члены саморегулируемой организации оценщиков вправе предъявлять иные связанные с осуществлением оценщиком оценочной деятельности и не противоречащие настоящему Федеральному закону и другим федеральным законам требования.

Коллегиальный орган управления саморегулируемой организации оценщиков принимает решение о соответствии лица требованиям, установленным частями второй и третьей настоящей статьи, в течение семи дней со дня поступления заявления и необходимых документов от такого лица.

Лицо, в отношении которого принято решение о его соответствии требованиям, установленным частями второй и третьей настоящей статьи, считается принятым в члены саморегулируе-

мой организации оценщиков, и сведения о таком лице вносятся в реестр членов саморегулируемой организации оценщиков в течение трех дней со дня представления таким лицом договора обязательного страхования ответственности, отвечающего требованиям, установленным статьей 24.7 настоящего Федерального закона, и внесения установленных саморегулируемой организацией оценщиков взносов. Такому лицу в течение десяти дней со дня внесения сведений о нем в реестр членов саморегулируемой организации оценщиков выдается документ о членстве в саморегулируемой организации оценщиков.

Основанием для отказа в принятии лица в члены саморегулируемой организации оценщиков являются:

несоответствие лица требованиям настоящей статьи;

несоответствие лица требованиям, утвержденным саморегулируемой организацией оценщиков для вступления в члены саморегулируемой организации оценщиков;

исключение лица из членов любой из саморегулируемых организаций оценщиков за нарушение требований настоящего Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, правил деловой и профессиональной этики, если с даты исключения из членов саморегулируемой организации оценщиков прошло менее чем три года.

организации оценщиков, вправе обжаловать такой отказ в арбитражный суд.

Членство в саморегулируемой организации оценщиков прекращается коллегиальным органом управления саморегулируемой организации оценщиков на основании:

заявления оценщика о выходе из членов саморегулируемой организации оценщиков;

утверждения коллегиальным органом управления саморегулируемой организации оценщиков решения об исключении лица из членов саморегулируемой организации оценщиков.

Членство лица в саморегулируемой организации оценщиков не может быть прекращено до окончания проверки в случае поступления в указанную саморегулируемую организацию жалобы

на него, если в отношении члена саморегулируемой организации оценщиков проводится проверка или рассматривается дело о применении меры дисциплинарного воздействия, а в случае выявления нарушений – до окончания рассмотрения дисциплинарным комитетом дела о нарушении и применении меры дисциплинарного воздействия.

Запись о прекращении членства в саморегулируемой организации оценщиков вносится в реестр членов саморегулируемой организации оценщиков также в случае поступления в саморегулируемую организацию оценщиков информации, подтверждающей смерть члена саморегулируемой организации оценщиков.

(Часть одиннадцатая введена Федеральным законом от 02.06.2016 № 172-ФЗ.)

Лицо, в отношении которого принято решение о прекращении членства в саморегулируемой организации оценщиков, обязано уведомить о факте прекращения своего членства в саморегулируемой организации оценщиков и невозможности подписания отчета о проведении оценки заказчика по договору на проведение оценки или юридическое лицо, с которым заключен трудовой договор.

Саморегулируемая организация оценщиков не позднее дня, следующего за днем принятия коллегиальным органом управления саморегулируемой организации оценщиков решения о прекращении членства оценщика в саморегулируемой организации оценщиков, обязана разместить такое решение на официальном сайте саморегулируемой организации оценщиков в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», а также направить копии такого решения:

лицу, в отношении которого принято решение о прекращении членства в саморегулируемой организации оценщиков;

юридическому лицу, с которым лицо заключило трудовой договор, в случаях, если информация о заключенном трудовом договоре ранее представлялась в саморегулируемую организацию оценщиков;

всем саморегулируемым организациям, внесенным в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков, и национальному объединению саморегулируемых орга-

низаций оценщиков в случае утверждения коллегиальным органом управления саморегулируемой организации оценщиков решения об исключении лица из членов саморегулируемой организации оценщиков в связи с нарушением им требований настоящего Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, правил деловой и профессиональной этики;

уполномоченному федеральному органу исполнительной власти, осуществляющему ведение сводного реестра членов саморегулируемых организаций оценщиков.

#### **Статья 24.1. Ведение саморегулируемой организацией оценщиков реестра членов саморегулируемой организации оценщиков**

Наряду с требованиями, установленными Федеральным законом от 1 декабря 2007 года № 315-ФЗ «О саморегулируемых организациях», дополнительные требования к составу сведений, включаемых в реестр членов саморегулируемой организации оценщиков, порядок ведения саморегулируемой организацией оценщиков этого реестра и предоставления доступа к информации, содержащейся в этом реестре, заинтересованным лицам утверждаются уполномоченным федеральным органом, осуществляющим функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности.

На основании положений настоящего Федерального закона информация, содержащаяся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков, предоставляется по запросам граждан, юридических лиц в порядке, определенном внутренними документами саморегулируемой организации оценщиков. Срок предоставления такой информации не может превышать семи дней со дня поступления соответствующего запроса.

#### **Статья 24.2. Органы саморегулируемой организации оценщиков**

Порядок формирования, структура, компетенция и срок полномочий органов саморегулируемой организации оценщиков,

порядок принятия этими органами решений устанавливаются внутренними документами саморегулируемой организации оценщиков в соответствии с настоящим Федеральным законом и другими федеральными законами.

Общее собрание членов саморегулируемой организации оценщиков является высшим органом управления саморегулируемой организации оценщиков, который рассматривает вопросы, отнесенные к его компетенции настоящим Федеральным законом и другими федеральными законами.

Общее собрание членов саморегулируемой организации оценщиков созывается не реже чем один раз в год в порядке, устанавливаемом уставом.

К исключительной компетенции общего собрания членов саморегулируемой организации оценщиков относится решение следующих вопросов:

утверждение положения о коллегиальном органе управления саморегулируемой организации оценщиков, образование коллегиального органа управления саморегулируемой организации оценщиков, принятие решений о досрочном прекращении полномочий коллегиального органа управления саморегулируемой организации оценщиков или о досрочном прекращении полномочий его членов;

утверждение положения о раскрытии информации саморегулируемой организации оценщиков;

утверждение положения о дисциплинарном комитете, образование дисциплинарного комитета, принятие решений о досрочном прекращении его полномочий или о досрочном прекращении полномочий его членов;

утверждение внутренних документов саморегулируемой организации оценщиков, устанавливающих процедуру применения, а также иные меры дисциплинарного воздействия при несоблюдении членом саморегулируемой организации оценщиков требований настоящего Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, правил деловой и профессиональной этики, в соответствии с требованиями к рассмотрению жалоб;

утверждение в порядке и с периодичностью, которые установлены уставом, отчетов коллегиального органа управления саморегулируемой организации оценщиков и ее исполнительного органа о результатах финансово-хозяйственной и организационной деятельности саморегулируемой организации оценщиков;

утверждение положения о членстве в саморегулируемой организации оценщиков;

избрание члена саморегулируемой организации оценщиков, сдавшего единый квалификационный экзамен, в состав экспертного совета саморегулируемой организации оценщиков или исключение лица из его состава;

принятие решений о добровольной ликвидации некоммерческой организации и назначении ликвидатора или ликвидационной комиссии.

Порядок проведения общих собраний членов саморегулируемой организации оценщиков, порядок формирования повестки дня заседаний, определения кворума, условия и порядок проведения голосования определяются саморегулируемой организацией оценщиков самостоятельно в уставе.

Коллегиальный орган управления саморегулируемой организации оценщиков образуется в составе не менее чем семь человек.

К исключительной компетенции коллегиального органа управления саморегулируемой организации оценщиков относятся:

утверждение стандартов и правил оценочной деятельности;

утверждение правил деловой и профессиональной этики в соответствии с типовыми правилами профессиональной этики оценщиков;

принятие в члены саморегулируемой организации оценщиков, прекращение членства в саморегулируемой организации оценщиков;

рассмотрение и утверждение рекомендации об исключении члена из саморегулируемой организации оценщиков или отклонение указанной рекомендации;

приостановление права осуществления оценочной деятельности по заявлению члена саморегулируемой организации оценщиков, восстановление этого права;

рассмотрение и утверждение рекомендации о приостанов-

лении деятельности эксперта саморегулируемой организации оценщиков или отклонение указанной рекомендации и восстановление этой деятельности;

образование комитетов, предусмотренных внутренними документами саморегулируемой организации оценщиков, принятие решений о досрочном прекращении полномочий таких комитетов или о досрочном прекращении полномочий их членов, утверждение положений о структурном подразделении, осуществляющем контроль за соблюдением членами саморегулируемой организации оценщиков требований настоящего Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, правил деловой и профессиональной этики, и утверждение положений об иных комитетах;

утверждение инвестиционной декларации компенсационного фонда;

утверждение положения о порядке осуществления контроля за соблюдением членами саморегулируемой организации оценщиков требований настоящего Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, правил деловой и профессиональной этики;

установление дополнительных требований к членам экспертного совета саморегулируемой организации оценщиков;

установление порядка утверждения экспертного заключения, подготовленного экспертом или экспертами саморегулируемой организации оценщиков;

утверждение размера платы за проведение экспертизы отчетов; иные отнесенные уставом к исключительной компетенции коллегиального органа управления саморегулируемой организации оценщиков вопросы.

Не более чем двадцать пять процентов членов коллегиального органа управления саморегулируемой организации оценщиков должны составлять лица, не являющиеся членами саморегулируемой организации оценщиков и (или) их аффилированными лицами.



Заседания коллегиального органа управления саморегулируемой организации оценщиков могут проводиться в форме заочного голосования.

Члены коллегиального органа управления саморегулируемой организации оценщиков не могут быть избраны в состав дисциплинарного комитета.

Лицо, осуществляющее функции единоличного исполнительного органа саморегулируемой организации оценщиков, лица, являющиеся членами коллегиального исполнительного органа управления саморегулируемой организации оценщиков, не вправе:

учреждать юридические лица или являться членами органов управления юридических лиц, осуществляющих оценочную деятельность, их дочерних и зависимых обществ;

заключать трудовые договоры с юридическими лицами, заключившими трудовые договоры с членами саморегулируемой организации оценщиков, а также с их дочерними и зависимыми обществами;

заключать гражданско-правовые договоры, в том числе договоры о возмездном оказании услуг, заказчиком по которым выступает член саморегулируемой организации оценщиков.

Для обеспечения своей деятельности саморегулируемая организация оценщиков формирует:

структурное подразделение, осуществляющее контроль за соблюдением членами саморегулируемой организации оценщиков требований настоящего Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, правил деловой и профессиональной этики;

дисциплинарный комитет;

иные определенные внутренними документами саморегулируемой организации оценщиков органы и структурные подразделения.

Утверждение положения об экспертном совете саморегулируемой организации оценщиков и требований к членам экспертного совета саморегулируемой организации оценщиков, образование экспертного совета саморегулируемой организации оценщиков, принятие решений о досрочном прекращении его полно-

мочий или полномочий его членов относятся к исключительной компетенции общего собрания членов саморегулируемой организации оценщиков.

Экспертный совет саморегулируемой организации оценщиков образуется из членов саморегулируемой организации в случае его формирования.

Дисциплинарный комитет саморегулируемой организации оценщиков образуется в составе не менее трех членов саморегулируемой организации оценщиков, сдавших единый квалификационный экзамен.

**Статья 24.3. Порядок проведения саморегулируемой организацией оценщиков контроля за соблюдением членами саморегулируемой организации оценщиков требований настоящего Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, правил деловой и профессиональной этики**

Контроль за соблюдением членами саморегулируемой организации оценщиков требований настоящего Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, правил деловой и профессиональной этики проводится соответствующим структурным подразделением саморегулируемой организации, состоящим из работников саморегулируемой организации оценщиков, имеющих высшее образование и сдавших единый квалификационный экзамен, путем проведения плановых и внеплановых проверок.

Положение о порядке осуществления контроля за деятельностью членов саморегулируемой организации оценщиков утверждается коллегиальным органом управления саморегулируемой организации оценщиков. Указанное положение должно определять порядок проведения плановых и внеплановых проверок членов саморегулируемой организации оценщиков, порядок взаимодействия структурного подразделения, осуществляющего контроль за соблюдением членами саморегулируемой организа-

ции оценщиков требований настоящего Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, правил деловой и профессиональной этики, с членами саморегулируемой организации оценщиков и другими структурными подразделениями саморегулируемой организации оценщиков, порядок оформления результатов таких проверок.

Ежегодный план проведения проверок членов саморегулируемой организации оценщиков утверждается коллегиальным органом управления саморегулируемой организации оценщиков и доводится до сведения заинтересованных лиц посредством размещения указанного плана на официальном сайте саморегулируемой организации оценщиков в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» не позднее 15 декабря года, предшествующего году проведения плановых проверок.

Предметом плановой проверки является соблюдение членами саморегулируемой организации оценщиков требований настоящего Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, правил деловой и профессиональной этики, дополнительных требований к порядку обеспечения имущественной ответственности своих членов. Продолжительность плановой проверки не должна превышать тридцать дней.

Основанием для проведения саморегулируемой организацией оценщиков внеплановой проверки является поступившая в саморегулируемую организацию оценщиков жалоба, содержащая доводы заявителя относительно того, как действия (бездействие) члена саморегулируемой организации оценщиков нарушают или могут нарушить права заявителя.

Внутренними документами саморегулируемой организации оценщиков могут быть предусмотрены и иные основания для проведения внеплановой проверки.

Член саморегулируемой организации оценщиков обязан представить для проведения проверки необходимые документы и

информацию по запросу саморегулируемой организации оценщиков в порядке, установленном внутренними документами саморегулируемой организации оценщиков.

О принятии жалобы к рассмотрению и начале проведения внеплановой проверки или об отказе от проведения внеплановой проверки с указанием причин такого отказа саморегулируемая организация оценщиков уведомляет лицо, направившее жалобу, в течение десяти дней с момента получения жалобы саморегулируемой организацией оценщиков.

По результатам проведенной проверки составляется акт проверки в соответствии с требованиями к рассмотрению жалоб.

В случае выявления нарушения акт проверки и материалы проверки передаются в дисциплинарный комитет в течение трех рабочих дней с даты составления акта проверки.

О результатах проверки саморегулируемая организация оценщиков сообщает члену саморегулируемой организации оценщиков и лицу, направившему жалобу, в течение трех рабочих дней с даты составления акта проверки любым доступным способом, обеспечивающим подтверждение такого сообщения.

Общий срок рассмотрения жалобы с даты ее поступления в саморегулируемую организацию оценщиков до даты принятия решения дисциплинарным комитетом не может превышать шестьдесят дней.

Результаты рассмотрения жалобы и (или) решения дисциплинарного комитета могут быть обжалованы заинтересованными лицами в саморегулируемую организацию оценщиков в порядке и в сроки, которые предусмотрены требованиями к рассмотрению жалоб, или оспорены в судебном порядке.

#### **Статья 24.4. Порядок применения мер дисциплинарного воздействия в отношении членов саморегулируемой организации оценщиков**

Дисциплинарный комитет обязан рассматривать жалобы и сформированные по итогам проведения проверок членов саморегулируемой организации оценщиков дела о нарушении ее членами требований настоящего Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Россий-

ской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, правил деловой и профессиональной этики, требований о внесении обязательных взносов в саморегулируемую организацию оценщиков и дополнительных требований к порядку обеспечения имущественной ответственности своих членов и о применении в отношении ее членов мер дисциплинарного воздействия (далее – дела о применении мер дисциплинарного воздействия).

Процедура рассмотрения жалоб и дел о применении мер дисциплинарного воздействия, содержание указанных нарушений определяются внутренними документами саморегулируемой организации оценщиков, которые должны отвечать требованиям к рассмотрению жалоб.

При рассмотрении жалоб и дел о применении мер дисциплинарного воздействия дисциплинарный комитет обязан приглашать на свои заседания с указанием даты, места и времени их проведения лиц, направивших жалобы, по результатам рассмотрения которых формируются дела о применении мер дисциплинарного воздействия, а также членов саморегулируемой организации оценщиков, в отношении которых рассматриваются дела о применении мер дисциплинарного воздействия. Уведомление указанных лиц осуществляется любым доступным способом, обеспечивающим возможность подтверждения факта уведомления, не позднее чем за десять дней до дня заседания дисциплинарного комитета.

Дисциплинарный комитет вправе принять решение о применении следующих мер дисциплинарного воздействия:

вынесение предписания, обязывающего члена саморегулируемой организации оценщиков устранить выявленные в результате проведенной проверки нарушения и устанавливающего сроки их устранения;

вынесение члену саморегулируемой организации оценщиков предупреждения;

наложение на члена саморегулируемой организации оценщиков штрафа в размере, установленном внутренними документами саморегулируемой организации оценщиков;

приостановление права осуществления оценочной деятель-

ности;

рекомендация о приостановлении деятельности эксперта саморегулируемой организации оценщиков, подлежащая рассмотрению и утверждению или отклонению коллегиальным органом управления саморегулируемой организации оценщиков;

рекомендация об исключении члена саморегулируемой организации оценщиков из состава экспертного совета саморегулируемой организации оценщиков, подлежащая рассмотрению и утверждению или отклонению общим собранием членов саморегулируемой организации оценщиков;

рекомендация об исключении из членов саморегулируемой организации оценщиков, подлежащая рассмотрению и утверждению или отклонению коллегиальным органом управления саморегулируемой организации оценщиков;

иные установленные внутренними документами саморегулируемой организации оценщиков меры дисциплинарного воздействия.

Основанием для принятия дисциплинарным комитетом решения о применении меры дисциплинарного воздействия в виде приостановления права осуществления оценочной деятельности является:

неоднократное в течение двух месяцев нарушение членом саморегулируемой организации оценщиков требований настоящего Федерального закона, а также внутренних документов саморегулируемой организации оценщиков о представлении в саморегулируемую организацию оценщиков информации и документов, необходимых для проведения плановой или внеплановой проверки;

непредставление в саморегулируемую организацию оценщиков действующего договора обязательного страхования ответственности оценщика;

применение повторно в течение одного года в отношении члена саморегулируемой организации оценщиков меры дисциплинарного воздействия с даты применения впервые меры дисциплинарного воздействия за нарушение им требований настоящего Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной

деятельности, правил деловой и профессиональной этики, требований о внесении обязательных взносов в саморегулируемую организацию оценщиков и дополнительных требований к порядку обеспечения имущественной ответственности членов саморегулируемой организации оценщиков;

иные основания, предусмотренные внутренними документами саморегулируемой организации оценщиков.

Основанием для принятия дисциплинарным комитетом решения о применении меры дисциплинарного воздействия в виде рекомендации об исключении из членов саморегулируемой организации оценщиков является:

невыполнение предписания, обязывающего члена саморегулируемой организации оценщиков устранить выявленные нарушения в установленные сроки после применения меры дисциплинарного воздействия, повлекшей за собой приостановление права осуществления оценочной деятельности;

выявление факта представления для приема в члены саморегулируемой организации оценщиков подложных документов;

осуществление оценочной деятельности в период приостановления права ее осуществления;

осуществление оценочной деятельности без наличия действующего договора обязательного страхования ответственности;

проведение экспертизы отчетов в период приостановления деятельности эксперта саморегулируемой организации оценщиков;

несоблюдение членом саморегулируемой организации оценщиков требований статьи 16 настоящего Федерального закона в части независимости оценщика;

применение более двух раз в течение одного года в отношении члена саморегулируемой организации оценщиков мер дисциплинарного воздействия за нарушение им требований настоящего Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, правил деловой и профессиональной этики, требований о внесении обязательных взносов в саморегулируемую организацию оценщиков и дополнительных требований к порядку

обеспечения имущественной ответственности членов саморегулируемой организации оценщиков.

Решения, предусмотренные абзацами вторым – пятым и девятым части четвертой настоящей статьи, вступают в силу с момента их принятия дисциплинарным комитетом. Решение, предусмотренное абзацем седьмым части четвертой настоящей статьи, может быть принято не менее чем семьюдесятью пятью процентами голосов членов дисциплинарного комитета, присутствующих на его заседании, и вступает в силу с момента его утверждения общим собранием членов саморегулируемой организации оценщиков. Решение, предусмотренное абзацами шестым и восьмым части четвертой настоящей статьи, может быть принято не менее чем семьюдесятью пятью процентами голосов членов дисциплинарного комитета, присутствующих на его заседании, и вступает в силу с момента его утверждения коллегиальным органом управления саморегулируемой организации оценщиков.

В течение двух рабочих дней со дня принятия дисциплинарным комитетом решения о применении меры дисциплинарного воздействия к члену саморегулируемой организации оценщиков саморегулируемая организация оценщиков направляет копии такого решения члену саморегулируемой организации оценщиков и лицу, направившему жалобу, по которой принято такое решение.

Решения дисциплинарного комитета могут быть обжалованы членами саморегулируемой организации оценщиков в коллегиальный орган управления саморегулируемой организации оценщиков в сроки, установленные требованиями к рассмотрению жалоб.

Решение общего собрания членов саморегулируемой организации оценщиков об утверждении или отклонении рекомендации дисциплинарного комитета об исключении члена саморегулируемой организации оценщиков из состава экспертного совета саморегулируемой организации оценщиков может быть оспорено заинтересованными лицами в арбитражном суде.

Решения коллегиального органа управления саморегулируемой организации оценщиков об утверждении или отклонении рекомендации дисциплинарного комитета об исключении лица из



членов саморегулируемой организации оценщиков, о приостановлении права осуществления оценочной деятельности, о приостановлении деятельности эксперта саморегулируемой организации оценщиков могут быть оспорены заинтересованными лицами в арбитражном суде.

Денежные средства, полученные саморегулируемой организацией оценщиков в результате наложения на члена саморегулируемой организации оценщиков штрафа в соответствии с настоящей статьей, подлежат зачислению в компенсационный фонд саморегулируемой организации оценщиков.

#### **Статья 24.5. Надзор за деятельностью саморегулируемых организаций оценщиков и ведение сводного реестра членов саморегулируемых организаций оценщиков**

Надзор за деятельностью саморегулируемых организаций оценщиков осуществляется путем проведения плановых и внеплановых проверок уполномоченным федеральным органом, осуществляющим функции по надзору за деятельностью саморегулируемых организаций оценщиков. Порядок осуществления надзора за деятельностью саморегулируемых организаций оценщиков устанавливается уполномоченным федеральным органом, осуществляющим функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности.

Плановая проверка деятельности саморегулируемой организации оценщиков проводится один раз в два года в соответствии с планом, утверждаемым уполномоченным федеральным органом, осуществляющим функции по надзору за деятельностью саморегулируемых организаций оценщиков.

Решение о проведении внеплановой проверки деятельности саморегулируемой организации оценщиков принимается уполномоченным федеральным органом, осуществляющим функции по надзору за деятельностью саморегулируемых организаций оценщиков, на основании заявлений юридических лиц, физических лиц, федеральных органов государственной власти, органов государственной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления, правоохранительных органов о нарушении саморегулируемой организацией оценщиков настоя-

щего Федерального закона, других федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации.

В ходе проведения проверки деятельности саморегулируемой организации оценщиков уполномоченный федеральный орган, осуществляющий функции по надзору за деятельностью саморегулируемых организаций оценщиков, вправе запрашивать у специализированного депозитария, заключившего депозитарный договор с саморегулируемой организацией оценщиков, информацию о денежной оценке ее компенсационного фонда.

О своем решении, принятом на основании материалов проведения проверки, уполномоченный федеральный орган, осуществляющий функции по надзору за деятельностью саморегулируемых организаций оценщиков, извещает саморегулируемую организацию оценщиков в письменной форме в срок не позднее трех дней со дня принятия такого решения.

В случае выявления нарушения требований, установленных частью третьей статьи 22 настоящего Федерального закона, уполномоченный федеральный орган, осуществляющий функции по надзору за деятельностью саморегулируемых организаций оценщиков, обращается в арбитражный суд с заявлением об исключении саморегулируемой организации оценщиков из единого государственного реестра саморегулируемых организаций оценщиков.

В случае выявления иных нарушений уполномоченный федеральный орган, осуществляющий функции по надзору за деятельностью саморегулируемых организаций оценщиков, направляет в саморегулируемую организацию оценщиков предписание об устранении в разумные сроки выявленных нарушений.

Предписание уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по надзору за деятельностью саморегулируемых организаций оценщиков, об устранении выявленных нарушений может быть обжаловано саморегулируемой организацией оценщиков в арбитражный суд.

В случае невыполнения в установленный срок предписания об устранении выявленных нарушений уполномоченный федеральный орган, осуществляющий функции по надзору за деятельностью саморегулируемых организаций оценщиков, обра-  
ща-

ется в арбитражный суд с заявлением об исключении саморегулируемой организации оценщиков из единого государственного реестра саморегулируемых организаций оценщиков.

Саморегулируемая организация оценщиков, выявившая свое несоответствие требованиям части третьей статьи 22 настоящего Федерального закона, вправе направить в уполномоченный федеральный орган, осуществляющий функции по надзору за деятельностью саморегулируемых организаций оценщиков, в письменной форме заявление о выявленном несоответствии с его описанием, указанием сведений о дате его возникновения и о принимаемых и (или) планируемых саморегулируемой организацией оценщиков мерах по его устранению.

В течение двух месяцев после получения уполномоченным федеральным органом, осуществляющим функции по надзору за деятельностью саморегулируемых организаций оценщиков, заявления о выявленном несоответствии саморегулируемая организация оценщиков не может быть исключена из единого государственного реестра саморегулируемых организаций оценщиков по указанному в заявлении основанию. В случае, если по истечении указанного срока саморегулируемая организация оценщиков не представит в уполномоченный федеральный орган, осуществляющий функции по надзору за деятельностью саморегулируемых организаций оценщиков, доказательство устранения выявленного несоответствия, уполномоченный федеральный орган, осуществляющий функции по надзору за деятельностью саморегулируемых организаций оценщиков, обращается в арбитражный суд с заявлением об исключении саморегулируемой организации оценщиков из единого государственного реестра саморегулируемых организаций оценщиков.

Саморегулируемая организация оценщиков считается исключенной из единого государственного реестра саморегулируемых организаций оценщиков с даты вступления в силу решения арбитражного суда о ее исключении из указанного реестра.

Оценщики, состоявшие членами саморегулируемой организации оценщиков, исключенной из единого государственного реестра саморегулируемых организаций оценщиков, вправе всту-

пить в иные саморегулируемые организации оценщиков.

В течение трех месяцев с даты исключения саморегулируемой организации оценщиков из единого государственного реестра саморегулируемых организаций оценщиков оценщики, состоявшие ее членами и не вступившие в другие саморегулируемые организации оценщиков, вправе осуществлять оценочную деятельность только по договорам, заключенным до даты исключения саморегулируемой организации оценщиков из единого государственного реестра саморегулируемых организаций оценщиков.

Уполномоченный федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий функции по надзору за деятельностью саморегулируемых организаций оценщиков, осуществляет формирование и ведение сводного реестра членов саморегулируемых организаций оценщиков.

Перечень сведений, включаемых в сводный реестр членов саморегулируемых организаций оценщиков, порядок формирования и ведения сводного реестра членов саморегулируемых организаций оценщиков и порядок опубликования сводного реестра членов саморегулируемых организаций оценщиков устанавливаются уполномоченным федеральным органом, осуществляющим функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности.

#### **Статья 24.6. Обеспечение имущественной ответственности при осуществлении оценочной деятельности**

Убытки, причиненные заказчику, заключившему договор на проведение оценки, или имущественный вред, причиненный третьим лицам вследствие использования итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком или оценщиками, подлежат возмещению в полном объеме за счет имущества оценщика или оценщиков, причинивших своими действиями (бездействием) убытки или имущественный вред при осуществлении оценочной деятельности, или за счет имущества юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор.

Убытки, причиненные заказчику, заключившему договор на

проведение оценки, также подлежат возмещению в полном объеме за счет страховых выплат по договору страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований настоящего Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

(Часть вторая в ред. Федерального закона от 21.07.2014 № 225-ФЗ/)

В целях обеспечения имущественной ответственности членов саморегулируемой организации оценщиков перед заключившими договор на проведение оценки заказчиком и (или) третьими лицами саморегулируемая организация оценщиков обязана предъявлять к своим членам требования об использовании следующих видов обеспечения такой ответственности:

заключение предусмотренного статьей 24.7 настоящего Федерального закона договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности, размер страховой суммы в котором не может быть менее чем триста тысяч рублей;

формирование компенсационного фонда саморегулируемой организации оценщиков, в который каждым членом саморегулируемой организации оценщиков должен быть внесен обязательный взнос в размере не менее чем тридцать тысяч рублей.

Саморегулируемая организация оценщиков, экспертом или экспертами которой подготовлено и утверждено в порядке, установленном внутренними документами саморегулируемой организации оценщиков, положительное экспертное заключение, несет солидарную ответственность за убытки, причиненные заказчику, заключившему договор на проведение оценки, или имущественный вред, причиненный третьим лицам действиями (бездействием) оценщика или оценщиков вследствие установленного судом, арбитражным судом в соответствии с установленной компетенцией, третейским судом нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности.

Саморегулируемая организация оценщиков, возместившая убытки или имущественный вред, имеет право регресса к эксперту или экспертам саморегулируемой организации оценщиков.

Возмещение заказчику оценки и (или) третьему лицу убытков или имущественного вреда, которые возникают в случаях, предусмотренных настоящей статьей, и установлены вступившим в законную силу решением суда, арбитражного суда в соответствии с установленной компетенцией, третейского суда, производится за счет средств компенсационного фонда саморегулируемой организации оценщиков, членами которой являются эксперт или эксперты, в размере не более чем пять миллионов рублей.

Саморегулируемая организация оценщиков вправе устанавливать дополнительные требования к имущественной ответственности экспертов саморегулируемой организации оценщиков.

#### **Статья 24.7. Договор обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности**

Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности (далее - договор обязательного страхования ответственности) являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.

Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

В случае наступления страхового случая страховщик производит страховую выплату в размере причиненного заказчику и

(или) третьему лицу реального ущерба, установленном вступившим в законную силу решением арбитражного суда, но не более чем в размере страховой суммы по договору обязательного страхования ответственности.

Договор обязательного страхования ответственности заключается членом саморегулируемой организации оценщиков на срок не менее одного года с условием возмещения ущерба, причиненного в период действия договора обязательного страхования ответственности, в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.

Член саморегулируемой организации оценщиков вправе не страховать ответственность оценщика на период приостановления права осуществления им оценочной деятельности.

Страховой тариф по договору обязательного страхования ответственности может определяться страховщиками в зависимости от стажа осуществления оценочной деятельности оценщиком, количества предыдущих страховых случаев и иных влияющих на степень риска причинения ущерба обстоятельств.

Договор обязательного страхования ответственности может предусматривать уплату оценщиком страховой премии в рассрочку и сроки уплаты страховых взносов.

Датой уплаты страховой премии (страхового взноса) считается день уплаты страховой премии (страхового взноса) наличными деньгами страховщику или день перечисления страховой премии (страхового взноса) на расчетный счет страховщика.

Договор обязательного страхования ответственности вступает в силу с момента уплаты страхователем первого страхового взноса, если законодательством Российской Федерации не предусмотрено иное.

Контроль за осуществлением своими членами обязательного страхования ответственности проводится саморегулируемой организацией оценщиков, которая вправе устанавливать дополнительные не противоречащие законодательству Российской Федерации требования к договорам обязательного страхования ответственности, заключаемым членами такой саморегулируемой организации оценщиков.

## **Статья 24.8. Компенсационный фонд саморегулируемой организации оценщиков**

Компенсационным фондом саморегулируемой организации оценщиков (далее – компенсационный фонд) является обособленное имущество, принадлежащее саморегулируемой организации оценщиков на праве собственности и первоначально формируемое исключительно в денежной форме за счет обязательных взносов ее членов.

Не допускается освобождение члена саморегулируемой организации оценщиков от обязанности внесения взносов в компенсационный фонд, в том числе зачет его требований к саморегулируемой организации оценщиков.

Основанием для обращения взыскания на компенсационный фонд считается установленный решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт наступления страхового случая по договору обязательного страхования ответственности.

Требование о получении компенсационной выплаты за счет компенсационного фонда может быть предъявлено к саморегулируемой организации оценщиков, национальному объединению саморегулируемых организаций оценщиков в случае передачи ему имущества, составляющего компенсационный фонд саморегулируемой организации оценщиков, только в случае совпадения следующих условий:

для возмещения ущерба, причиненного оценщиком, недостаточно средств, полученных по договору обязательного страхования ответственности;

оценщик отказался удовлетворить требование заказчика или третьего лица о возмещении ущерба либо заказчик или третье лицо не получили от него в разумный срок ответ на предъявленное требование.

Требование о возмещении ущерба за счет компенсационного фонда может быть предъявлено к саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является или являлся оценщик на момент причинения ущерба, национальному объединению саморегулируемых организаций оценщиков в случае передачи ему имущества, составляющего компенсационный фонд саморегулируемой организации оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.



Не допускается осуществление выплат за счет компенсационного фонда (в том числе возврат членам саморегулируемой организации оценщиков их взносов), за исключением выплат, предусмотренных настоящим Федеральным законом.

На компенсационный фонд не может быть обращено взыскание по обязательствам саморегулируемой организации оценщиков, а также по обязательствам членов саморегулируемой организации оценщиков, если возникновение таких обязательств не связано с осуществлением регулируемого ею вида деятельности.

Размер компенсационной выплаты за счет компенсационного фонда по требованию или требованиям заказчиков либо третьих лиц к одному оценщику по одному страховому случаю не может превышать пяти миллионов рублей.

В случае ликвидации некоммерческой организации, имеющей статус саморегулируемой организации оценщиков, и (или) исключения сведений о некоммерческой организации из единого государственного реестра саморегулируемых организаций оценщиков имущество, составляющее компенсационный фонд такой организации, подлежит передаче национальному объединению саморегулируемых организаций оценщиков.

К порядку размещения средств компенсационного фонда саморегулируемой организации оценщиков, переданных национальному объединению саморегулируемых организаций оценщиков, предъявляются требования, аналогичные требованиям, предъявляемым к порядку размещения средств компенсационного фонда саморегулируемой организации оценщиков.

Имущество, составляющее компенсационный фонд саморегулируемой организации оценщиков и переданное национальному объединению саморегулируемых организаций оценщиков, по истечении четырех лет с даты ликвидации саморегулируемой организации оценщиков и (или) исключения сведений о некоммерческой организации из единого государственного реестра саморегулируемых организаций оценщиков подлежит возврату в денежной форме лицам, являвшимся членами такой саморегулируемой организации, в размере, не превышающем размера их взносов в компенсационный фонд саморегулируемой организации оценщиков, в порядке, установленном уполномоченным федеральным органом, осуществляющим функции по нормативно-правовому

регулированию оценочной деятельности.

### **Статья 24.9. Условия и порядок размещения средств компенсационного фонда**

Саморегулируемая организация оценщиков для размещения средств компенсационного фонда в целях их сохранения и увеличения заключает с управляющей компанией договор доверительного управления таким фондом.

Управляющая компания обязана совершить все необходимые действия по недопущению нарушения установленных настоящим Федеральным законом требований к размещению средств компенсационного фонда и заключить договор со специализированным депозитарием, с которым заключен договор саморегулируемой организацией оценщиков.

Специализированный депозитарий осуществляет контроль за соблюдением управляющей компанией ограничений размещения средств компенсационного фонда, правил размещения этих средств и требований к их размещению, установленных настоящим Федеральным законом и инвестиционной декларацией, принятой саморегулируемой организацией оценщиков.

Обо всех случаях нарушения установленных настоящим Федеральным законом требований к размещению средств компенсационного фонда специализированный депозитарий уведомляет саморегулируемую организацию оценщиков и уполномоченный федеральный орган, осуществляющий функции по надзору за деятельностью саморегулируемых организаций оценщиков.

Управляющая компания и специализированный депозитарий отбираются по результатам конкурса, проведенного в порядке, установленном внутренними документами саморегулируемой организации оценщиков.

Доход, полученный от размещения средств компенсационного фонда, направляется на пополнение этого фонда и покрытие расходов, связанных с обеспечением надлежащих условий размещения таких средств.

Средства компенсационного фонда размещаются управляющей компанией в соответствии с инвестиционной декларацией, принятой саморегулируемой организацией оценщиков, и с уче-

том ограничений, установленных настоящей статьей. Не более чем сорок процентов этих средств должно быть размещено в государственные ценные бумаги Российской Федерации, и не более чем сорок процентов этих средств может быть размещено в обращающиеся на организованных торгах акции российских эмитентов, созданных в форме открытых акционерных обществ, или паи паевых инвестиционных фондов.

Не допускается размещать более чем пять процентов средств компенсационного фонда в акции одного эмитента, а также размещать средства компенсационного фонда в векселя, ценные бумаги, не обращающиеся на организованных торгах, и иностранные ценные бумаги.

#### **Статья 24.10. Национальное объединение саморегулируемых организаций оценщиков и иные объединения саморегулируемых организаций оценщиков**

В целях обеспечения общественных интересов, формирования единых подходов к осуществлению оценочной деятельности, выработки единой позиции оценщиков по вопросам регулирования их деятельности, координации деятельности саморегулируемых организаций оценщиков, а также в целях взаимодействия саморегулируемых организаций оценщиков с федеральными органами государственной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления и потребителями услуг в области оценочной деятельности саморегулируемые организации оценщиков вправе создать национальное объединение саморегулируемых организаций оценщиков и иные объединения саморегулируемых организаций оценщиков с соблюдением требований настоящего Федерального закона, Федерального закона от 1 декабря 2007 года № 315-ФЗ «О саморегулируемых организациях» и принятых в соответствии с ними иных нормативных правовых актов Российской Федерации.

**Национальным объединением саморегулируемых организаций оценщиков** признается некоммерческая организация, которая создана саморегулируемыми организациями оценщиков, зарегистрирована уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по надзору за

деятельностью саморегулируемых организаций оценщиков, и членами которой являются более чем семьдесят пять процентов саморегулируемых организаций оценщиков, включенных в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков и объединяющих более чем пятьдесят процентов оценщиков, включенных в сводный реестр членов саморегулируемых организаций оценщиков, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено.

Национальное объединение саморегулируемых организаций оценщиков не вправе отказать в приеме в свои члены саморегулируемой организации оценщиков.

Национальное объединение саморегулируемых организаций оценщиков не вправе осуществлять предпринимательскую деятельность и иную приносящую доход деятельность.

Некоммерческая организация, соответствующая требованиям части второй настоящей статьи, подлежит регистрации в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков в качестве национального объединения саморегулируемых организаций оценщиков по истечении трех рабочих дней с даты представления в уполномоченный федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий функции по надзору за деятельностью саморегулируемых организаций оценщиков, следующих документов:

заявление о регистрации в качестве национального объединения саморегулируемых организаций оценщиков;

надлежащим образом заверенные копии учредительных документов;

заверенные некоммерческой организацией копии заявлений о вступлении в некоммерческую организацию всех ее членов.

Основными функциями национального объединения саморегулируемых организаций оценщиков являются:

- обсуждение вопросов государственной политики в области оценочной деятельности;

- представление интересов саморегулируемых организаций оценщиков в федеральных органах государственной власти, органах государственной власти субъектов Российской Федерации, органах местного самоуправления;

- формирование предложений по вопросам выработки государственной политики в области оценочной деятельности;
- формирование предложений о совершенствовании правового и экономического регулирования оценочной деятельности;
- защита прав и законных интересов саморегулируемых организаций оценщиков;
- разработка федеральных стандартов оценки, за исключением федеральных стандартов оценки, устанавливающих требования к определению кадастровой стоимости;
- рассмотрение проектов нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности и предоставление рекомендаций об их утверждении;
- разработка дополнительных образовательных программ в области оценочной деятельности;
- разработка рекомендаций о минимальном стаже оценщиков, сроке стажировки лиц, претендующих на членство в саморегулируемой организации оценщиков;
- рассмотрение обращений, ходатайств, жалоб на саморегулируемые организации оценщиков от потребителей услуг в области оценочной деятельности и оценщиков;
- размещение средств компенсационного фонда, переданных национальному объединению саморегулируемых организаций оценщиков, в случае, установленном статьей 24.8 настоящего Федерального закона;
- возврат имущества, составляющего компенсационный фонд и переданного национальному объединению саморегулируемых организаций оценщиков, в случае, установленном статьей 24.8 настоящего Федерального закона.

Высшим органом управления национального объединения саморегулируемых организаций оценщиков является общее собрание членов национального объединения саморегулируемых организаций оценщиков.

Общее собрание членов национального объединения саморегулируемых организаций оценщиков созывается не реже чем один раз в год. Внеочередное общее собрание членов национального объединения саморегулируемых организаций оценщиков может быть созвано по инициативе не менее одной трети саморе-

гулируемых организаций оценщиков.

Решение общего собрания членов национального объединения саморегулируемых организаций оценщиков считается принятым, если за него проголосовали не менее чем две трети участников собрания и при этом в собрании участвовали не менее чем пятьдесят процентов общего числа членов национального объединения саморегулируемых организаций оценщиков.

Члены национального объединения саморегулируемых организаций оценщиков имеют равные права и равное представительство на общем собрании членов национального объединения саморегулируемых организаций оценщиков. Каждый член национального объединения саморегулируемых организаций оценщиков независимо от количества его представителей при принятии решений имеет один голос.

К компетенции общего собрания членов национального объединения саморегулируемых организаций оценщиков относятся:

изменение устава национального объединения саморегулируемых организаций оценщиков;

определение приоритетных направлений деятельности национального объединения саморегулируемых организаций оценщиков, принципов формирования и использования его имущества;

образование исполнительных органов национального объединения саморегулируемых организаций оценщиков и досрочное прекращение их полномочий;

создание филиалов и открытие представительств национального объединения саморегулируемых организаций оценщиков;

участие в других организациях;

реорганизация и ликвидация национального объединения саморегулируемых организаций оценщиков;

формирование постоянно действующего коллегиального органа управления национального объединения саморегулируемых организаций оценщиков (далее – коллегиальный орган управления национального объединения саморегулируемых организаций оценщиков), в том числе избрание председателя коллегиального органа управления национального объединения саморегулируе-

мых организаций оценщиков, членов коллегиального органа управления национального объединения саморегулируемых организаций оценщиков и прекращение полномочий членов коллегиального органа управления национального объединения саморегулируемых организаций оценщиков, принятие решений о досрочном прекращении полномочий членов коллегиального органа управления национального объединения саморегулируемых организаций оценщиков;

утверждение положения о коллегиальном органе управления национального объединения саморегулируемых организаций оценщиков, устанавливающего также права и обязанности председателя и иных членов этого органа, функции коллегиального органа управления национального объединения саморегулируемых организаций оценщиков;

утверждение положений о членстве, об общем собрании членов национального объединения саморегулируемых организаций оценщиков, исполнительном органе национального объединения саморегулируемых организаций оценщиков;

утверждение размеров вступительного взноса, членских и иных взносов;

утверждение инвестиционной декларации компенсационного фонда, переданного национальному объединению саморегулируемых организаций оценщиков, в случае, установленном статьей 24.8 настоящего Федерального закона;

утверждение аудитора национального объединения саморегулируемых организаций оценщиков и размера оплаты его услуг;

утверждение годового отчета национального объединения саморегулируемых организаций оценщиков, отчета исполнительного директора о результатах финансово-хозяйственной и организационной деятельности национального объединения саморегулируемых организаций оценщиков, бухгалтерской (финансовой) отчетности национального объединения саморегулируемых организаций оценщиков, сметы доходов и расходов национального объединения саморегулируемых организаций оценщиков;

образование иных органов национального объединения саморегулируемых организаций оценщиков и прекращение полномочий соответствующих органов или полномочий их членов,

утверждение положений об этих органах, определение кадровой политики, в том числе условий и принципов оплаты труда работников национального объединения саморегулируемых организаций оценщиков;

иные полномочия, предусмотренные настоящим Федеральным законом и уставными документами национального объединения саморегулируемых организаций оценщиков.

В состав коллегиального органа управления национального объединения саморегулируемых организаций оценщиков в обязательном порядке входит по одному представителю от каждого члена национального объединения саморегулируемых организаций оценщиков.

Не менее чем двадцать пять процентов состава коллегиального органа управления национального объединения саморегулируемых организаций оценщиков должны составлять независимые эксперты, потребители услуг в области оценочной деятельности, представители научной и педагогической общественности и иные не являющиеся членами или представителями членов саморегулируемых организаций оценщиков лица.

Состав коллегиального органа управления национального объединения саморегулируемых организаций оценщиков подлежит ротации один раз в два года в порядке, установленном учредительными документами национального объединения саморегулируемых организаций оценщиков.

Коллегиальный орган управления национального объединения саморегулируемых организаций оценщиков возглавляется председателем, который избирается решением общего собрания членов национального объединения саморегулируемых организаций оценщиков сроком на один год.

Председателем коллегиального органа управления национального объединения саморегулируемых организаций оценщиков не могут быть представители федеральных органов государственной власти, органов государственной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления. Одно и то же лицо не может занимать должность председателя коллегиального органа управления национального объединения саморегулируемых организаций оценщиков более двух раз подряд.



Председатель коллегиального органа управления национального объединения саморегулируемых организаций оценщиков организует работу коллегиального органа управления национального объединения саморегулируемых организаций оценщиков и председательствует на заседаниях коллегиального органа управления национального объединения саморегулируемых организаций оценщиков.

Заседания коллегиального органа управления национально-го объединения саморегулируемых организаций оценщиков созываются председателем коллегиального органа управления национального объединения саморегулируемых организаций оценщиков. Заседания коллегиального органа управления национального объединения саморегулируемых организаций оценщиков могут быть созваны по инициативе не менее одной трети членов коллегиального органа управления национального объединения саморегулируемых организаций оценщиков. Решение коллегиального органа управления национального объединения саморегулируемых организаций оценщиков считается принятым, если за него проголосовали не менее чем две трети участников заседания и при этом в заседании участвовали не менее чем пятьдесят процентов общего числа членов коллегиального органа управления национального объединения саморегулируемых организаций оценщиков.

Каждый член коллегиального органа управления национального объединения саморегулируемых организаций оценщиков имеет один голос. В случае равенства голосов при принятии решений этим органом управления голос председателя коллегиального органа управления национального объединения саморегулируемых организаций оценщиков является решающим.

Исполнительный орган национального объединения саморегулируемых организаций оценщиков избирается на срок до двух лет общим собранием членов национального объединения саморегулируемых организаций оценщиков. Размеры вознаграждений и компенсаций лицам, входящим в состав исполнительного органа национального объединения саморегулируемых организаций оценщиков, устанавливаются решением общего собрания членов национального объединения саморегулируемых организаций

оценщиков.

Лица, входящие в состав исполнительного органа национального объединения саморегулируемых организаций оценщиков, не вправе:

быть избранными в состав коллегиального органа управления национального объединения саморегулируемых организаций оценщиков;

приобретать ценные бумаги, эмитентами которых или должниками по которым являются участники национального объединения саморегулируемых организаций оценщиков и их члены, их дочерние и зависимые общества;

заключать с участниками национального объединения саморегулируемых организаций оценщиков и их членами любые договоры имущественного страхования, кредитные договоры, соглашения о поручительстве;

осуществлять оценочную деятельность;

учреждать юридические лица, осуществляющие оценочную деятельность, становиться участниками таких юридических лиц;

являться членами органов управления участников национального объединения саморегулируемых организаций оценщиков и юридических лиц, осуществляющих оценочную деятельность, работниками, состоящими в штате указанных организаций.

Национальное объединение саморегулируемых организаций оценщиков обязано иметь в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» официальный сайт, в электронный адрес которого включено доменное имя, права на которое принадлежат национальному объединению саморегулируемых организаций оценщиков (далее – официальный сайт национального объединения саморегулируемых организаций оценщиков).

Национальное объединение саморегулируемых организаций оценщиков обязано разместить на официальном сайте национального объединения саморегулируемых организаций оценщиков:

полное и (в случае, если имеется) сокращенное наименование, место нахождения, номера контактных телефонов и адрес электронной почты, полные и (в случае, если имеются) сокращенные наименования некоммерческих организаций, членом которых является национальное объединение саморегулируемых

организаций оценщиков, места их нахождения, номера контактных телефонов и адреса электронной почты;

государственный регистрационный номер, присвоенный при государственной регистрации юридического лица, зарегистрированного в качестве национального объединения саморегулируемых организаций оценщиков, идентификационный номер налогоплательщика;

состав членов национального объединения саморегулируемых организаций оценщиков;

уведомление о созыве общего собрания членов национального объединения саморегулируемых организаций оценщиков с указанием даты, места и времени его проведения не позднее чем за десять рабочих дней до даты его проведения;

протоколы заседаний органов управления, рабочих групп и иных структурных подразделений национального объединения саморегулируемых организаций оценщиков, их аудио- и видеозаписи, приказы и распоряжения исполнительного директора национального объединения саморегулируемых организаций оценщиков;

годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность национального объединения саморегулируемых организаций оценщиков и аудиторское заключение в отношении указанной отчетности;

смету доходов и расходов национального объединения саморегулируемых организаций оценщиков;

учредительные документы национального объединения саморегулируемых организаций оценщиков;

информацию о структуре, компетенции, персональном составе коллегиального органа управления, единоличного исполнительного органа управления, комитетов, комиссий, рабочих групп и иных структурных подразделений национального объединения саморегулируемых организаций оценщиков;

информацию о третейских судах, созданных при национальном объединении саморегулируемых организаций оценщиков;

информацию об участии национального объединения саморегулируемых организаций оценщиков в судебных процессах с указанием номеров дел, наименований судов, предметов исков, решений судов;

информацию о ходе и результатах предварительной экспертизы нормативных правовых актов и рассмотрения проектов нормативных правовых актов, в проведении которых национальное объединение саморегулируемых организаций оценщиков принимало участие;

информацию о выставках, семинарах, конференциях, совещаниях и других мероприятиях, проводимых национальным объединением саморегулируемых организаций оценщиков;

информацию о взаимодействии с органами государственной власти и органами местного самоуправления по вопросам, связанным с деятельностью национального объединения саморегулируемых организаций оценщиков (официальные письма, обращения, мероприятия);

иную информацию, размещение которой на официальном сайте национального объединения саморегулируемых организаций оценщиков предусмотрено его внутренними документами.

Национальное объединение саморегулируемых организаций оценщиков обязано разместить на официальном сайте национального объединения саморегулируемых организаций оценщиков все изменения, внесенные в документы, действующие, не позднее дня, следующего за днем, когда такие изменения были приняты, произошли либо стали известны национальному объединению саморегулируемых организаций оценщиков, если иной срок не предусмотрен уставом национального объединения саморегулируемых организаций оценщиков.

Национальное объединение саморегулируемых организаций оценщиков в случае возникновения его несоответствия требованиям части второй настоящей статьи обязано обратиться в уполномоченный федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий функции по надзору за деятельностью саморегулируемых организаций оценщиков, с заявлением о несоответствии национального объединения саморегулируемых организаций оценщиков требованиям части второй настоящей статьи и прекращении регистрации в качестве национального объединения саморегулируемых организаций оценщиков (далее – заявление о прекращении регистрации) не позднее чем в течение трех дней с даты возникновения такого несоответствия.

При поступлении от национального объединения саморегулируемых организаций оценщиков заявления о прекращении регистрации или при выявлении уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по надзору за деятельностью саморегулируемых организаций оценщиков, несоответствия национального объединения саморегулируемых организаций оценщиков требованиям части второй настоящей статьи указанный федеральный орган прекращает регистрацию национального объединения саморегулируемых организаций оценщиков, о чем вносит соответствующие сведения в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков в срок, не превышающий пяти рабочих дней с даты поступления заявления о прекращении регистрации или выявления этого несоответствия.

В случае прекращения регистрации некоммерческой организации в качестве национального объединения саморегулируемых организаций оценщиков имущество, составляющее компенсационный фонд саморегулируемой организации оценщиков и переданное национальному объединению саморегулируемых организаций оценщиков, подлежит внесению в депозит нотариуса.

Некоммерческая организация, не зарегистрированная в качестве национального объединения саморегулируемых организаций оценщиков, не вправе использовать в своем наименовании слова «национальное объединение саморегулируемых организаций оценщиков».

Саморегулируемые организации оценщиков вправе образовывать иные объединения саморегулируемых организаций в соответствии с законодательством Российской Федерации о некоммерческих организациях.

### **Глава III.1. ГОСУДАРСТВЕННАЯ КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА**

В период с 01.01.2017 по 01.01.2020 кадастровая оценка, пересмотр и оспаривание ее результатов могут проводиться в соответствии с Федеральным законом от 03.07.2016 «О государственной кадастровой оценке» или в соответствии с настоящим Федеральным законом.

### **Статья 24.11. Понятие государственной кадастровой оценки**

Для целей настоящего Федерального закона под государственной кадастровой оценкой понимается совокупность действий, включающих в себя:

- принятие решения о проведении государственной кадастровой оценки;
- формирование перечня объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке;
- отбор исполнителя работ по определению кадастровой стоимости (далее - исполнитель работ) и заключение с ним договора на проведение оценки;
- определение кадастровой стоимости и составление отчета об определении кадастровой стоимости;
- утверждение результатов определения кадастровой стоимости;
- внесение результатов определения кадастровой стоимости в государственный кадастр недвижимости.

Рассмотрение споров о результатах определения кадастровой стоимости осуществляется с учетом особенностей, установленных настоящим Федеральным законом.

### **Статья 24.12. Принятие решения о проведении государственной кадастровой оценки**

Государственная кадастровая оценка проводится по решению исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации или в случаях, установленных законодательством субъекта Российской Федерации, по решению органа местного самоуправления не чаще чем один раз в течение трех лет (в городах федерального значения не чаще чем один раз в течение двух лет) с даты, по состоянию на которую была проведена государственная кадастровая оценка (далее – дата проведения последней государственной кадастровой оценки).

Орган, принявший решение о проведении государственной кадастровой оценки, является заказчиком работ по определению кадастровой стоимости (далее – заказчик работ).

Решение о проведении государственной кадастровой оценки

в обязательном порядке должно содержать следующие сведения:

год начала проведения работ по определению кадастровой стоимости;

вид или виды объектов недвижимости, в отношении которых принято решение о проведении государственной кадастровой оценки;

категория или категории земель в случае, если объектами недвижимости, подлежащими государственной кадастровой оценке, являются земельные участки;

наименование субъекта Российской Федерации, на территории которого расположены объекты недвижимости, в отношении которых принято решение о проведении государственной кадастровой оценки;

наименования муниципального образования, муниципальных образований, на территориях которых расположены объекты недвижимости и в отношении которых принято решение о проведении государственной кадастровой оценки в случае, если государственной кадастровой оценке подлежат объекты недвижимости, расположенные на территориях не всех муниципальных образований, входящих в состав субъекта Российской Федерации.

Орган, принявший решение о проведении государственной кадастровой оценки, в срок, не превышающий десяти рабочих дней с даты принятия такого решения, размещает его на своем официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (в случае отсутствия такого сайта у органа, принявшего решение о проведении государственной кадастровой оценки, – на официальном сайте соответствующего субъекта Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет») и направляет его копию в уполномоченный Правительством Российской Федерации федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий функции по государственной кадастровой оценке (далее – орган, осуществляющий функции по государственной кадастровой оценке).

**Статья 24.13. Формирование перечня объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке**

Государственная кадастровая оценка проводится в отношении объектов недвижимости, учтенных в государственном кадастре недвижимости.

Перечень объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке (далее – перечень), формируется и предоставляется заказчику работ по его запросу органом, осуществляющим функции по государственной кадастровой оценке, в порядке и в соответствии с требованиями к содержанию запроса, которые установлены уполномоченным федеральным органом, осуществляющим функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности.

При формировании перечня указываются количественные и качественные характеристики объектов недвижимости, необходимые для проведения государственной кадастровой оценки и содержащиеся в государственном кадастре недвижимости.

Предусмотренные настоящей статьей полномочия по формированию и предоставлению перечня органа, осуществляющего функции по государственной кадастровой оценке, на основании решения данного органа вправе осуществлять подведомственные ему государственные бюджетные учреждения.

#### **Статья 24.14. Отбор исполнителя работ и заключение с ним договора на проведение оценки**

Для проведения работ по определению кадастровой стоимости привлекаются на конкурсной основе лица, имеющие право на заключение договора на проведение оценки, в соответствии с законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд с учетом особенностей, установленных настоящим Федеральным законом.

Осуществление деятельности по определению кадастровой стоимости допускается при наличии у исполнителя работ договора страхования ответственности за причинение вреда имуществу в результате осуществления указанной деятельности.

Дополнительные требования к исполнителю работ устанавливаются Правительством Российской Федерации.

Договор страхования ответственности за причинение вреда



имуществу третьих лиц в результате осуществления деятельности по определению кадастровой стоимости заключается на страховую сумму в размере не менее чем тридцать миллионов рублей на срок не менее чем три года.

Заказчик работ в срок не более чем пять рабочих дней со дня заключения договора на проведение работ по определению кадастровой стоимости направляет в орган, осуществляющий функции по государственной кадастровой оценке, следующие сведения:

- о месте нахождения заказчика работ;
- об организационно-правовой форме исполнителя работ, о его полном наименовании и месте нахождения;
- о дате или сроке сдачи результатов работ по договору на проведение работ по определению кадастровой стоимости.

#### **Статья 24.15. Определение кадастровой стоимости и составление отчета об определении кадастровой стоимости**

Определение кадастровой стоимости осуществляется оценщиками в соответствии с требованиями настоящего Федерального закона, актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, регулирующих вопросы определения кадастровой стоимости, за исключением случая, установленного статьей 24.19 настоящего Федерального закона.

Датой определения кадастровой стоимости объектов недвижимости в рамках проведения государственной кадастровой оценки является дата, по состоянию на которую сформирован перечень.

Составление отчета об определении кадастровой стоимости осуществляется на бумажном носителе не менее чем в трех экземплярах и на электронном носителе в форме электронного документа.

Требования отчету об определении кадастровой стоимости устанавливаются уполномоченным федеральным органом, осуществляющим функции по нормативно-правовому регулирова-

нию оценочной деятельности (далее – требования к отчету).

В течение трех рабочих дней с даты составления проекта отчета об определении кадастровой стоимости, составленного в форме электронного документа и соответствующего требованиям к отчету, исполнитель работ направляет такой проект отчета в орган, осуществляющий функции по государственной кадастровой оценке, и в саморегулируемую организацию оценщиков, членами которой являются оценщики, осуществившие определение кадастровой стоимости, о чем извещает заказчика работ.

В целях обеспечения возможности ознакомления с проектом отчета об определении кадастровой стоимости и представления замечаний к нему орган, осуществляющий функции по государственной кадастровой оценке, в течение трех рабочих дней с даты получения такого проекта отчета включает его в фонд данных государственной кадастровой оценки, предусмотренный статьей 24.21 настоящего Федерального закона, на двадцать рабочих дней, за исключением случаев, предусмотренных порядком ведения фонда данных государственной кадастровой оценки и предоставления сведений из этого фонда, утвержденным уполномоченным федеральным органом, осуществляющим функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности.

О включении или невозможности включения в фонд данных государственной кадастровой оценки проекта отчета об определении кадастровой стоимости орган, осуществляющий функции по государственной кадастровой оценке, уведомляет заказчика работ и исполнителя работ любым доступным способом (телеграммой, телефонограммой, факсограммой) в течение пяти рабочих дней с даты получения такого проекта отчета. В случае невозможности включения в фонд данных государственной кадастровой оценки проекта отчета об определении кадастровой стоимости орган, осуществляющий функции по государственной кадастровой оценке, в уведомлении указывает причины, по которым включение такого проекта отчета невозможно.

В случае получения уведомления о невозможности включения в фонд данных государственной кадастровой оценки проекта отчета об определении кадастровой стоимости исполнитель работ обеспечивает устранение причин, повлекших за собой невозмож-

ность размещения такого проекта отчета, и направляет его в орган, осуществляющий функции по государственной кадастровой оценке.

Информацию о включении в фонд данных государственной кадастровой оценки проекта отчета об определении кадастровой стоимости заказчик работ размещает на своем официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (в случае отсутствия этого сайта у заказчика работ – на официальном сайте соответствующего субъекта Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет») с указанием адресов, по которым размещаются замечания, представленные к проекту отчета об определении кадастровой стоимости.

Замечания к проекту отчета об определении кадастровой стоимости включаются в фонд данных государственной кадастровой оценки любыми заинтересованными лицами в течение двадцати рабочих дней с даты включения такого проекта отчета.

Замечания к проекту отчета об определении кадастровой стоимости наряду с изложением их сути в обязательном порядке должны содержать:

фамилию, имя и (при наличии) отчество – для физического лица, полное наименование – для юридического лица, номер контактного телефона, адрес электронной почты лица, представившего замечания к проекту отчета об определении кадастровой стоимости;

указание на номера страниц проекта отчета об определении кадастровой стоимости и (при наличии) приложения, к которым имеются замечания;

указание на кадастровый номер и (или) адрес объекта недвижимости в случае, если в отношении определения кадастровой стоимости такого объекта имеется замечание по поводу определения его кадастровой стоимости.

Замечания к проекту отчета об определении кадастровой стоимости, не соответствующие требованиям, установленным настоящей статьей, не рассматриваются.

В случае внесения исполнителем работ изменений в проект отчета об определении кадастровой стоимости по итогам анализа

представленных к такому проекту отчета замечаний изменения подлежат внесению в такой проект отчета в течение срока, когда осуществляется его включение в фонд данных государственной кадастровой оценки, по мере представления замечаний и в течение не более чем пятнадцать рабочих дней с даты истечения указанного срока.

По истечении всех указанных сроков исполнитель работ составляет отчет об определении кадастровой стоимости, включающий в себя справку, содержащую информацию обо всех представленных к такому проекту отчета замечаниях, как учтенных, так и неучтенных, с их соответствующим обоснованием или об отсутствии замечаний к проекту отчета об определении кадастровой стоимости (далее – справка о замечаниях).

#### **Статья 24.17. Утверждение результатов определения кадастровой стоимости**

В течение двадцати рабочих дней с даты принятия отчета об определении кадастровой стоимости заказчик работ принимает акт об утверждении содержащихся в таком отчете кадастровой стоимости и удельных показателей кадастровой стоимости объектов недвижимости для кадастрового квартала, населенного пункта, муниципального района, городского округа, субъекта Российской Федерации (далее – акт об утверждении результатов определения кадастровой стоимости), который вступает в силу после даты его официального опубликования (обнародования).

Датой утверждения результатов определения кадастровой стоимости считается дата вступления в силу акта об утверждении результатов определения кадастровой стоимости и соответствующей нормы такого акта.

В течение трех рабочих дней с даты утверждения результатов определения кадастровой стоимости копия акта об утверждении результатов определения кадастровой стоимости (включая сведения о датах его опубликования и вступления в силу), один экземпляр отчета об определении кадастровой стоимости, составленного в форме электронного документа, направляются заказчиком работ в орган, осуществляющий функции по государственной кадастровой оценке.

## **Статья 24.18. Рассмотрение споров о результатах определения кадастровой стоимости**

Результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены юридическими лицами в случае, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права и обязанности этих лиц, а также органами государственной власти, органами местного самоуправления в отношении объектов недвижимости, находящихся в государственной или муниципальной собственности (за исключением случаев, установленных настоящей статьей), в суде и комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости (далее – комиссия).

Результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены физическими лицами в случае, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права и обязанности этих лиц, в суде или комиссии.

Для оспаривания физическими лицами результатов определения кадастровой стоимости в суде предварительное обращение в комиссию не является обязательным.

В случае оспаривания результатов определения кадастровой стоимости рыночная стоимость объекта недвижимости должна быть установлена на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость. Комиссия создается органом, осуществляющим функции по государственной кадастровой оценке, на территории соответствующего субъекта Российской Федерации.

В состав комиссии входят представители органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, органа, осуществляющего функции по государственной кадастровой оценке, федерального органа исполнительной власти, уполномоченного Правительством Российской Федерации на осуществление государственного кадастрового учета, государственной регистрации прав, ведение Единого государственного реестра недвижимости и предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, его территориальных органов или подведомственного ему государственного бюджетного учреждения, наделенного соответствующими полномочиями в соответствии с решением такого органа (далее – орган регистрации

прав) и подлежащие обязательной ротации не менее чем на семьдесят пять процентов один раз в три года представители предпринимательского сообщества, саморегулируемых организаций оценщиков.

Требования к входящим в состав комиссии представителям предпринимательского сообщества, саморегулируемых организаций оценщиков, порядок создания и работы комиссии, включая порядок представления кандидатур для включения в состав комиссии, в том числе в целях ротации (далее – порядок создания и работы комиссии), формы принимаемых комиссией документов устанавливаются уполномоченным федеральным органом, осуществляющим функции по нормативно-правовому регулированию в области оценочной деятельности.

При этом лица, замещающие государственные должности Российской Федерации, государственные должности субъектов Российской Федерации, должности государственной и муниципальной службы, должны составлять не более половины членов состава комиссии.

Кандидатуры представителей предпринимательского сообщества, в том числе в целях ротации, выдвигаются некоммерческими организациями, основанными на членстве и объединяющими потребителей оценочных услуг.

Для оспаривания результатов определения кадастровой стоимости в комиссии юридические лица, физические лица в случае, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права и обязанности этих лиц, и органы государственной власти, органы местного самоуправления в отношении объектов недвижимости, находящихся в государственной или муниципальной собственности (далее также – заявители), обращаются в комиссию с заявлением о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости (далее – заявление о пересмотре кадастровой стоимости).

Заявление о пересмотре кадастровой стоимости может быть подано в комиссию в период с даты внесения в Единый государственный реестр недвижимости результатов определения кадастровой стоимости по дате внесения в Единый государственный реестр недвижимости результатов определения кадастровой сто-

имости, полученных при проведении очередной государственной кадастровой оценки или в соответствии со статьей 24.19 настоящего Федерального закона, но не позднее чем в течение пяти лет с даты внесения в Единый государственный реестр недвижимости оспариваемых результатов определения кадастровой стоимости.

Основанием для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости является:

- недостоверность сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости;
- установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость.

С заявлением о пересмотре кадастровой стоимости на основании недостоверности сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости, в комиссию могут обратиться юридические лица, физические лица в случае, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права и обязанности этих лиц, а также органы государственной власти, органы местного самоуправления в отношении объектов недвижимости, расположенных на территории субъекта Российской Федерации или муниципального образования.

С заявлением о пересмотре кадастровой стоимости на основании установления в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость, в комиссию могут обратиться юридические лица, физические лица в случае, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права и обязанности этих лиц, а также органы государственной власти, органы местного самоуправления, в отношении объектов недвижимости, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

В целях выявления основания для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимости заявитель вправе обратиться к заказчику работ в случае, если кадастровая стоимость объекта недвижимости определена в ходе проведения государственной кадастровой оценки, или в орган, осуществляющий функции по государственной кадастровой оценке, в случае, если кадастровая стоимость объекта недвижимости определена в соответствии со статьей 24.19 настоящего

Федерального закона, с запросом о предоставлении сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости.

В течение семи рабочих дней с даты поступления указанного запроса заказчик работ и орган, осуществляющий функции по государственной кадастровой оценке, обязаны предоставить заявителю соответствующие сведения.

К заявлению о пересмотре кадастровой стоимости прилагаются:

выписка из Единого государственного реестра недвижимости о кадастровой стоимости объекта недвижимости, содержащая сведения об оспариваемых результатах определения кадастровой стоимости;

нотариально заверенная копия правоустанавливающего или правоудостоверяющего документа на объект недвижимости в случае, если заявление о пересмотре кадастровой стоимости подается лицом, обладающим правом на объект недвижимости;

документы, подтверждающие недостоверность сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости, в случае, если заявление о пересмотре кадастровой стоимости подается на основании недостоверности указанных сведений;

отчет, составленный на бумажном носителе и в форме электронного документа, в случае, если заявление о пересмотре кадастровой стоимости подается на основании установления в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости;

Заявление о пересмотре кадастровой стоимости без приложения указанных документов к рассмотрению не принимается.

К заявлению о пересмотре кадастровой стоимости также могут прилагаться иные документы.

Заявление о пересмотре кадастровой стоимости рассматривается комиссией в течение одного месяца с даты его поступления.

В семидневный срок с даты поступления заявления о пересмотре кадастровой стоимости комиссия направляет уведомление о поступлении данного заявления и принятии его к рассмотрению с указанием даты его рассмотрения в орган местного самоуправления, на территории которого расположен объект недвижимости, результаты определения кадастровой стоимости которого оспариваются, и лицу, обладающему правом на такой объект не-



движимости.

Для получения информации, необходимой для работы комиссии, председатель комиссии вправе обратиться с запросом к исполнителю работ по определению кадастровой стоимости, результаты определения которой оспариваются, и (или) к оценщикам, составившим отчет, содержащий результаты определения кадастровой стоимости, которые оспариваются, и (или) к оценщикам, составившим отчет об определении рыночной стоимости объекта недвижимости, кадастровая стоимость которого оспаривается, в случаях и в порядке, которые предусмотрены порядком создания и работы комиссии.

Если основанием подачи заявления о пересмотре кадастровой стоимости была недостоверность сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости, по результатам рассмотрения данного заявления комиссия вправе принять одно из следующих решений:

об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости в случае использования достоверных сведений об объекте недвижимости при определении кадастровой стоимости;

о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости в случае недостоверности сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости.

В случае принятия решения о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости на основании недостоверности сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости, заказчик работ обеспечивает определение кадастровой стоимости объекта недвижимости, в отношении которого было принято указанное решение, в порядке, установленном уполномоченным федеральным органом, осуществляющим функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности.

В случае, если заявление о пересмотре кадастровой стоимости подано на основании установления в отчете рыночной стоимости объекта недвижимости, комиссия принимает решение об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости или отклоняет заявление о пересмотре кадастровой стоимости в случаях, предусмотренных порядком создания и работы комиссии.

Заседание комиссии является правомочным, если на нем при-

сутствует не менее половины ее членов. Порядок голосования комиссии устанавливается порядком создания и работы комиссии.

В течение пяти рабочих дней с даты принятия по результатам рассмотрения заявления о пересмотре кадастровой стоимости соответствующего решения комиссия уведомляет об этом лицо, обладающее правом на объект недвижимости, результаты определения кадастровой стоимости которого оспариваются, и орган местного самоуправления, на территории которого расположен объект недвижимости.

Решения комиссии могут быть оспорены в суде.

Решение комиссии об определении кадастровой стоимости земельного участка в размере его рыночной стоимости может быть оспорено в суде органом местного самоуправления, органом государственной власти города федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга или Севастополя в отношении земельного участка, не находящегося в собственности муниципального образования либо города федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга или Севастополя, но расположенного на соответствующей территории, в случае, если по заявлению собственника этого земельного участка его кадастровая стоимость была существенно снижена на основании установления рыночной стоимости, чем могут быть затронуты права и законные интересы данного муниципального образования либо города федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга или Севастополя, в том числе связанные с поступлениями налоговых доходов в местный бюджет или бюджет города федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга или Севастополя.

Результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены юридическими лицами в случае, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права и обязанности этих лиц, а также органами государственной власти, органами местного самоуправления в отношении объекта недвижимости, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в суде по основаниям недостоверности сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости или установлении в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость, только в случае отклонения комиссией заявления о пересмотре кадастровой стои-

мости, поданного по соответствующему основанию, либо в случае, если заявление о пересмотре кадастровой стоимости не рассмотрено комиссией в установленный настоящей статьей срок.

В случае оспаривания результатов определения кадастровой стоимости в суде по основаниям для их пересмотра, решение комиссии не является предметом рассмотрения при рассмотрении требований заявителя.

В случае принятия комиссией решения о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости в течение пяти рабочих дней с даты его принятия комиссия направляет в орган, осуществляющий функции по государственной кадастровой оценке, и орган регистрации прав копию указанного решения. В случае принятия комиссией решения о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости на основании определения в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости комиссия в течение пяти рабочих дней с даты принятия такого решения также направляет:

отчет об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости, который составлен в форме электронного документа и на основании которого оспорена кадастровая стоимость, в орган, осуществляющий функции по государственной кадастровой оценке;  
сведения о кадастровой стоимости в орган регистрации прав.

**Статья 24.19. Определение кадастровой стоимости вновь учтенных объектов недвижимости, ранее учтенных объектов недвижимости при включении сведений о них в Единый государственный реестр недвижимости и объектов недвижимости, в отношении которых произошло изменение их количественных и (или) качественных характеристик**

При осуществлении государственного кадастрового учета ранее не учтенных объектов недвижимости, включения в Единый государственный реестр недвижимости сведений о ранее учтенном объекте недвижимости или внесения в Единый государственный реестр недвижимости соответствующих сведений при изменении качественных и (или) количественных характеристик объектов недвижимости, влекущем за собой изменение их кадастровой стоимости, орган, осуществляющий функции по государственной кадастровой оценке, осуществляет определение ка-

дастровой стоимости объектов недвижимости в порядке, установленном уполномоченным федеральным органом, осуществляющим функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности.

Датой определения кадастровой стоимости объекта недвижимости в случаях, предусмотренных настоящей статьей, является дата внесения сведений о нем в Единый государственный реестр недвижимости, повлекшего за собой необходимость определения кадастровой стоимости в соответствии с настоящей статьей.

Предусмотренные настоящей статьей полномочия по определению кадастровой стоимости вновь учтенных объектов недвижимости, ранее учтенных объектов недвижимости при включении сведений о них в Единый государственный реестр недвижимости и объектов недвижимости, в отношении которых произошло изменение их количественных и (или) качественных характеристик, органа, осуществляющего функции по государственной кадастровой оценке, на основании решения данного органа вправе осуществлять подведомственные ему государственные бюджетные учреждения.

#### **Статья 24.20. Внесение результатов определения кадастровой стоимости в Единый государственный реестр недвижимости**

В течение десяти рабочих дней с даты завершения рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости орган, осуществляющий функции по государственной кадастровой оценке, направляет сведения о кадастровой стоимости в орган регистрации прав.

В течение десяти рабочих дней с даты получения сведений о кадастровой стоимости орган регистрации прав осуществляет их внесение в Единый государственный реестр недвижимости, если иное не предусмотрено законодательством Российской Федерации.

Сведения о кадастровой стоимости используются для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, с даты их внесения в Единый государственный реестр недвижимости, за исключением случаев, предусмотренных настоящей статьей.

В случае исправления технической ошибки в сведениях Единого государственного реестра недвижимости о величине кадастровой стоимости сведения о кадастровой стоимости исполь-

зуются для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, с даты внесения в Единый государственный реестр недвижимости соответствующих сведений, содержащих техническую ошибку.

В случае изменения кадастровой стоимости по решению комиссии или суда, сведения о кадастровой стоимости, установленной решением комиссии или суда, применяются для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, с 1 января календарного года, в котором подано соответствующее заявление о пересмотре кадастровой стоимости, но не ранее даты внесения в Единый государственный реестр недвижимости кадастровой стоимости, которая являлась предметом оспаривания.

Сведения об изменении кадастровой стоимости на основании решения комиссии или суда, включая дату подачи соответствующего заявления о пересмотре кадастровой стоимости, подлежат внесению в Единый государственный реестр недвижимости в соответствии с Федеральным законом от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

#### **Статья 24.21. Фонд данных государственной кадастровой оценки**

Ведение фонда данных государственной кадастровой оценки осуществляется органом, осуществляющим функции по государственной кадастровой оценке.

Орган, осуществляющий функции по государственной кадастровой оценке, обеспечивает включение в фонд данных государственной кадастровой оценки сведений и материалов, поступающих в такой орган, в течение пяти рабочих дней с даты их поступления, если иное не предусмотрено настоящим Федеральным законом.

В рамках ведения фонда данных государственной кадастровой оценки орган, осуществляющий функции по государственной кадастровой оценке, проводит анализ соответствия отчета требованиям к отчету в части, определенной порядком ведения фонда данных государственной кадастровой оценки и предоставления сведений из этого фонда.

В целях ведения фонда данных государственной кадастро-

вой оценки орган, осуществляющий функции по государственной кадастровой оценке, также обеспечивает проведение мониторинга рынка недвижимости.

В фонд данных государственной кадастровой оценки также включаются иные сведения о кадастровой стоимости, о порядке и об основаниях ее определения, перечень которых, а также требования по их включению в фонд данных государственной кадастровой оценки определяются уполномоченным федеральным органом, осуществляющим функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности.

Порядок ведения фонда данных государственной кадастровой оценки и предоставления сведений из этого фонда устанавливается уполномоченным федеральным органом, осуществляющим функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности.

# **ФЕДЕРАЛЬНЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ**

## **Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утв. приказом Минэкономразвития России 20 мая 2015 года № 297**

### **I. Общие положения**

1. Настоящий Федеральный стандарт оценки определяет общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки, применяемые при осуществлении оценочной деятельности.

2. Настоящий Федеральный стандарт оценки является *обязательным* к применению при осуществлении оценочной деятельности.

### **II. Общие понятия оценки**

3. К *объектам оценки* относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена *возможность их участия в гражданском обороте*.

4. *Цена* – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

5. Стоимость объекта оценки - это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям ФСО № 2

6. *Итоговая величина стоимости* – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

7. *Подход к оценке* – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

*Метод проведения оценки объекта оценки* – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

8. *Дата определения стоимости объекта оценки* (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.

9. *Допущение* – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

10. *Объект-аналог* – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

### **III. Подходы к оценке**

11. Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются ***сравнительный, доходный и затратный подходы***.

При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.



### ***Сравнительный подход***

12. Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

13. Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как ***цены совершенных сделок, так и цены предложений.***

14. В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

### ***Доходный подход***

15. Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

16. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен принести, а также связанные с объектом оценки расходы.

17. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

### ***Затратный подход***

18. Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

19. Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

20. В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание *точной копии объекта оценки* или объекта, имеющего *аналогичные полезные свойства*.

Критерии признания объекта *точной копией* объекта оценки или объектом, имеющим *сопоставимые полезные свойства*, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

#### **IV. Задание на оценку**

21. Задание на оценку является неотъемлемой частью договора на проведение оценки. Задание на оценку должно содержать следующую информацию:

- а) объект оценки;
- б) права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки;
- в) цель оценки;
- г) предполагаемое использование результатов оценки;
- д) вид стоимости; е) дату оценки;
- ж) допущения, на которых должна основываться оценка;
- з) иную информацию, предусмотренную федеральными стандартами оценки.

22. Дополнительные требования к заданию на оценку могут быть регламентированы соответствующими федеральными стандартами оценки.

#### **V. Требования к проведению оценки**

23. Проведение оценки включает следующие этапы:

- а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;

б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;

в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;

г) согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;

д) составление отчета об оценке.

24. Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

При проведении оценки возможно установление *дополнительных* к указанным в задании на оценку *допущений*, связанных с предполагаемым использованием результатов оценки и спецификой объекта оценки.

25. В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии).

26. После проведения процедуры согласования оценщик помимо указания в отчете об оценке итоговой величины стоимости объекта оценки имеет право приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное.

27. Итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях Российской Федерации.

28. По итогам проведения оценки составляется *отчет об оценке*. Требования к содержанию и оформлению отчета об оценке устанавливаются Федеральным законом Российской Федерации от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности Российской Федерации» и федеральными стандартами оценки.

**Федеральный стандарт оценки  
«Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)»,  
утв. приказом Минэкономразвития России  
20 мая 2015 года № 298**

**I. Общие положения**

1. Настоящий Федеральный стандарт оценки раскрывает цель оценки, предполагаемое использование результата оценки, а также определение рыночной стоимости и видов стоимости, отличных от рыночной стоимости.

2. Настоящий Федеральный стандарт оценки является обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности.

**II. Цель оценки и предполагаемое использование  
результата оценки**

3. *Целью оценки* является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки.

4. Результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки.

Результат оценки может использоваться при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки, в том числе при:

- совершении сделок купли-продажи,
- передаче в аренду или залог,

- страховании, кредитовании,
- внесении в уставный (складочный) капитал,
- для целей налогообложения,
- при составлении финансовой (бухгалтерской) отчетности,
- реорганизации юридических лиц и
- приватизации имущества,
- разрешении имущественных споров и в иных случаях.

### **III. Виды стоимости**

5. При использовании понятия стоимости объекта оценки при осуществлении оценочной деятельности указывается конкретный вид стоимости, который определяется предполагаемым использованием результата оценки.

При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки:

- 1) рыночная стоимость;
- 2) инвестиционная стоимость;
- 3) ликвидационная стоимость;
- 4) кадастровая стоимость.

Данный перечень видов стоимости *не является исчерпывающим*. Оценщик вправе использовать другие виды стоимости в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, а также *международными стандартами оценки*.

6. Понятия *рыночной стоимости и кадастровой стоимости* установлены Федеральным законом Российской Федерации от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности Российской Федерации»

7. *Инвестиционная стоимость* – это стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. При определении инвестиционной стоимости в отличие от определения рыночной стоимости учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке не обязателен. Инвестиционная стоимость может использоваться для измерения эффективности инвестиций.

8. *Ликвидационная стоимость* – это расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. При определении ликвидационной стоимости в отличие от определения рыночной стоимости учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.

**Федеральный стандарт оценки  
«Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)»,  
утв. приказом Минэкономразвития России  
20 мая 2015 года № 299 (с изм. от 6.12.2016)**

**I. Общие положения**

1. Настоящий Федеральный стандарт оценки устанавливает требования к составлению и содержанию отчета об оценке, информации, используемой в отчете об оценке, а также к описанию в отчете об оценке применяемой методологии и расчетам. Отчет об оценке составляется по итогам проведения оценки.

2. Настоящий Федеральный стандарт оценки является обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности.

**II. Требования к составлению отчета об оценке**

3. *Отчет об оценке* представляет собой документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе настоящим Федеральным стандартом оценки, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а также стандартами и правилами оценочной деятельности,

установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет.

**Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки**, указанная в отчете, признается **достоверной и рекомендуемой для целей совершения** сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.

4. Отчет об оценке выполняется в соответствии с заданием на оценку и содержит обоснованное **профессиональное суждение оценщика относительно стоимости** объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации и проведенных расчетов, с учетом допущений.

5. При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

- в отчете должна быть изложена информация, *существенная с точки зрения оценщика* для определения стоимости объекта оценки; информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена;

- содержание отчета об оценке *не должно вводить в заблуждение заказчика* оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также

- не должно допускать *неоднозначного толкования полученных результатов*.

6. Отчет об оценке составляется на бумажном носителе и (или) в форме электронного документа в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, настоящим Федеральным стандартом оценки, стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший и подписавший отчет.

Отчет на бумажном носителе должен быть пронумерован постранично, прошит, подписан оценщиком или оценщиками,

которые провели оценку, а также скреплен личной печатью оценщика или оценщиков либо печатью юридического лица, с которым оценщик или оценщики заключили трудовой договор.

Отчет, составленный в *форме электронного документа*, должен быть пронумерован постранично, подписан *усиленной квалифицированной электронной подписью* в соответствии с законодательством Российской Федерации оценщиком или оценщиками, которые провели оценку, а также подписью руководителя юридического лица, с которым оценщик или оценщики заключили трудовой договор.

7. Требования к составлению отчета об оценке, проводимой для специальных целей и отдельных видов объектов оценки, могут устанавливаться соответствующими федеральными стандартами оценки, которые могут предусматривать отступления от требований настоящего Федерального стандарта оценки.

### **III. Требования к содержанию отчета об оценке**

8. В отчете об оценке должны быть указаны дата составления отчета и его номер. Вне зависимости от вида объекта оценки в отчете об оценке должны содержаться следующие сведения:

а) задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки;

б) применяемые стандарты оценки;

в) принятые при проведении оценки объекта оценки допущения;

г) сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке (в том числе фамилия, имя и (при наличии) отчество, номер контактного телефона, почтовый адрес, адрес электронной почты оценщика и сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков), а также о юридическом лице, с которым оценщик (оценщики) заключил (заключили) трудовой договор, в том числе о независимости такого юридического лица и оценщика (оценщиков) в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности; (Подпункт в редакции, введенной в действие приказом Минэкономразвития России от 6 декабря 2016 года № 785.



д) информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки;

е) основные факты и выводы. В разделе основных фактов и выводов должны содержаться:

- основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки;
- общая информация, идентифицирующая объект оценки;
- результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке;
- итоговая величина стоимости объекта оценки;
- ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости;

ж) описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих **количественные и качественные характеристики объекта оценки**, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу, также реквизиты юридического лица (в том числе полное и (в случае, если имеется) сокращенное наименование, дата государственной регистрации, основной государственный регистрационный номер) и балансовая стоимость данного объекта оценки (при наличии);

з) анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость;

и) описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке.

В отчете должно быть описано обоснование *выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов*, приведена последовательность определения стоимости объекта используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов, приведена последовательность определения стоимости объекта оценки, а также приведены соответствующие расчеты. При этом такое описание

должно позволять пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки;

к) описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам, а также при использовании разных методов в рамках применения каждого подхода, с целью определения итоговой величины стоимости, либо признание в качестве итоговой величины стоимости результата одного из подходов.

9. В отчет об оценке могут включаться расчетные величины и выводы по результатам дополнительных исследований, предусмотренные заданием на оценку, которые не рассматриваются как результат оценки в соответствии с ФСО № 2 «Цель оценки и виды стоимости», а также иные сведения, необходимые для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки, отраженных в отчете.

10. В приложении к отчету об оценке должны содержаться копии документов, используемые оценщиком и устанавливающие *количественные и качественные характеристики объекта оценки*, в том числе *правоустанавливающие и право подтверждающие документы*, а также документы *технической инвентаризации*, заключения экспертиз, а также другие документы по объекту оценки (при их наличии).

#### **IV. Требования к описанию в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки**

11. В тексте отчета об оценке должны присутствовать ссылки на источники информации либо копии материалов и распечаток, используемых в отчете, позволяющие делать выводы об источнике получения соответствующей информации и дате ее подготовки.

В случае, если информация при опубликовании на сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» не обеспечена свободным доступом на дату проведения оценки или после даты проведения оценки либо в будущем возможно изменение этой информации или адреса страницы, на которой она опубликована, либо используется информация, опубликованная не в общедоступном печатном издании, то к отчету об оценке должны быть приложены копии соответствующих материалов.

12. Документы, предоставленные заказчиком (в том числе справки, таблицы, бухгалтерские балансы), должны быть подписаны уполномоченным на то лицом и заверены в установленном порядке, и к отчету прикладываются их копии.

13. В случае, если в качестве информации, существенной для величины определяемой стоимости объекта оценки, используется значение, определяемое экспертным мнением, в отчете об оценке должен быть проведен анализ данного значения на соответствие рыночным данным (при наличии рыночной информации).

14. Итоговая величина стоимости может быть представлена в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам округления либо *в виде интервала значений, если такое представление предусмотрено законодательством Российской Федерации или заданием на оценку.*

**Федеральный стандарт оценки**  
**«Определение кадастровой стоимости**  
**(ФСО № 4)», утв. приказом Минэкономразвития**  
**России 22 июня 2010 года № 297**  
**(с изм. на 22.07.2015)**

**I. Общие положения**

1. Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости (ФСО № 4)» (далее – Федеральный стандарт оценки) разработан с учетом междуна-

родных стандартов оценки и федеральных стандартов оценки (ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3) и содержит требования к определению кадастровой стоимости объектов недвижимости.

2. Настоящий Федеральный стандарт оценки является обязательным к применению при определении кадастровой стоимости. При определении кадастровой стоимости объектов недвижимости оценщик должен руководствоваться *дополнительными требованиями* и (или) процедурами к проведению оценки, установленными настоящим Федеральным стандартом оценки, по отношению к требованиям и (или) процедурам, установленным федеральными стандартами оценки.

3. **Кадастровая стоимость** объекта недвижимости определяется для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, в том числе для *целей налогообложения*, на основе рыночной информации и иной информации, связанной с экономическими характеристиками использования объекта недвижимости, без учета иных, кроме права собственности, имущественных прав на данный объект недвижимости.

4. Кадастровая стоимость определяется как для объектов недвижимости, присутствующих на открытом рынке, так и для объектов недвижимости, рынок которых ограничен или отсутствует.

5. При определении кадастровой стоимости **объектами оценки являются объекты недвижимости**, сведения о которых содержатся в государственном кадастре недвижимости на дату проведения оценки.

6. Для целей настоящего Федерального стандарта оценки под **массовой оценкой** недвижимости понимается процесс определения стоимости при группировании объектов оценки, имеющих схожие характеристики, в рамках которого используются математические и иные методы моделирования стоимости на основе подходов к оценке.

7. Определение *кадастровой стоимости с использованием методов массовой оценки* включает в себя следующие **этапы**:

- заключение договора на проведение кадастровой оценки, включающего задание на оценку с приведенным в нем перечнем объектов недвижимости, подлежащих оценке;
- сбор и анализ информации о рынке объектов оценки и обоснование выбора вида модели оценки кадастровой стоимости; определение ценообразующих факторов объектов оценки;
- сбор сведений о значениях ценообразующих факторов объектов оценки;
- группировка объектов оценки;
- сбор рыночной информации; построение модели оценки;
- анализ качества модели оценки; расчет кадастровой стоимости;
- составление отчета об определении кадастровой стоимости объектов оценки.

## **II. Общие требования к определению кадастровой стоимости**

8. Кадастровая стоимость объектов оценки определяется на дату формирования перечня объектов недвижимости для целей проведения государственной кадастровой оценки.

9. Выбор подходов, методов и моделей для определения кадастровой стоимости осуществляется оценщиком и должен быть обоснован. Определение кадастровой стоимости объектов оценки выполняется с использованием компьютерного моделирования (моделей) и (или) без него.

10. Кадастровая оценка проводится без учета ограничений (обременений) объекта недвижимости, за исключением ограничений (обременений), установленных в публично-правовых интересах в отношении объекта недвижимости, связанных с регулированием использования (в том числе, зонированием) территорий, государственной охраной объектов культурного наследия, охраной окружающей среды, обеспечением безопасности населения или Российской Федерации.

### **III. Сбор сведений о значениях ценообразующих факторов и рыночной информации**

11. Для построения модели оценки оценщик осуществляет сбор достаточной и достоверной рыночной информации об объектах недвижимости. При построении модели оценки оценщик использует *ценовую информацию*, соответствующую сложившемуся уровню рыночных цен.

12. В случае недостаточности рыночной информации для построения модели оценки проводится оценка рыночной стоимости, определяемой *индивидуально для конкретного объекта недвижимости*.

13. Сбор сведений о значениях ценообразующих факторов, определяющих стоимость объектов оценки, осуществляется оценщиком.

14. При определении кадастровой стоимости оценщик использует данные, включенные в:

- фонд данных государственной кадастровой оценки;
- государственный кадастр недвижимости, фонд данных землеустроительной документации;
- фонды данных;
- базы данных, имеющиеся в распоряжении организаций и учреждений субъекта Российской Федерации и муниципальных образований.

Допускается использование информации из иных источников, содержащих сведения доказательного значения.

15. Для *незастроенного земельного участка* при отсутствии установленного вида разрешенного использования принимается тот *вид разрешенного использования*, который обеспечивает такому земельному участку *максимальную рыночную стоимость* с учетом территориального планирования и градостроительного зонирования. Для *застроенного земельного участка* при отсут-

ствии установленного вида разрешенного использования принимается вид разрешенного использования, исходя из назначения объектов недвижимости (зданий, сооружений), расположенных в пределах данного земельного участка.

#### **IV. Группировка объектов оценки**

16. При определении кадастровой стоимости с использованием методов массовой оценки все объекты оценки, содержащиеся в перечне для целей проведения государственной кадастровой оценки, разбиваются на группы объектов оценки на основании анализа информации о рынке объектов оценки, обоснования модели оценки кадастровой стоимости, состава ценообразующих факторов и сведений о значениях ценообразующих факторов объектов оценки для каждого исследуемого вида объектов оценки.

В набор ценообразующих факторов должны быть включены только те факторы, которые оказывают существенное влияние на стоимость объектов оценки и могут быть достоверно определены и объективно измерены.

Для проведения группировки обосновывается выбор показателей, значений или диапазона значений данных показателей для отнесения объектов оценки в соответствующие группы. Объекты недвижимости, строительство которых не завершено, не могут быть отнесены в одну группу с объектами недвижимости, строительство которых завершено.

17. Для каждой группы объектов оценки оценщиком должна быть выбрана модель оценки, позволяющая на основе информации о ценообразующих факторах рассчитать кадастровую стоимость любого объекта оценки, входящего в данную группу.

#### **V. Построение моделей оценки**

18. Для построения модели оценки может быть использована методология любого из подходов к оценке: затратного, сравнительного и доходного. Выбор подхода или обоснованный отказ от его использования осуществляется оценщиком, исходя из особенностей вида разрешенного использования или назначе-

ния, а также достаточности и достоверности располагаемой рыночной информации.

19. Выбор модели оценки состоит из следующих этапов: выбор структуры моделей оценки (формы связи кадастровой стоимости и ценообразующих факторов); выбор окончательного вида модели оценки, в том числе на основе анализа достоверности использованной информации и точности моделей оценки.

20. При наличии достаточной и достоверной информации о ценах сделок и предложений по купле-продаже объектов оценки расчет кадастровой стоимости объекта оценки осуществляется преимущественно на основании сравнительного подхода.

## **VI. Порядок расчета кадастровой стоимости объектов оценки**

21. При применении методов массовой оценки кадастровая стоимость объекта оценки определяется путем подстановки значений ценообразующих факторов, соответствующих данному объекту оценки, в модель оценки, выбранной оценщиком.

22. Если оценщиком использовано более одного подхода к оценке, результаты применения подходов должны быть согласованы с целью определения итоговой величины стоимости объекта оценки. В случае существенного расхождения результатов расчета кадастровой стоимости объекта оценки, полученных с применением различных подходов, оценщик должен провести анализ причин полученного расхождения. Выбранный оценщиком способ согласования, а также все сделанные оценщиком при осуществлении согласования результатов суждения, допущения и использованная информация должны быть обоснованы. В случае применения для согласования процедуры взвешивания оценщик должен обосновать выбор использованных весов.

23. По результатам определения кадастровой стоимости объектов оценки оформляется отчет об определении кадастровой стоимости.



**Федеральный стандарт оценки  
«Порядок проведения экспертизы,  
требования к экспертному заключению  
и порядку его утверждения (ФСО № 5)»,  
утв. приказом Минэкономразвития России  
4 июля 2011 года № 328 (с изм. на 20.02.2017)**

**I. Общие положения**

1. Настоящий федеральный стандарт оценки разработан с учетом международных стандартов оценки и содержит требования к экспертизе отчетов об оценке.

2. Настоящий федеральный стандарт оценки устанавливает порядок проведения экспертизы отчетов об оценке, 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** в соответствии со статьей 17.1 Федерального закона понимаются действия эксперта или экспертов саморегулируемой организации оценщиков в целях *формирования мнения эксперта или экспертов в отношении отчета*, подписанного оценщиком или оценщиками, *о соответствии требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности* (в том числе требованиям Федерального закона, федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности), а в случае проведения экспертизы отчета об определении рыночной стоимости объекта оценки также *о подтверждении рыночной стоимости объекта оценки*, определенной оценщиком в отчете. Экспертиза отчета проводится на добровольной основе на основании договора между заказчиком

экспертизы и саморегулируемой организацией оценщиков. В ходе проведения экспертизы отчета об оценке проводится исследование работы, выполненной оценщиком (оценщиками). При проведении экспертизы отчета об оценке экспертом (экспертами) не проводится повторная оценка.

Экспертиза отчета об оценке проводится в соответствии с требованиями Федерального закона, федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом экспертного совета которой является эксперт (эксперты), проводящий экспертизу отчета об оценке.

Действия (бездействие) эксперта или экспертов саморегулируемой организации оценщиков при проведении экспертизы отчета об оценке, результаты такой экспертизы могут быть обжалованы заинтересованными лицами в саморегулируемой организации оценщиков в порядке и в сроки, которые установлены требованиями к рассмотрению саморегулируемой организацией оценщиков жалобы на нарушение ее членом требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, правил деловой и профессиональной этики, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 25 декабря 2015 г. № 989, или оспорены в судебном порядке.

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

(Раздел утратил силу – приказ Минэкономразвития России от 20 февраля 2017 года № 71.)

## **III. Порядок проведения экспертизы**

6. Экспертиза отчета об оценке проводится на **добровольной основе** на основании договора между заказчиком экспертизы и саморегулируемой организацией оценщиков. Размер оплаты за проведение экспертизы отчета об оценке определяется договором и не может зависеть от вывода, содержащегося в положительном (отрицательном) экспертном заключении, подготовленном экспертом (экспертами) саморегулируемой организации

оценщиков по результатам проведения экспертизы (далее - экспертное заключение).

7. Экспертиза отчета об оценке проводится в сроки, установленные законодательством Российской Федерации, внутренними документами саморегулируемой организации оценщиков (если иные сроки не предусмотрены договором на проведение экспертизы) или договором на проведение экспертизы.

8. Выбор эксперта (экспертов) саморегулируемой организации оценщиков, осуществляющего (осуществляющих) экспертизу отчета об оценке, проводится в порядке, установленном внутренними документами саморегулируемой организации оценщиков, содержащими критерии выбора и процедуру назначения эксперта (экспертов) саморегулируемой организации оценщиков, основания и порядок отказа эксперта (экспертов) саморегулируемой организации оценщиков от участия в проведении экспертизы отчета об оценке.

9. Экспертиза отчета об оценке не может проводиться экспертом, подписавшим отчет об оценке, в отношении которого проводится экспертиза, либо являющимся учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица – заказчика экспертизы, собственника объекта оценки.

Экспертиза отчета об оценке также не может проводиться экспертом в случае, если эксперт имеет имущественный интерес в объекте оценки, в отношении отчета об оценке которого проводится экспертиза, либо если эксперт состоит с учредителем, собственником, должностным лицом юридического лица - заказчика экспертизы, физическим лицом - заказчиком экспертизы или лицом, подписавшим соответствующий отчет об оценке, в близком родстве или свойстве, а также если юридическое лицо - заказчик экспертизы является кредитором или страховщиком эксперта.

10. Эксперт обязан уведомлять саморегулируемую организацию оценщиков о фактах оказания на него воздействия со сто-

роны любых лиц в целях влияния на вывод (выводы), содержащийся (содержащиеся) в экспертном заключении.

11. Для проведения экспертизы отчет об оценке или заверенная в установленном саморегулируемой организацией оценщиков копия его предоставляется в саморегулируемую организацию оценщиков, с которой заказчик экспертизы заключил договор, в порядке и в сроки, установленные внутренними документами такой саморегулируемой организации оценщиков, если иное не предусмотрено законодательством Российской Федерации.

12. При проведении экспертизы саморегулируемой организацией оценщиков устанавливаются допущения и ограничительные условия, с учетом которых проводится экспертиза отчета об оценке, не противоречащие Федеральному закону, федеральным стандартам оценки и иным актам в области оценочной деятельности.

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

Эксперт направляет запрос в порядке, установленном внутренними документами саморегулируемой организации оценщиков, содержащими требования к:

- содержанию запроса и срокам его направления;
- обоснованию необходимости представления информации;
- срокам и порядку направления оценщиком информации.

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

15. Порядок действий эксперта при проведении экспертизы отчета об оценке устанавливается внутренними документами саморегулируемой организации оценщиков.

#### **IV. Требования к экспертному заключению**

16. В экспертном заключении указываются:

а) дата составления и номер экспертного заключения;  
б) основание для проведения экспертизы отчета об оценке;  
в) сведения о заказчике экспертизы отчета об оценке или ином органе, инициировавшем проведение экспертизы отчета об оценке (полное наименование, место нахождения, ОГРН (при наличии)).

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;

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

е) сведения о допущениях и ограничительных условиях, с учетом которых проведена экспертиза отчета об оценке;

ж) сведения об эксперте (экспертах), подписавшем (подписавших) экспертное заключение (фамилия, имя, отчество, регистрационный номер согласно реестру членов саморегулируемой организации оценщиков);

з) результаты проверки отчета об оценке на соответствие требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, 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 саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, подписавший отчет об оценке;

и) результаты проверки обоснованности выбранных оценщиком методов оценки в рамках каждого из использованных оценщиком подходов к оценке и проверки соответствия выполненного в отчете расчета стоимости объекта оценки соответствующим подходам и методам;

к) результаты и обоснование иных действий эксперта при проведении экспертизы;

л) вывод по итогам проведения экспертизы отчета об оценке, который должен быть обоснован.

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

*Положительным экспертным заключением* признается экспертное заключение, содержащее вывод о соответствии отчета об оценке требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности (в том числе требованиям Федерального закона, федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности), стандартов и правил оценочной деятельности, а в случае проведения экспертизы отчета об оценке об определении рыночной стоимости объекта оценки или в случаях, установленных федеральными стандартами оценки, также вывод о подтверждении стоимости объекта оценки, определенной оценщиком в отчете.

*Отрицательным экспертным заключением* признается экспертное заключение, содержащее вывод, отличный от вывода, указанного в абзаце втором настоящего пункта. Отрицательное экспертное заключение включает в себя полный перечень выявленных нарушений и их обоснование.

18. Отрицательное экспертное заключение должно содержать перечень выявленных *технических ошибок* (описка, опечатка, грамматическая или арифметическая ошибка), которые способны ввести в заблуждение пользователей отчета об оценке, а также приводят к неоднозначному толкованию. *Выявленные технические ошибки*, допущенные оценщиком при составлении отчета об оценке, но не приведшие к нарушению требований законодательства Российской Федерации, в том числе требований 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 отразившиеся на стоимости объекта оценки*, определенной оценщиком в отчете об оценке, *не являются основанием для составления отрицательного экспертного заключения.*

20. Экспертное заключение составляется в *письменной форме* в соответствии с требованиями Федерального закона, федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом экспертного совета которой является эксперт (эксперты), проводящий (проводящие) экспертизу отчета об оценке, и должно быть пронумеровано постранично, прошито, скреплено печатью саморегулируемой организации оценщиков (за исключением случаев составления экспертного заключения в виде электронного документа), подписано экспертом (экспертами), проводшим (проводшими) экспертизу отчета об оценке, утверждено руководителем экспертного совета саморегулируемой организации оценщиков либо иным уполномоченным лицом, заверено руководителем исполнительного органа саморегулируемой организации оценщиков или иным уполномоченным лицом и утверждено в порядке, установленном саморегулируемой организацией оценщиков в соответствии с требованиями настоящего Федерального стандарта оценки.

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

21. Установленный саморегулируемой организацией оценщиков *порядок утверждения экспертного заключения*, подготовленного экспертом (экспертами) саморегулируемой организации оценщиков (далее – порядок утверждения экспертного заключения), должен содержать положения, определяющие:

- состав лиц, подписывающих экспертное заключение;
- форму утверждения экспертного заключения руководителем экспертного совета саморегулируемой организации оценщиков либо иным уполномоченным лицом;

- форму заверения экспертного заключения руководителем исполнительного органа саморегулируемой организации оценщиков либо иным уполномоченным лицом;
- последовательность и сроки процедур подписания, утверждения и заверения экспертного заключения;
- состав и объем указываемых в экспертном заключении сведений о полученной от оценщика на основании запросов информации, необходимой для проведения экспертизы, но отсутствующей в отчете об оценке.

Порядок утверждения экспертного заключения должен содержать требования о подписании экспертного заключения, составленного в форме электронного документа, усиленной квалифицированной электронной подписью.

22. В случае, если иное не установлено законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности или договором на проведение экспертизы отчета об оценке, саморегулируемая организация оценщиков уведомляет оценщиков, которые подписали отчет об оценке, о результатах экспертизы подписанных ими отчетов в срок, предусмотренный внутренними документами саморегулируемой организации оценщиков, а также направляет копию экспертного заключения в саморегулируемые организации оценщиков, членами которой являются оценщики, подписавшие отчет об оценке. Копия экспертного заключения может быть направлена в форме электронного документа.

23. Копия экспертного заключения хранится саморегулируемой организацией оценщиков в течение общего срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.

Копия экспертного заключения может храниться в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью.



**Федеральный стандарт оценки**  
**«Оценка недвижимости (ФСО № 7)»,**  
**утв. приказом Минэкономразвития России**  
**25 сентября 2014 г. №611**

**I. Общие положения**

1. Настоящий Федеральный стандарт оценки разработан с учетом международных стандартов оценки и федеральных стандартов оценки (ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3) и определяет требования к проведению оценки недвижимости.

2. Настоящий Федеральный стандарт оценки развивает, дополняет и конкретизирует требования и процедуры, установленные ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, и является обязательным к применению при оценке недвижимости.

3. Положения настоящего Федерального стандарта оценки не распространяются на оценку подлежащих государственной регистрации воздушных и морских судов, судов внутреннего плавания, космических объектов, участков недр, предприятий как имущественных комплексов, а также на определение кадастровой стоимости объектов недвижимости методами массовой оценки.

**II. Объекты оценки**

4. Для целей настоящего Федерального стандарта *объектами оценки* могут выступать объекты недвижимости:

- застроенные земельные участки,
- незастроенные земельные участки,
- объекты капитального строительства,
- части земельных участков и объектов капитального строительства,
- жилые и нежилые помещения, вместе или по отдельности, с учетом связанных с ними имущественных прав, если это не противоречит действующему законодательству.

Для целей настоящего Федерального стандарта объектами оценки могут выступать *доли в праве на объект недвижимости*.

### **III. Общие требования к проведению оценки**

5. При сборе информации об оцениваемом объекте недвижимости оценщик или его представитель проводит осмотр объекта оценки в период, возможно близкий к дате оценки, если в задании на оценку не указано иное.

В случае непроведения осмотра оценщик указывает в отчете об оценке причины, по которым объект оценки не осмотрен, а также допущения и ограничения, связанные с непроведением осмотра.

6. Совместная оценка земельного участка и находящихся на нем объектов капитального строительства при отсутствии правоустанавливающих и правоподтверждающих документов на земельный участок проводится с учетом установленных действующим законодательством прав и обязанностей собственника объектов капитального строительства в отношении земельного участка, а также типичного на рассматриваемом рынке поведения собственников в отношении аналогичного земельного участка (выкуп или аренда).

7. В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное.

### **IV. Задание на оценку**

8. Задание на оценку объекта недвижимости должно содержать следующую дополнительную к указанной в пункте 17 ФСО № 1 информацию:

- состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии);
- характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики;

- права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки.

9. В задании на оценку могут быть указаны иные расчетные величины, в том числе:

- рыночная арендная плата (расчетная денежная сумма, за которую объект недвижимости может быть сдан в аренду на дату оценки при типичных рыночных условиях);
- затраты на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
- убытки (реальный ущерб, упущенная выгода) при отчуждении объекта недвижимости, а также в иных случаях;
- затраты на устранение экологического загрязнения и (или) рекультивацию земельного участка.

## **V. Анализ рынка**

10. Для определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости.

11. *Анализ рынка недвижимости* выполняется в следующей последовательности:

а) анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки;

б) определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта;

в) анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен;

г) анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов;

д) основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы. Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.

## **VI. Анализ наиболее эффективного использования**

12. Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости.

13. Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

14. Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование, например ремонт (или реконструкцию) имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства.

15. *Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При*

определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

**16. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям.**

Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов.

**17. Анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости, например встроенных жилых и нежилых помещений, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта.**

**18. Анализ наиболее эффективного использования части реконструируемого или подлежащего реконструкции объекта недвижимости проводится с учетом наиболее эффективного использования всего реконструируемого объекта недвижимости.**

**19. Наиболее эффективное использование объекта недвижимости, оцениваемого в отдельности, может отличаться от его наиболее эффективного использования в составе оцениваемого комплекса объектов недвижимости.**

**20. Рыночная стоимость земельного участка, застроенного объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства для внесения этой стоимости в государственный кадастр недвижимости оценивается исходя из вида фактического использования оцениваемого объекта.** При этом застроенный земельный участок оценивается как незастроенный,

предназначенный для использования в соответствии с видом его фактического использования.

21. Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости для сдачи в аренду выполняется с учетом условий использования этого объекта, устанавливаемых договором аренды или проектом такого договора.

## VII. Подходы к оценке

22. При применении *сравнительного подхода* к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;

б) в качестве *объектов-аналогов* используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов.

Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;

г) для выполнения расчетов используются *типичные* для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта *удельные показатели стоимости* (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;

д) в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться *качественные методы оценки* (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), *количественные методы оценки* (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении *качественных методов* оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении *метода корректировок* каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по **ценообразующим факторам** (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на *принципе вклада* этого элемента в стоимость объекта.

При применении *методов регрессионного анализа* оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости;

е) для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки,

- иные характеристики;
  - экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
  - наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
  - другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;
- ж) помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

23. При применении *доходного подхода* оценщик учитывает следующие положения:

а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;

б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться *методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям*;

в) *метод прямой капитализации* применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию.

Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;

г) *метод дисконтирования денежных потоков* применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;



д) *метод капитализации по расчетным моделям* применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;

е) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых *ставок дисконтирования и (или) капитализации* должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;

ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать *арендные платежи*;

з) оценка недвижимости, предназначенной для *ведения определенного вида бизнеса* (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об *операционной деятельности* этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

24. При применении *затратного подхода* оценщик учитывает следующие положения:

а) затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости – земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений;

б) затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует *наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного* и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;

в) затратный подход рекомендуется использовать *при низкой активности рынка*, когда недостаточно данных, необходи-

мых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют);

г) в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;

- расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;

- определение прибыли предпринимателя;

- определение износа и устареваний;

- определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;

- определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;

д) для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования;

е) расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:

- данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;

- данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;

- сметных расчетов;

- информации о рыночных ценах на строительные материалы;

- других данных;

ж) затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ;

з) для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок;

и) величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний.

При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

25. Оценщик вправе использовать иную методологию расчетов и самостоятельно определять метод (методы) оценки недвижимости в рамках каждого из выбранных подходов, основываясь на *принципах существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности*.

При этом в отчете об оценке необходимо привести описание выбранного оценщиком метода (методов), позволяющее пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту недвижимости, принципам оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки.

### **VIII. Согласование результатов оценки**

26. Согласование результатов оценки недвижимости, полученных с использованием различных методов и подходов, к оценке, и отражение его результатов в отчете об оценке осу-

ществляются в соответствии с требованиями ФСО № 1 и ФСО № 3.

27. В случае использования в рамках какого-либо из подходов к оценке недвижимости нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки недвижимости данным подходом.

28. В процессе согласования промежуточных результатов оценки недвижимости, полученных с применением разных подходов, следует проанализировать достоинства и недостатки этих подходов, объяснить расхождение промежуточных результатов и на основе проведенного анализа определить итоговый результат оценки недвижимости.

29. При недостаточности рыночных данных, необходимых для реализации какого-либо из подходов к оценке недвижимости в соответствии с требованиями настоящего Федерального стандарта оценки и ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, в рамках выбранного подхода на основе имеющихся данных рекомендуется указать ориентировочные значения (значение) оцениваемой величины, которые не учитываются при итоговом согласовании, но могут быть использованы в качестве поверочных к итоговому результату оценки недвижимости.

30. После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое *суждение о возможных границах интервала*, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное.

**Федеральный стандарт оценки  
«Оценка бизнеса» (ФСО № 8)»,  
утв. приказом Минэкономразвития России  
1 июня 2015 года № 326**

**I. Общие положения**

1. Настоящий Федеральный стандарт оценки разработан с учетом международных стандартов оценки и федеральных стандартов оценки, утвержденных Минэкономразвития России, и содержит требования к проведению оценки: акций, паев в паевых фондах производственных кооперативов, долей в уставном (складочном) капитале.

*Оценка имущественного комплекса организации или его части как обособленного имущества действующего бизнеса проводится в соответствии с требованиями настоящего Федерального стандарта оценки.*

2. Для целей настоящего Федерального стандарта оценки под **бизнесом** понимается *предпринимательская деятельность организации, направленная на извлечение экономических выгод.*

3. При определении **стоимости бизнеса** *определяется наиболее вероятная расчетная величина, являющаяся денежным выражением экономических выгод от предпринимательской деятельности организации.*

## **II. Объекты оценки**

4. Для целей настоящего Федерального стандарта оценки **объектами оценки** могут выступать **акции, паи в паевых фондах производственных кооперативов, доли в уставном (складочном) капитале.**

*Имущественный комплекс организации или его часть как обособленное имущество действующего бизнеса может являться объектом оценки в соответствии с требованиями настоящего Федерального стандарта.*

## **III. Общие требования к проведению оценки**

5. Оценщик осуществляет оценку в соответствии с заданием на оценку, являющимся неотъемлемой частью договора на проведение оценки. Задание на оценку должно содержать следующую **дополнительную** к указанной в ФСО № 1 **информацию**:

а) данные об объекте оценки, в частности:

- при оценке акций – количество, категория (тип), номер и дата государственной регистрации выпуска акций;
- при оценке доли в уставном (складочном) капитале организации – размер оцениваемой доли;
- при оценке пая в паевом фонде производственного кооператива – размер оцениваемого пая, количество паев;
- при оценке имущественного комплекса организации – описание его состава;

б) полное и сокращенное фирменное наименование организации (включая организационно-правовую форму), акции, паи в паевом фонде, доли в уставном (складочном) капитале, имущественный комплекс которой оцениваются (далее также – организация, ведущая бизнес), а также ее место нахождения, основной государственный регистрационный номер (ОГРН). Оценка имущественного комплекса или его части осуществляется исходя из предпосылки сохранения деятельности организации, при этом состав имущественного комплекса должен быть точно идентифицирован.

6. Оценщик анализирует и представляет в отчете об оценке ***информацию о состоянии и перспективах развития отрасли, в которой функционирует организация***, ведущая бизнес, в том числе информацию о положении организации, ведущей бизнес, в отрасли и другие рыночные данные, используемые в последующих расчетах для установления стоимости объекта оценки.

7. Оценщик анализирует и представляет в отчете об оценке ***информацию, характеризующую деятельность организации, ведущей бизнес***, в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки, в том числе:

а) информацию о создании и развитии бизнеса, условиях функционирования организации, ведущей бизнес;

б) информацию о выпускаемой продукции (товарах) и (или) выполняемых работах, оказываемых услугах, информацию о результатах производственно-хозяйственной деятельности за репрезентативный период (под репрезентативным периодом понимается период, на основе анализа которого возможно сделать

вывод о наиболее вероятном характере будущих показателей деятельности организации);

в) финансовую информацию, включая годовую и промежуточную (в случае необходимости) финансовую (бухгалтерскую) отчетность организации, ведущей бизнес, информацию о результатах финансово-хозяйственной деятельности за репрезентативный период;

г) прогнозные данные, включая бюджеты, бизнес-планы и иные внутренние документы организации, ведущей бизнес, устанавливающие прогнозные величины основных показателей, влияющих на стоимость объекта оценки.

8. Оценщик анализирует и представляет в отчете об оценке *информацию об объекте оценки*, в том числе:

а) информацию о структуре уставного (складочного) капитала, паевого фонда организации, ведущей бизнес, в частности:

- при оценке стоимости акций – номинальную стоимость и количество размещенных и голосующих обыкновенных акций, номинальную стоимость и количество голосующих и неголосующих привилегированных акций,

- при оценке долей в уставном (складочном) капитале – размер уставного капитала, количество и номинальную стоимость долей,

- при оценке паев в паевых фондах производственных кооперативов – размер паевого фонда, количество паев;

б) информацию о структуре распределения уставного (складочного) капитала, паевого фонда организации, ведущей бизнес, на дату оценки между акционерами, владеющими **более 5 процентов акций**, членами кооператива или участниками общества с ограниченной ответственностью, товарищами хозяйственного товарищества, участниками хозяйственного партнерства;

в) информацию о правах, предусмотренных учредительными документами организации, ведущей бизнес, в отношении владельцев обыкновенных и привилегированных акций, паев в паевом фонде производственного кооператива, долей в уставном (складочном) капитале;

г) информацию о распределении прибыли организации, ведущей бизнес, в частности, при оценке стоимости акций – о дивидендной истории (дивидендных выплатах) организации за репрезентативный период, при оценке долей в уставном (складочном) капитале – о размере части прибыли организации, распределяемой между участниками организации;

д) сведения о наличии и условиях корпоративного договора, в случае если такой договор определяет объем правомочий участника акционерного общества, общества с ограниченной ответственностью, отличный от объема правомочий, присущих его доле согласно законодательству.

#### IV. Подходы к оценке

9. В рамках *доходного подхода* оценщик определяет стоимость объекта оценки на основе ожидаемых будущих денежных потоков или иных прогнозных финансовых показателей деятельности организации, ведущей бизнес (в частности, прибыли).

При определении стоимости объекта оценки с использованием методов проведения оценки объектов оценки доходного подхода оценщику следует произвести поэтапный анализ и расчеты согласно методологии оценки, в частности:

а) **выбрать метод (методы) проведения оценки объекта оценки**, связывающий (связывающие) стоимость объекта оценки и величины будущих денежных потоков или иных прогнозных финансовых показателей деятельности организации, ведущей бизнес. Расчет может осуществляться через прогнозируемые денежные потоки или иные показатели деятельности, ожидающиеся в расчете на вложения собственников (собственный капитал).

Расчет может осуществляться через прогнозируемые денежные потоки или иные показатели деятельности в расчете на вложения всех инвесторов, связанных на дату проведения оценки с организацией, ведущей бизнес (инвестированный капитал), **стоимость собственного капитала** определяется далее путем вычитания из полученной стоимости величины обязательств такой организации (не учтенных ранее при формировании денежных потоков или иных прогнозных финансовых показателей деятельности организации, ведущей бизнес);



б) определить продолжительность периода, на который будет построен прогноз денежных потоков или иных финансовых показателей деятельности организации, ведущей бизнес (прогнозный период).

Продолжительность прогнозного периода зависит от ожидаемого времени достижения организацией, ведущей бизнес, стабилизации результатов деятельности или ее прекращения. В отчете об оценке должно содержаться обоснование продолжительности периода прогнозирования;

в) на основе анализа информации о деятельности организации, ведущей бизнес, которая велась *ранее в течение репрезентативного периода*, рассмотреть макроэкономические и отраслевые тенденции и провести прогнозирование денежных потоков или иных прогнозных финансовых показателей деятельности такой организации, используемых в расчете согласно выбранному методу проведения оценки объекта оценки;

г) определить **ставку дисконтирования и (или) ставку капитализации**, соответствующую выбранному методу проведения оценки объекта оценки.

Расчет ставки капитализации, ставки дисконтирования должен соответствовать выбранному методу проведения оценки объекта оценки и *виду денежного потока* (или иного потока доходов, использованного в расчетах), а также учитывать особенности построения денежного потока в части его инфляционной (номинальный или реальный денежный поток) и налоговой (доналоговый или посленалоговый денежный поток) составляющих;

д) если был выбран один из методов проведения оценки объекта оценки, при которых используется дисконтирование, определить **постпрогнозную (терминальную) стоимость**. Постпрогнозная (терминальная) стоимость – это ожидаемая величина стоимости на дату окончания прогнозного периода;

е) провести расчет стоимости **собственного или инвестированного капитала** организации, ведущей бизнес, с учетом рыночной стоимости неоперационных активов и обязательств, не использованных ранее при формировании денежных потоков,

или иных финансовых показателей деятельности организации, ведущей бизнес, выбранных в рамках применения доходного подхода;

ж) провести расчет стоимости объекта оценки.

10. В рамках **сравнительного подхода** оценщик определяет стоимость акций, паев, долей в уставном (складочном) капитале, имущественного комплекса на основе информации о ценах сделок с акциями, паями, долями в уставном (складочном) капитале, имущественными комплексами организаций-аналогов с учетом сравнения финансовых и производственных показателей деятельности организаций-аналогов и соответствующих показателей организации, ведущей бизнес, а также на основе ценовой информации о предыдущих сделках с акциями, паями, долями в уставном (складочном) капитале, имущественным комплексом организации, ведущей бизнес.

10.1. **Организацией-аналогом** признается:

а) организация, осуществляющая деятельность в той же отрасли, что и организация, ведущая бизнес;

б) организация, сходная с организацией, бизнес которой оценивается, с точки зрения *количественных и качественных характеристик*, влияющих на стоимость объекта оценки.

10.2. При определении стоимости объекта оценки с использованием методов проведения оценки объекта оценки **сравнительного подхода** оценщику следует произвести поэтапный анализ и расчеты согласно методологии оценки, в частности:

а) рассмотреть положение организации, ведущей бизнес, в отрасли и составить список организаций-аналогов;

б) выбрать **мультипликаторы** (коэффициенты, отражающие соотношение между ценой и показателями деятельности организации), которые будут использованы для расчета стоимости объекта оценки. Выбор мультипликаторов должен быть обоснован;

в) провести расчет базы (100 процентов собственного капитала или 100 процентов инвестированного капитала) для определения мультипликаторов по организациям-аналогам с учетом необходимых корректировок;

г) рассчитать значения мультипликаторов на основе информации по организациям-аналогам. Если расчет производится на основе информации по двум и более организациям-аналогам, оценщик должен провести обоснованное согласование полученных результатов расчета;

д) провести расчет *стоимости собственного или инвестированного капитала* организации, ведущей бизнес, путем умножения мультипликатора на соответствующий финансовый или производственный показатель организации, ведущей бизнес. Если расчет производится с использованием более чем одного мультипликатора, оценщик должен провести обоснованное согласование полученных результатов расчета;

е) в случае наличия информации о ценах сделок с акциями, паями, долями в уставном (складочном) капитале организации, ведущей бизнес, оценщик может произвести расчет на основе указанной информации без учета мультипликаторов.

При оценке акций в рамках сравнительного подхода помимо информации о ценах сделок может быть использована *информация о котировках акций* организации, ведущей бизнес, и организаций-аналогов.

10.3. Оценщик при применении сравнительного подхода также может применять математические и иные методы моделирования стоимости. Выбор моделей для определения стоимости осуществляется оценщиком и должен быть обоснован.

11. В рамках *затратного подхода* оценщик определяет стоимость объекта оценки на основе стоимости принадлежащих организации, ведущей бизнес, активов и принятых обязательств. Применение затратного подхода носит ограниченный характер, и данный подход, как правило, применяется, когда прибыль и (или) денежный поток не могут быть достоверно определены, но при этом доступна достоверная информация об активах и обязательствах организации, ведущей бизнес.

11.1. При использовании затратного подхода конкретный метод проведения оценки объекта оценки применяется с учетом

ожиданий относительно перспектив деятельности организации (как действующая или как ликвидируемая).

11.2. В случае наличия предпосылки ликвидации организации, ведущей бизнес, стоимость объекта оценки определяется как *чистая выручка, получаемая после реализации активов такой организации с учетом погашения имеющейся задолженности и затрат, связанных с реализацией активов и прекращением деятельности организации, ведущей бизнес*

11.3. При определении стоимости объекта оценки с использованием методов проведения оценки объекта оценки затратного подхода оценщику следует произвести поэтапный анализ и расчеты согласно методологии оценки, в том числе:

а) изучить и представить в отчете состав активов и обязательств организации, ведущей бизнес;

б) выявить специализированные и неспециализированные активы организации, ведущей бизнес. *Специализированным активом признается актив, который не может быть продан на рынке отдельно от всего бизнеса, частью которого он является, в силу уникальности, обусловленной специализированным характером, назначением, конструкцией, конфигурацией, составом, размером, местоположением и другими свойствами актива.* Оценщику необходимо проанализировать специализированные активы на предмет наличия у них признаков экономического устаревания;

в) рассчитать стоимость активов и обязательств, а также, в случае необходимости, дополнительные корректировки в соответствии с принятой методологией их расчета;

г) провести расчет стоимости объекта оценки.

12. При определении стоимости объекта оценки в рамках применения каждого из использованных методов проведения оценки объекта оценки оценщик должен установить и обосновать необходимость внесения использованных в расчетах корректировок и их величину.

## **V. Согласование результатов оценки**

13. Согласование результатов оценки объекта оценки, полученных с использованием различных методов и подходов к оценке, и отражение его результатов в отчете об оценке осуществляются в соответствии с требованиями ФСО № 1.

## **VI. Заключительные положения**

14. В случае расхождений между требованиями настоящего ФСО и требованиями ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3 и других федеральных стандартов оценки, регулирующих оценку отдельных видов объектов оценки, утвержденных Минэкономразвития России, приоритет имеет настоящий Федеральный стандарт оценки.

# **Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», утв. приказом Минэкономразвития России 1 июня 2015 года № 327**

## **I. Общие положения**

1. Настоящий Федеральный стандарт оценки разработан с учетом международных стандартов оценки и ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, иных федеральных стандартов оценки, регулирующих оценку отдельных видов объектов оценки, утвержденных Минэкономразвития России, и определяет требования к проведению оценки объекта (далее также - имущество), являющегося предметом залога или планируемого к передаче в качестве обеспечения в виде залога по предполагаемым или существующим денежным обязательствам (далее - цели залога).

2. Настоящий Федеральный стандарт оценки является обязательным к применению при оценке *объектов оценки для целей залога, включая оценку для целей ипотечного кредитования*. Настоящий Федеральный стандарт оценки развивает, дополняет и конкретизирует при оценке для целей залога требования, установленные ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, иными федеральными стандартами оценки, регулирующими оценку от-

дельных видов объектов оценки, утвержденными Минэкономразвития России.

## **II. Объект оценки**

3. Для целей настоящего Федерального стандарта оценки под **объектом оценки** понимаются объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте и залог которых не запрещен действующим законодательством Российской Федерации.

## **III. Общие требования к проведению оценки для целей залога**

4. При заключении договора на проведение оценки для целей залога (далее – договор) заказчик может проинформировать оценщика о существующем или потенциальном залогодержателе.

При наличии у залогодержателя общедоступных специальных требований, предъявляемых к оценке в целях залога, не противоречащих законодательству Российской Федерации и требованиям федеральных стандартов оценки, оценщик должен проинформировать заказчика о наличии таких специальных требований.

Оценщик учитывает данные специальные требования залогодержателя, если это оговаривается в задании на оценку.

5. Для целей настоящего Федерального стандарта оценки **при определении стоимости в целях залога определяется рыночная стоимость**. При наличии соответствующих требований в задании на оценку в дополнение к рыночной стоимости могут определяться инвестиционная и (или) ликвидационная стоимости.

6. При оценке имущества, связанного общим функциональным назначением (далее – комплекс имущества), необходимо проведение анализа возможности независимого функционирования и реализации имущества отдельно от иных активов, входящих в состав комплекса имущества.

7. При оценке имущества, являющегося частью комплекса имущества, исходя из допущения, что реализация данного имущества будет проводиться в составе комплекса имущества, стоимость объекта оценки определяется как часть в стоимости комплекса имущества, приходящаяся на оцениваемое имущество при реализации всего комплекса имущества. Данное допущение указывается в задании на оценку.

Стоимость *специализированного имущества*, под которым для целей настоящего Федерального стандарта оценки понимается имущество, которое не может быть продано отдельно от всего комплекса имущества, частью которого оно является, в силу уникальности, обусловленной специализированным характером, назначением, конструкцией, конфигурацией, составом, размером, местоположением или другими свойствами (далее – специализированное имущество), определяется как часть в стоимости комплекса имущества.

8. Отчет об оценке должен содержать следующие дополнительные к указанным в ФСО № 3 результаты: стоимость (стоимости) объекта оценки в соответствии с видами стоимости, предусмотренными пунктом 5 настоящего Федерального стандарта оценки; иные расчетные величины, выводы и рекомендации, подготовленные оценщиком в соответствии с заданием на оценку.

Выводы о ликвидности объекта оценки в обязательном порядке указываются в отчете, но не рассматриваются как результат оценки.

9. В качестве *характеристики ликвидности объекта оценки* в отчете указывается типичный (расчетный) срок его рыночной экспозиции на открытом рынке, в течение которого он может быть реализован по рыночной стоимости.

В случае оценки специализированного имущества как части комплекса имущества ликвидность такого имущества может быть определена как ликвидность комплекса имущества, составной частью которого оно является. Данное допущение указывается в задании на оценку и отчете об оценке.

При определении ликвидности объекта оценки оценщик должен обосновать сделанные выводы приведением результатов анализа существенных факторов, влияющих на ликвидность объекта.

10. Задание на оценку должно содержать следующую, дополнительную к указанной в ФСО № 1, а также в иных федеральных стандартах оценки, регулирующих оценку отдельных видов объектов оценки, утвержденных Минэкономразвития России, информацию:

- особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют;
- порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации;
- необходимость привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки).

Если на этапе подготовки задания на оценку любой из сторон договора определена (выявлена) необходимость привлечения отраслевых экспертов, то такое условие должно быть включено в задание на оценку.

11. В задании на оценку заказчиком либо залогодержателем (если он является стороной по договору) по согласованию с оценщиком могут быть указаны иные дополнительные к указанным в пункте 8 настоящего Федерального стандарта оценки результатам оценки расчетные величины, в том числе: прогноз изменения стоимости объекта оценки в будущем; размер затрат, необходимых при обращении взыскания на объект оценки.

При этом указанные расчетные величины и выводы по результатам дополнительных исследований включаются в отчет, но не являются результатом оценки.

#### **IV. Допущения при оценке для целей залога**



12. Допущения, используемые при проведении оценки, должны быть согласованы всеми сторонами договора.

13. Допущения, применяемые в оценке в отношении перспектив развития объекта оценки, должны быть обоснованы рыночными данными и тенденциями.

Использование прогнозных данных заказчика или собственника объекта оценки без проверки их осуществимости и соответствия независимым от заказчика рыночным данным не допускается.

14. При построении прогнозов на основе нескольких сценариев или аналитических данных целесообразно воздерживаться от использования наиболее оптимистичных прогнозов, приводящих к максимизации стоимости объекта оценки.

15. Все преимущества, существующие у собственника в отношении объекта оценки и условий владения и пользования объектом оценки, отличающиеся от рыночных условий, не могут учитываться при оценке для целей залога, если они не сохраняются бесспорно при переходе права собственности на объект оценки иному лицу.

16. Все обременения и обязательства, информация о которых имеется в свободном доступе и (или) представлена оценщику сторонами договора, оказывающие влияние на стоимость объекта оценки, должны учитываться при проведении оценки. Требования к учету влияния данных факторов на стоимость объекта оценки указываются в задании на оценку. В случае выявления обременений до момента подписания договора оценщик обязан проинформировать об этом стороны заключаемого договора, которые указываются в задании на оценку. В случае выявления обременений в процессе оценки оценщик обязан указать факт наличия обременений в отчете и учесть их в расчетах, в случае если иное не указано в задании на оценку.

17. Проведение оценки объекта оценки в предположении его использования не по текущему назначению подлежит обязательному согласованию со сторонами договора и включается в задание на оценку. При оценке объекта оценки в предположении изменения его текущего использования все затраты, необходимые для реализации альтернативного использования, подлежат обязательному учету.

18. При необходимости проведения при оценке для целей залога исследований, требующих специальных знаний, обязательно привлечение отраслевых экспертов, обладающих такими знаниями. Оценщик обязан проинформировать заказчика о невозможности проведения оценки без привлечения отраслевых экспертов. В этом случае необходимость привлечения таких отраслевых экспертов указывается в задании на оценку.

#### **V. Специальные требования при оценке для целей залога**

19. При определении *ликвидационной стоимости* в качестве *фактора вынужденной продажи* объекта оценки и *при выборе срока экспозиции* следует рассматривать условия реализации объекта оценки, соответствующие процедурам обращения взыскания на предмет залога, установленным действующим на дату оценки законодательством или предусмотренным договором.

На основе имеющейся информации об объекте оценки могут быть выбраны иные факторы вынужденной продажи и предполагаемые допущения в сроке экспозиции объекта на открытом рынке.

Такие факторы и допущения подлежат обоснованию и в обязательном порядке указываются в отчете об оценке.

20. При оценке объектов, предполагаемых к созданию или находящихся в процессе создания, при определении рыночной стоимости объектов в состоянии на дату оценки при отсутствии допущения об изменении использования объекта может в соответствии с условиями договора дополнительно определяться

рыночная стоимость с учетом допущения о завершенности объекта на дату оценки.

## **VI. Заключительные положения**

21. В случае расхождений между требованиями настоящего Федерального стандарта оценки с требованиями ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3 и других федеральных стандартов оценки, регулирующих оценку отдельных видов объектов оценки, утвержденных Минэкономразвития России, приоритет имеет настоящий Федеральный стандарт.

**Федеральный стандарт оценки**  
**«Оценка стоимости машин**  
**и оборудования оценки (ФСО № 10)»,**  
**утв. приказом Минэкономразвития России**  
**1 июня 2015 года № 328**

### **I. Общие положения**

1. Настоящий Федеральный стандарт оценки разработан с учетом международных стандартов оценки и ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, иных федеральных стандартов оценки, регулирующих оценку отдельных видов объектов оценки, утвержденных Минэкономразвития России, определяет требования к проведению оценки стоимости машин и оборудования.

2. Если объектом оценки в задании на оценку не являются непосредственно машины и оборудование, но машины и оборудование являются частью объекта оценки, то действие настоящего Федерального стандарта оценки распространяется на процедуру оценки таких машин и оборудования только тогда, когда в задании на оценку предусматривается использование настоящего Федерального стандарта оценки с указанием перечня машин и оборудования, на который распространяются данные требования.

3. Положения настоящего Федерального стандарта оценки *не распространяются* на оценку нематериальных активов, связанных с созданием и эксплуатацией машин и оборудования; машин и оборудования, имеющих художественную и (или) историческую ценность, а также работ и услуг по устранению повреждений, возникших в результате аварийных ситуаций (например, ущербов от аварий транспортных средств).

4. Если эксплуатация машин и оборудования невозможна без использования нематериальных активов (программных средств, специализированных баз данных, лицензий, технической документации и так далее), то в зависимости от задания на оценку стоимость нематериальных активов следует учитывать отдельно или в составе стоимости машин и оборудования.

## **II. Объекты оценки**

5. Для целей настоящего Федерального стандарта оценки к **объектам оценки** относятся:

- отдельные машины и единицы оборудования, являющиеся изделиями машиностроительного производства или аналогичными им;
- группы (множества, совокупности) машин и оборудования;
- части машин и оборудования вместе или по отдельности (далее – машины и оборудование).

Для целей настоящего Федерального стандарта оценки объектами оценки могут выступать подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты.

## **III. Задание на оценку**

6. Задание на оценку объекта оценки должно содержать следующую дополнительную к указанной в ФСО № 1 информацию об объекте оценки: состав оцениваемой группы машин и оборудования с указанием сведений по каждой машине и единице оборудования, достаточных для их идентификации; инфор-

мацию по учету нематериальных активов, необходимых для эксплуатации машин и оборудования (при наличии таких активов).

7. **Задание на оценку объекта оценки** может содержать следующую дополнительную к указанной в ФСО № 1 информацию в части допущений, на которых должна основываться оценка:

- допущение, связанное с ограничением объема работ по осмотру оцениваемых машин и единиц оборудования;
- допущение, связанное с ограничением объема работ по анализу рынка; допущение об оценке машин и оборудования как единого целого при условии продолжения их использования в составе действующего имущественного комплекса;
- допущение об оценке машин и оборудования как единого целого при условии прекращения их использования в составе действующего имущественного комплекса;
- допущение об оценке машин и оборудования при условии перемещения с их текущего местоположения как отдельных объектов;
- в случае наличия интегрированное машин и оборудования с другими объектами, в частности, недвижимости, - допущение об оценке машин и оборудования в составе таких объектов или отдельно от них.

8. Задание на оценку устанавливает степень детализации работ по осмотру (полный, частичный с указанием критериев, без проведения осмотра) и период проведения осмотра.

В случае непроведения осмотра оценщик указывает в отчете об оценке причины, по которым объект оценки не осмотрен, а также допущения, связанные с непроведением осмотра.

9. В отсутствие документально подтвержденных обременений в отношении объекта оценки оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких обременений, если в задании на оценку не указано иное.

#### **IV. Анализ рынка**

10. Для оценки стоимости машин и оборудования оценщик исследует рынок в тех его сегментах, в которых может быть реализована наиболее значимая по стоимости часть оцениваемых машин и единиц оборудования. Исследуются сегменты как первичного, так и вторичного рынка, если для объекта оценки эти виды рынка существуют.

#### **V. Подходы к оценке**

11. Для объекта оценки, представляющего собой *множество машин и оборудования*, могут быть использованы методы как индивидуальной, так и массовой оценки.

Для целей настоящего Федерального стандарта оценки под *массовой оценкой машин и оборудования* понимается оценка стоимости множества машин и оборудования путем их группировки по схожим характеристикам и применения в рамках сформированных групп общих математических моделей.

В качестве итогового результата рассматривается стоимость объекта оценки как единого целого.

12. При оценке машин и оборудования с применением *затратного и сравнительного подходов* допускается использование ценовой информации о событиях, произошедших с объектами-аналогами после даты оценки, например, путем обратной ценовой индексации.

При этом оценщик должен проанализировать динамику цен от даты оценки до даты наступления соответствующего события и внести соответствующие корректировки.

Использование такой ценовой информации допустимо, если оценщиком проведен и раскрыт в отчете анализ полученных расчетных значений на соответствие рыночным показателям, сложившимся на дату оценки, а также оговорены допущения, связанные с применением указанной информации.

13. При наличии развитого и активного рынка объектов-аналогов, позволяющего получить необходимый для оценки объем данных о ценах и характеристиках объектов-аналогов,

может быть сделан вывод о достаточности применения только сравнительного подхода.

Недостаток рыночной информации, необходимой для сравнительного подхода, является основанием для отказа от его использования.

14. При применении *затратного подхода к оценке машин и оборудования* оценщик учитывает следующие положения:

а) при оценке специализированных машин и оборудования целесообразно применять затратный подход. Специализированные машины и оборудование – совокупность технологически связанных объектов, не представленная на рынке в виде самостоятельного объекта и имеющая существенную стоимость только в составе бизнеса;

б) *затраты на воспроизводство* машин и оборудования (без учета износа и устареваний) определяются на основе сравнения с затратами на создание или производство либо приобретение точной копии объекта оценки.

*Затраты на замещение* машин и оборудования (без учета износа и устареваний) определяются на основе сравнения с затратами на создание или производство либо приобретение объекта, имеющего аналогичные полезные свойства;

в) точной копией объекта оценки для целей оценки машин и оборудования признается объект, у которого совпадают с объектом оценки, как минимум, следующие признаки: наименование, обозначение модели (модификации), основные технические характеристики;

г) объектом, имеющим аналогичные полезные свойства, для целей оценки машин и оборудования признается объект, у которого имеется сходство с объектом оценки по функциональному назначению, принципу действия, конструктивной схеме;

д) при применении затратного подхода рассчитывается *накопленный совокупный износ* оцениваемой машины или единицы оборудования, интегрирующий *физический износ, функциональное и экономическое устаревания*, при этом учитываются особенности обесценения при разных условиях эксплуата-

ции, а также с учетом принятых допущений, на которых основывается оценка, максимально ориентируясь на рыночные данные.

15. При применении *доходного подхода* к оценке машин и оборудования оценщик учитывает следующие положения: доходный подход при оценке машин и оборудования может использоваться там, где распределенные во времени выгоды от его использования могут быть оценены в денежном выражении либо непосредственно, либо как соответствующая часть выгод, генерируемых более непосредственно, либо как соответствующая часть выгод, генерируемых более широким комплексом объектов, включающим оцениваемый объект и производящим продукт (товар, работу или услугу).

#### **VI. Согласование результатов оценки**

16. Согласование результатов оценки машин и оборудования, полученных с использованием различных методов и подходов к оценке, и отражение его результатов в отчете об оценке осуществляются в соответствии с требованиями ФСО № 1.

#### **VII. Заключительные положения**

17. В случае расхождений между требованиями настоящего Федерального стандарта оценки с требованиями ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3 и других федеральных стандартов оценки, регулирующих оценку отдельных видов объектов оценки, утвержденных Минэкономразвития России, приоритет имеет настоящий Федеральный стандарт оценки.

**Федеральный стандарт оценки**  
**«Оценка нематериальных активов**  
**и интеллектуальной собственности (ФСО № 11)»,**  
**утв. приказом Минэкономразвития России**  
**22 июня 2015 года № 385**

#### **I. Общие положения**



1. Настоящий Федеральный стандарт оценки разработан с учетом международных стандартов оценки и федеральных стандартов оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», иных федеральных стандартов оценки, регулирующих оценку отдельных видов объектов оценки, утвержденных Минэкономразвития России, и определяет требования к проведению оценки нематериальных активов и интеллектуальной собственности.

2. Положения настоящего Федерального стандарта оценки распространяются на проведение оценки как отдельных нематериальных активов, так и совокупности нематериальных активов.

3. При проведении оценки стоимости нематериальных активов и интеллектуальной собственности для случаев бухгалтерского учета, статистического учета, финансовой отчетности, проверки полноты исчисления и уплаты налогов оценщик должен также соблюдать требования соответствующих нормативных правовых актов.

## **II. Объекты оценки**

4. Для целей настоящего Федерального стандарта оценки **объектами оценки** могут выступать **нематериальные активы** - активы, которые не имеют материально-вещественной формы, проявляют себя своими экономическими свойствами, дают выгоды их собственнику (правообладателю) и генерируют для него доходы (выгоды), в том числе:

1) исключительные права на интеллектуальную собственность, а также иные права (право следования, право доступа и другие), относящиеся к интеллектуальной деятельности в производственной, научной, литературной и художественной областях;

2) права, составляющие содержание договорных обязательств (договоров, соглашений);

3) деловая репутация.

## **III. Общие требования к проведению оценки**

5. Для проведения оценки стоимости объекта оценки оценщик осуществляет:

- анализ рынка объекта оценки и рынка товаров, работ, услуг, производимых и реализуемых с его использованием, а также других внешних факторов, влияющих на его стоимость;
- анализ состояния экономического положения в стране, отрасли и регионе, а также иных факторов, влияющих на рынок объекта оценки и рынка продукции (товаров, работ, услуг), производимой и реализуемой с использованием объекта оценки;
- идентификацию объекта оценки, включая права, привилегии, иные экономические выгоды, связанные с объектом оценки;
- анализ текущего использования, прогнозных показателей производства и реализации продукции (товаров, работ, услуг) с использованием объекта оценки.

6. Оценщик также при наличии информации осуществляет идентификацию других (не включенных в объект оценки) нематериальных активов, если они входят в состав технологической основы производства и реализации продукции с использованием объекта оценки.

7. Оценщик собирает информацию из различных источников в объеме, достаточном для идентификации объекта оценки.

В состав факторов, рассматриваемых в процессе сбора и анализа информации, могут входить:

- права, привилегии или иные экономические выгоды, связанные с объектом оценки;
- срок действия исключительного права на интеллектуальную собственность;
- способность объекта оценки приносить экономические выгоды и источники этих выгод;
- состояние и перспективы отрасли, где создан и (или) используется объект оценки;
- лицензионные договоры или договоры об отчуждении исключительного права на интеллектуальную собственность (при их наличии);
- другие факторы, имеющие непосредственное отношение к объекту оценки.

#### **IV. Задание на оценку**

8. Задание на оценку объекта оценки должно содержать следующую дополнительную к указанной в ФСО № 1 информацию:

- о режиме предоставленной правовой охраны интеллектуальной собственности, включая объем, сроки, территории правовой охраны, наличие ограничений (обременения) в отношении исключительных прав на интеллектуальную собственность;
- об объеме прав на интеллектуальную собственность, подлежащих оценке;
- о совокупности объектов (или единой технологии, или сопутствующих активах), в состав которой входит объект оценки.

В задании на оценку могут быть указаны иные сведения, позволяющие однозначно идентифицировать и раскрыть характеристики объекта оценки и провести оценку его стоимости.

9. В задании на оценку могут быть указаны иные расчетные величины, в том числе: расчетная величина лицензионного вознаграждения (далее – роялти); убытки; расчетная величина авторского вознаграждения.

#### **V. Анализ рынка**

10. Для определения стоимости объекта оценки оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся создание и использование оцениваемого объекта.

Анализ рынка объекта оценки выполняется в следующей последовательности:

а) анализ влияния макроэкономических факторов, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки;

б) определение и анализ сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект:

- анализ создания и предоставления правовой охраны аналогичным объектам интеллектуальной собственности;
- анализ текущего состояния, перспектив и тенденций развития отрасли, к которой относится объект оценки;
- анализ сделок (лицензионных договоров и договоров об отчуждении исключительного права) с объектом оценки либо объектом-аналогом (при наличии);

- анализ сделок, связанных с объединением бизнеса, имеющего идентичные или аналогичные нематериальные активы (при наличии);

в) анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых с объектом оценки объектов.

В числе основных факторов, подлежащих анализу, могут быть рассмотрены:

- тенденция изменения количества объектов, сопоставимых с объектом оценки;

- тенденция изменения лицензионных договоров; ставки роялти;

- тенденция импорта и экспорта технологий, аналогичных объекту оценки;

- иные факторы, влияющие на конкуренцию и ценообразование на рынке технологий или объектов авторского и (или) смежного права, или средств индивидуализации и других объектов интеллектуальной собственности и нематериальных активов;

г) основные выводы относительно рынка создания и использования объекта оценки, а также рынка продукции (товаров, работ, услуг), производимой и реализуемой с использованием объекта оценки, необходимые для оценки объекта, например, динамика рынка создания и использования объекта оценки и другие выводы.

11. Объем исследований определяется оценщиком самостоятельно.

## **VI. Подходы к оценке**

12. *Доходный подход* предусматривает *дисконтирование денежных потоков* (будущих экономических выгод), генерируемых объектом оценки, или *капитализацию годового чистого дохода* (выгоды, эффект) от объекта оценки, включая доходы от возможного возмездного предоставления другим лицам доступа к экономическим выгодам от использования объекта оценки.

13. При применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) оценщик определяет будущие денежные потоки, формируемые из экономической выгоды, генерируемой объектом оценки. В общем случае выгода может образовываться из экономии на издержках, освобождения от роялти, преимуществ в прибыли, реальных лицензионных платежей, платежей по роялти, избыточного дохода или других выгод;

б) период, в течение которого объект оценки способен приносить экономические выгоды, как правило, ограничивается *сроком действия правовой охраны или сроком действия лицензионного договора*. Продолжительность срока полезного использования объекта оценки может быть сокращена исходя из *экономической нецелесообразности дальнейшего его использования*;

в) ставка дисконтирования рассчитывается одним из следующих методов:

- на основе анализа рыночных показателей, отражающих доходность аналогичных объекту оценки объектов;

- на основе средневзвешенной стоимости капитала организации (бизнеса), использующей объект оценки;

- кумулятивным способом, основанным на определении безрисковой ставки использования денежных средств, ожидаемого уровня инфляции и размера премиальной надбавки за риски, связанные с инвестицией в объект оценки;

г) ставка капитализации может использоваться при применении оценочных коэффициентов, таких как мультипликаторы «цена/прибыль», или при корректировке ставки дисконтирования с целью отражения любого будущего роста денежного потока от использования объекта оценки в постпрогнозном периоде;

д) в дополнение к капитализации дохода от использования нематериального актива необходимо учитывать любые доступные для правообладателя объекта оценки налоговые выгоды и преимущества, включая эффекты от амортизации оцениваемого нематериального актива, соответствующие нормам действующего законодательства, и ввести в денежные потоки соответствующие корректировки.

**14. Стоимость бизнесобразующих нематериальных активов**, которые создают прибыль в комплексе с другими активами бизнеса (например, сложный объект, единая технология,

лицензия на осуществление вида деятельности, проекты научно-исследовательских работ, опытно-конструкторских и технологических работ, лицензии на пользование недрами и другие аналогичные нематериальные активы) может оцениваться в составе всего бизнеса на основе избыточной прибыли.

Для этого вначале формируется денежный поток от всего бизнеса; устанавливаются экономические ренты (выгоды), приходящиеся на сопутствующие (материальные, финансовые, отдельно идентифицированные нематериальные) активы бизнеса, не входящие в объект оценки; из денежного потока от всего бизнеса вычитаются те доли денежных потоков, которые относятся к сопутствующим активам.

Результат представляет собой *избыточную прибыль*, приписываемую оцениваемому нематериальному активу. Стоимость нематериального актива определяется как приведенная стоимость остаточного денежного потока (избыточной прибыли).

Денежный поток, создаваемый оцениваемым нематериальным активом, не может превышать денежного потока от всего бизнеса (использующего эти нематериальные активы) в целом.

15. При применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) *затратный подход* к оценке объекта оценки целесообразно применять:

- при оценке стоимости объектов-оценки, созданных самими правообладателями;

- при недостаточности данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов;

б) стоимость объекта оценки определяется затратным подходом, когда существует возможность его воссоздания путем определения затрат на его воспроизводство или замещение;

в) входные переменные, которые учитываются при применении затратного подхода к оценке нематериальных активов, включают:

- затраты на разработку или приобретение идентичного объекта или объекта с аналогичными полезными свойствами;

- любые корректировки затрат на разработку или приобретение, необходимые для отражения специфических характеристик объекта оценки, в том числе его функционального и экономического устареваний;

- экономическая выгода разработчика объекта оценки;

г) **затраты на разработку объекта оценки** могут включать расходы по оплате труда и иные виды вознаграждения, оплату материалов, накладных расходов, а также юридические издержки по правовой охране, налоги, предпринимательскую прибыль в период разработки объекта оценки;

д) в случае использования **исторических (первоначальных) затрат** на создание объекта оценки необходимо будет привести их к текущей дате с помощью наиболее подходящего индекса;

е) при определении **затрат на воспроизводство** объекта оценки оценщик определяет стоимость воссоздания новой точной копии объекта оценки. Затраты в этом случае определяются исходя из действующих на дату оценки цен на услуги с использованием знаний, опыта и навыков авторов-разработчиков (при наличии) объекта оценки;

ж) при определении **затрат на создание** объекта, имеющего аналогичные полезные свойства, оценщик определяет стоимость создания объекта оценки той же полезности, являющегося аналогом объекта оценки по функциональному назначению и вариантам использования.

В этом случае затраты должны быть определены на основе действующих на дату оценки цен на сырье, товары, услуги, энергоносители и стоимости рабочей силы в том регионе и (или) в той отрасли экономики, в которых создаются объекты, аналогичные объекту оценки.

16. При применении **сравнительного подхода** к оценке объектов оценки стоимость определяется оценщиком с использованием следующей информации:

- об условиях сделок;
- о предложениях на продажу и покупку объектов-аналогов на рынке по состоянию на дату оценки или по состоя-

нию на дату, предшествующую дате оценки, если по состоянию на дату оценки такая информация доступна;

- о влиянии ценообразующих факторов объектов-аналогов на их рыночную стоимость.

Определение влияния ценообразующих факторов объектов-аналогов на их рыночную стоимость может проводиться с применением ценовых мультипликаторов – расчетных величин, отражающих соотношение между стоимостью объекта-аналога и его ценообразующим параметром при условии доказанной наличия последнего.

В ряде случаев цены предложений объектов-аналогов могут быть обоснованно скорректированы.

Для сравнения объекта оценки с другими объектами, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- режим предоставленной правовой охраны, включая переданные права и сроки использования интеллектуальной собственности;

- условия финансирования сделок с нематериальными активами, включая соотношение собственных и заемных средств;

- изменение цен на нематериальные активы за период с даты совершения сделки с объектом-аналогом до даты проведения оценки;

- отрасль, в которой были или будут использованы нематериальные активы;

- территория, на которую распространяется действие предоставляемых (оцениваемых) прав;

- функциональные, технологические, экономические характеристики выбранных объектов-аналогов, аналогичные соответствующим характеристикам объекта оценки;

- спрос на продукцию, которая может производиться или реализовываться с использованием объекта оценки;

- срок использования объекта оценки, в течение которого объект оценки способен приносить экономические выгоды;

- другие характеристики нематериального актива, влияющие на стоимость.



## **VII. Особенности оценки деловой репутации**

17. Для целей оценки при определении *стоимости положительной деловой репутации* (гудвилл) определяется любая будущая экономическая выгода, генерируемая бизнесом или активами, которые неотделимы от данного бизнеса или групп активов, входящих в его состав.

Примерами таких выгод может быть увеличение эффективности, возникающее в результате объединения бизнесов (снижение операционных затрат и экономии от масштаба, не отраженные в стоимости других активов), организационный капитал (например, выгоды, возникающие благодаря созданной сети или возможности выхода на новые рынки и тому подобное).

18. *Стоимость деловой репутации* представляет собой сумму, остающуюся после вычитания из стоимости (цены покупки) организации стоимости всех идентифицируемых материальных активов, в том числе денежных, и нематериальных активов, скорректированной с учетом фактических или потенциальных обязательств.

## **VIII. Согласование результатов оценки**

19. Согласование результатов оценки объекта оценки, полученных с использованием различных методов и подходов к оценке, осуществляется в соответствии с требованиями ФСО № 1.

## **IV. Заключительные положения**

20. В случае расхождений между требованиями настоящего Федерального стандарта оценки с требованиями ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3 и других федеральных стандартов оценки, регулирующих оценку отдельных видов объектов оценки, утвержденных Минэкономразвития России, приоритет имеет настоящий Федеральный стандарт.

## **Федеральный стандарт оценки**

**«Определение ликвидационной стоимости  
(ФСО № 12)», утв. приказом Минэкономразвития  
России 17 ноября 2016 года № 721**

**I. Общие положения**

1. Настоящий Федеральный стандарт оценки разработан с учетом федеральных стандартов оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» (далее – ФСО № 1), «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» (далее – ФСО № 3) и определяет требования к определению ликвидационной стоимости и условия ее применения.

2. Настоящий Федеральный стандарт оценки является обязательным к применению субъектами оценочной деятельности при определении ликвидационной стоимости.

3. *Понятие ликвидационной стоимости* определено в статье 3 Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

4. Настоящий Федеральный стандарт оценки применяется в следующих случаях:

- в ходе проведения процедур, применяемых в деле о банкротстве;
- в ходе исполнительного производства;
- при разработке и экспертизе программ реорганизации организаций;
- при финансировании реорганизации организаций;
- в случаях оценки имущества для целей залога с применением Федерального стандарта оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)»;
- иных случаях отчуждения имущества за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

## **II. Общие требования к проведению оценки**

5. В отчете об оценке должны быть указаны в том числе сведения об обстоятельствах, обуславливающих определение ликвидационной стоимости.

6. К факторам, оказывающим влияние на величину ликвидационной стоимости, относятся:

- срок экспозиции объекта оценки;
- продолжительность срока рыночной экспозиции объектов-аналогов;
- вынужденный характер реализации объекта оценки.

7. При определении ликвидационной стоимости задание на оценку объекта оценки должно содержать следующую дополнительную к указанной в ФСО № 1 информацию:

- а) срок экспозиции объекта оценки;
- б) условия продажи и предполагаемая форма организации проведения торгов (в случае наличия данной информации). В задании на оценку также могут быть указаны иные расчетные величины, в том числе:
  - ориентировочный размер затрат, необходимых для реализации объекта оценки при его вынужденной продаже;
  - суммарный объем выплат, осуществленных ранее и предусмотренных в дальнейшем в рамках всех, заключенных в отношении объекта оценки договоров (договоры купли-продажи, залога, ипотеки, лизинга и другие).

## **III. Заключительные положения**

8. В случае расхождений между требованиями настоящего Федерального стандарта оценки с требованиями других федеральных стандартов оценки приоритет имеет настоящий Федеральный стандарт оценки.

## **Федеральный стандарт оценки**

# **«Определение инвестиционной стоимости (ФСО № 13)», утв. приказом Минэкономразвития России от 17 ноября 2016 года № 722**

## **I. Общие положения**

1. Настоящий Федеральный стандарт оценки разработан с учетом ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3 и определяет требования к определению инвестиционной стоимости.

2. Настоящий Федеральный стандарт оценки применяется субъектами оценочной деятельности при проведении оценки инвестиционной стоимости.

3. Понятие инвестиционной стоимости определено статье 3 Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

При определении *инвестиционной стоимости объектов оценки* рассчитывается объем денежных средств, отражающий полезный эффект от использования объекта оценки для конкретного лица или группы лиц (способность объекта оценки удовлетворять потребности конкретного лица или группы лиц) при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки.

Для целей настоящего Федерального стандарта оценки под *инвестиционными целями* использования объекта оценки понимаются цели конкретного лица или группы лиц, направленные на достижение определенного полезного эффекта от использования объекта оценки и обусловленные свойствами этого объекта и (или) условиями для конкретного лица (группы лиц), связанными с использованием объекта оценки, специфическими условиями возможной сделки с объектом оценки (например, объект не выставляется на открытый рынок, стороны сделки являются аффилированными лицами) либо наличием определенных правоустанавливающих документов или правовых актов, действительных исключительно для конкретного лица (группы лиц) во взаимоотношении с объектом оценки.

Полезный эффект от использования объекта оценки может быть реализован в получении различных экономических выгод

(например, прибыль, дополнительное увеличение дохода, прирост стоимости имущества).

Применение понятия «инвестиционная стоимость», используемого для целей настоящего Федерального стандарта оценки, не следует отождествлять с понятием «инвестиционная деятельность».

## **II. Объекты оценки**

4. Для целей настоящего Федерального стандарта оценки объектами оценки могут выступать объекты оценки, указанные в Федеральном законе № 135-ФЗ, оцениваемые с *учетом полезного эффекта от их использования для конкретного лица или группы лиц*, при этом возможность совершения сделок в отношении соответствующих объектов оценки может не учитываться.

## **III. Общие требования к проведению оценки**

5. В отчете об оценке должны быть указаны сведения об обстоятельствах, обуславливающих определение инвестиционной стоимости объекта оценки.

6. Задание на оценку должно содержать следующую дополнительную к указанной в ФСО № 1 информацию:

а) сведения о конкретном лице (группе лиц), в интересах которого определяется инвестиционная стоимость объекта оценки;

б) сведения о предполагаемом использовании объекта оценки конкретным лицом или группой лиц, в интересах которых осуществляется оценка, после даты оценки (в том числе в составе иного имущества);

в) сведения о предполагаемом периоде использования объекта оценки конкретным лицом (группой лиц);

г) сведения об ожидаемой (конкретным лицом, в том числе заказчиком оценки) доходности функционирования или использования объекта оценки и (или) о предполагаемом полезном эффекте от использования объекта оценки конкретным лицом и (или) группой лиц (например, прибыль или дополнительное уве-

личение дохода, обусловленные использованием объекта оценки, прирост стоимости имущества);

д) иные существенные факторы, относящиеся к объекту оценки, к обстоятельствам конкретного лица (группы лиц), обуславливающие предполагаемый полезный эффект от использования объекта оценки конкретным лицом и (или) группой лиц (при наличии таковых).

7. Задание на оценку может содержать следующую дополнительную к указанной в ФСО № 1 информацию:

а) сведения о возможностях финансирования работ и (или) услуг, связанных с объектом оценки, отличных от сложившихся на рынке на дату оценки;

б) сведения об объеме планируемых инвестиций, сроке (периоде) инвестирования (в случае предполагаемого изменения функционирования или использования объекта оценки);

в) сведения о рисках функционирования или использования объекта оценки в соответствии с его предполагаемым (в соответствии с заданием на оценку) функционированием или использованием;

г) сведения о связанных с местоположением объекта оценки характеристиках объекта оценки или его компонентов, влияющих на его привлекательность для конкретного покупателя;

д) сведения о правовом статусе объекта оценки, отличном от сложившихся на рынке на дату оценки, или возможности его изменения в соответствии с нуждами конкретного пользователя;

е) иные особые условия и обстоятельства.

8. В разделе основных фактов и выводов отчета об оценке инвестиционной стоимости объекта оценки, помимо сведений, предусмотренных ФСО № 3, указываются особенности применения определенной инвестиционной стоимости, связанные с инвестиционными целями использования объекта оценки конкретным лицом (группой лиц), в интересах которого (которой) определена инвестиционная стоимость.

#### **IV. Применяемые подходы и методы**

9. При *определении инвестиционной стоимости* объекта оценки применяется методология *доходного подхода* с учетом

положений, содержащихся в федеральных стандартах оценки, устанавливающих требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки, и задания на оценку.

При определении потока доходов необходимо учитывать *конкретные инвестиционные цели* использования объекта оценки.

#### **V. Допущения, используемые при оценке инвестиционной стоимости**

10. При оценке инвестиционной стоимости в рамках допущений могут быть указаны характеристики, свойства и (или) критерии, уточняющие будущее состояние объекта оценки, рыночной конъюнктуры или иных факторов, прямо или косвенно влияющих на стоимость объекта оценки.

В случае наличия предпосылок к изменению характеристик (свойств) объекта оценки, имеющихся на дату оценки согласно информации, представленной заказчиком оценки, осуществление оценки объекта оценки должно производиться с учетом этих изменений.

11. При оценке инвестиционной стоимости объекта оценки могут учитываться факторы, приводящие к возникновению дополнительного элемента стоимости объекта оценки, создаваемого за счет сочетания нескольких активов (имущество, нематериальные активы и (или) имущественные права) с объектом оценки, когда объединенная стоимость может оказаться выше (или ниже), чем сумма стоимостей отдельных активов.

#### **VI. Заключительные положения**

12. В случае расхождений между требованиями настоящего Федерального стандарта оценки с требованиями других федеральных стандартов оценки приоритет имеет настоящий Федеральный стандарт оценки.

**Требования к отчету  
об итогах государственной кадастровой оценки,  
утв. приказом Минэкономразвития России  
9 июня 2017 г. № 284**

## **I. Общие положения**

1. Настоящие Требования содержат правила составления отчета об итогах государственной кадастровой оценки (далее - Отчет) *бюджетными учреждениями* субъектов Российской Федерации, уполномоченными в сфере государственной кадастровой оценки (далее – бюджетные учреждения).

2. Отчет включает основную часть Отчета и приложения к Отчету. В основную часть Отчета и приложения к Отчету, предусмотренные подпунктами «а»-«д» пункта 10 настоящих Требований, не подлежат включению сведения и материалы, содержащие информацию, доступ к которой ограничен федеральными законами (далее – сведения и материалы, содержащие информацию, доступ к которой ограничен).

Сведения и материалы, содержащие информацию, доступ к которой ограничен, оформляются отдельным приложением к Отчету в соответствии с требованиями к основной части Отчета настоящих Требований и требований к приложениям к Отчету, предусмотренных подпунктами «а»-«д» пункта 10 настоящих Требований.

## **II. Требования к основной части Отчета**

3. Основная часть Отчета должна иметь следующую структуру:

- а) содержание;
- б) основные термины, используемые в Отчете, и их определения;
- в) вводная глава;
- г) расчетная глава;
- д) заключительная глава.

4. *Основная часть* Отчета составляется на электронном носителе в форме электронного документа и на бумажном носителе в соответствии с настоящими Требованиями.

5. Основная часть Отчета должна быть пронумерована постранично. Основная часть Отчета, составленная на бумажном носителе, должна быть прошита.



6. Основная часть Отчета, составленная в форме электронного документа на электронном носителе, подписывается усиленной квалифицированной электронной подписью в формате, обеспечивающем просмотр и копирование подписанных электронных документов без использования специальных программных средств.

Основная часть Отчета подписывается работниками бюджетного учреждения, непосредственно осуществившими определение кадастровой стоимости, руководителем такого бюджетного учреждения.

7. В *вводной главе основной части* Отчета указываются:

а) наименование субъекта Российской Федерации, на территории которого проводилась государственная кадастровая оценка;

б) реквизиты (наименование, дата подписания (утверждения), номер) решения о проведении государственной кадастровой оценки, вид или виды объектов недвижимости, в отношении которых принято решение о проведении государственной кадастровой оценки, категория или категории земель в случае, если объектами недвижимости, подлежащими государственной кадастровой оценке, являлись земельные участки;

в) реквизиты (наименование, дата подписания (утверждения), номер) Отчета;

г) дата, по состоянию на которую определена кадастровая стоимость объектов недвижимости;

д) перечень документов, которые использовались при определении кадастровой стоимости объектов недвижимости, содержащий их наименования и иные реквизиты (дата подписания (утверждения), номер);

е) схема организации проведения работ по определению кадастровой стоимости и их описание;

ж) сведения о работниках бюджетного учреждения, непосредственно осуществивших определение кадастровой стоимости, руководителе такого бюджетного учреждения;

з) сведения о допущениях, использованных при определении кадастровой стоимости.

8. В *расчетной главе основной части* Отчета указываются:

а) анализ информации о рынке объектов недвижимости (в том числе анализ информации, не относящейся непосредственно к объектам недвижимости, подлежащим государственной кадастровой оценке, но влияющей на их стоимость), информация об определении ценообразующих факторов и источниках сведений о них, обоснование моделей оценки кадастровой стоимости;

б) описание и обоснование подходов к выбору типового объекта недвижимости в целях проведения оценочного зонирования;

в) обоснование подходов к сегментации объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, в целях их группировки;

г) обоснование отказа от использования ценообразующих факторов, предусмотренных методическими указаниями о государственной кадастровой оценке, утвержденными приказом Минэкономразвития России от 12 мая 2017 г. № 226 «Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке» (зарегистрирован Минюстом России 29 мая 2017 г., регистрационный № 46860) (далее – Методические указания);

д) обоснование использования ценообразующих факторов, не предусмотренных Методическими указаниями;

е) обоснование выбора подходов и методов, использованных для определения кадастровой стоимости объектов недвижимости;

ж) информация об определении кадастровой стоимости индивидуально в отношении объектов недвижимости.

9. В заключительной главе основной части Отчета должна быть представлена информация об итогах контроля качества результатов определения кадастровой стоимости.

### **III. Требования к приложениям к Отчету**

10. Отчет включает следующие приложения:

а) *исходные данные*, включающие:

- копию решения о проведении государственной кадастровой оценки;

- результаты сбора и обработки информации, необходимой для определения кадастровой стоимости, полученной в ходе мероприятий по подготовке к проведению государственной кадастровой оценки;

- перечень объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке (далее – перечень);

- результаты обработки информации, содержащейся в перечне, в том числе об определении вида использования объектов недвижимости по согласованию с уполномоченным в сфере проведения государственной кадастровой оценки органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации и органами местного самоуправления, на территории которых расположены объекты недвижимости;

- информацию о характеристиках объектов недвижимости, использованных при определении их кадастровой стоимости, или о недостаточности информации о характеристиках объектов недвижимости, необходимых для определения их кадастровой стоимости (с указанием недостающей информации и причин ее неполучения);

- исходные данные, использованные для определения значений ценообразующих факторов, в том числе цифровые тематические карты, картографические материалы и другие графические материалы, таблицы;

- результаты сбора информации о рынке объектов недвижимости (в том числе информации, не относящейся непосредственно к объектам недвижимости, подлежащим государственной кадастровой оценке, но влияющей на их стоимость);

б) *результаты определения кадастровой стоимости*, состоящие из:

- сведений о ценообразующих факторах, использованных при определении кадастровой стоимости, и о значениях таких факторов (для каждого объекта недвижимости);

- результатов оценочного зонирования;

- результатов группировки объектов недвижимости (для каждого объекта недвижимости);
  - обоснования использованных при определении кадастровой стоимости моделей с описанием их структуры;
  - сведений о способе определения кадастровой стоимости (массово или индивидуально) с указанием моделей, подходов, методов, использованных при определении кадастровой стоимости (для каждого объекта недвижимости);
  - сведений о величине кадастровой стоимости (для каждого объекта недвижимости);
- в) сведения о результатах определения кадастровой стоимости объектов недвижимости, кадастровая стоимость которых определена *индивидуально*;
- г) справку, содержащую информацию обо всех учтенных и неучтенных замечаниях к промежуточным отчетным документам с обоснованием их учета или отказа в их учете или об отсутствии замечаний к промежуточным отчетным документам, а также об исправлении выявленных нарушений настоящих Требований;
- д) файлы в формате XML, содержащие в том числе систематизированные сведения о характеристиках объектов недвижимости, использованных при определении их кадастровой стоимости, и результатах определения кадастровой стоимости в объеме, предусмотренном подпунктом «б» настоящего пункта Требований (далее – XML-файлы);
- е) сведения и материалы, содержащие информацию, доступ к которой ограничен.

11. Приложения к Отчету составляются на электронном носителе в форме упакованных (архивированных) электронных документов в соответствии с настоящими Требованиями.

Каждое из приложений к Отчету подписывается усиленной квалифицированной электронной подписью в формате, обеспечивающем просмотр и копирование подписанных электронных документов без использования специальных программных средств.

Каждое из приложений к Отчету подписывается работниками бюджетного учреждения, непосредственно осуществившими определение кадастровой стоимости, руководителем такого бюджетного учреждения.

#### **IV. Требования к Отчету в форме электронного документа на электронном носителе**

12. Основная часть Отчета, составленная на электронном носителе, текстовые части, таблицы приложений к Отчету должны быть сформированы в формате OpenDocument для офисных приложений (OpenDocument) в версии, актуальной на дату составления Отчета.

13. XML-файлы формируются на основе актуальных версий XML-схем, размещенных на дату проведения государственной кадастровой оценки на официальном сайте уполномоченного федерального органа исполнительной власти, осуществляющего государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (далее соответственно – XML-схема, официальный сайт) и обеспечивающих считывание сведений, содержащихся в Отчете, в соответствии с особенностями формирования XML-файлов, размещенными на официальном сайте. XML-файлы должны быть сформированы в отношении всех объектов недвижимости, включенных в перечень. XML-схемы считаются введенными в действие с момента их размещения на официальном сайте.

Учебное издание

**Черкашина Татьяна Алексеевна,  
Грузднева Екатерина Николаевна**

**ГОСУДАРСТВЕННАЯ ИТОГОВАЯ АТТЕСТАЦИЯ:  
ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ И ПРАКТИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ**

**Учебно-методическое пособие**

Редактура, корректура, верстка

В.В. Климова

---

Изд. № 179/3515. Подписано в печать 29.11.2019.  
Объем 11,53 уч.-изд. л.; 17,25 усл. печ. л. Бумага офсетная.  
Печать цифровая. Гарнитура Times, Arial. Формат 60x84/16.  
Тираж 500 экз. Заказ № 308.

---

344002, г. Ростов-на-Дону, ул. Б. Садовая, 69, РГЭУ (РИНХ), к. 152.  
Издательско-полиграфический комплекс РГЭУ (РИНХ)