



Банк России

2025 год

ОБЗОР ВЗАИМОДЕЙСТВИЯ СЛУЖБЫ АНАЛИЗА РИСКОВ БАНКА РОССИИ И САМОРЕГУЛИРУЕМЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ ОЦЕНЩИКОВ

Информационно-аналитический материал

Москва
2026

ОГЛАВЛЕНИЕ

Введение.....	2
Взаимодействие Службы анализа рисков и СРО	3
1. Основные направления взаимодействия	3
2. Направление жалоб в СРО	3
3. Нарушения, выявленные Службой в отчетах об оценке	5
4. Статистика рассмотрения жалоб и применения СРО мер дисциплинарного воздействия в отношении оценщиков	6
5. Направление обращений в Росреестр на действия СРО	8
Заключение.....	9

Материал подготовлен Службой анализа рисков.

При использовании материалов выпуска ссылка на Банк России обязательна.

107016, Москва, ул. Неглинная, 12, к. В

Официальный сайт Банка России: www.cbr.ru

© Центральный банк Российской Федерации, 2026

ВВЕДЕНИЕ

Представляем обзор взаимодействия Службы анализа рисков Банка России (далее – Служба) и саморегулируемых организаций оценщиков (СРО) за 2025 год.

В обзоре представлены:

- основные направления взаимодействия Службы и оценочного сообщества;
- аналитические материалы и статистические сведения по направленным жалобам за 2025 г.¹, видам нарушений, выявленных Службой в отчетах об оценке, и мерам дисциплинарного воздействия, примененным СРО к оценщикам по результатам рассмотрения жалоб, в том числе сравнение данных, включая данные нарастающим итогом с 01.01.2017.

Объект анализа – жалобы, направленные в СРО Службой по итогам анализа отчетов об оценке независимых оценщиков, полученных Банком России от поднадзорных организаций в рамках выполнения контрольных и надзорных функций.

Объектом анализа также являются жалобы, направленные в соответствии с приказом Минэкономразвития России² в дисциплинарный комитет СРО (ДК СРО), на результат рассмотрения СРО ранее направленных жалоб (далее – жалоба в ДК СРО).

¹ Статистическая информация подготовлена по состоянию на 02.03.2026.

² Приказ Минэкономразвития России от 29.10.2020 № 718 «Об утверждении требований к рассмотрению саморегулируемой организацией оценщиков жалобы на нарушение ее членом требований Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, правил деловой и профессиональной этики».

ВЗАИМОДЕЙСТВИЕ СЛУЖБЫ АНАЛИЗА РИСКОВ И СРО

1. Основные направления взаимодействия

В ходе выполнения своих функций Банк России продолжал взаимодействовать с оценочным сообществом по вопросам оценки стоимости имущества посредством очного участия представителей Службы в комитетах, конференциях, встречах, заседаниях и совещаниях.

В 2025 г. Служба продолжила взаимодействовать с СРО, направляя жалобы.

Банк России уделяет пристальное внимание функционированию организованного Советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России рабочего органа по рассмотрению апелляций заявителей на результат рассмотрения жалобы СРО.

2. Направление жалоб в СРО

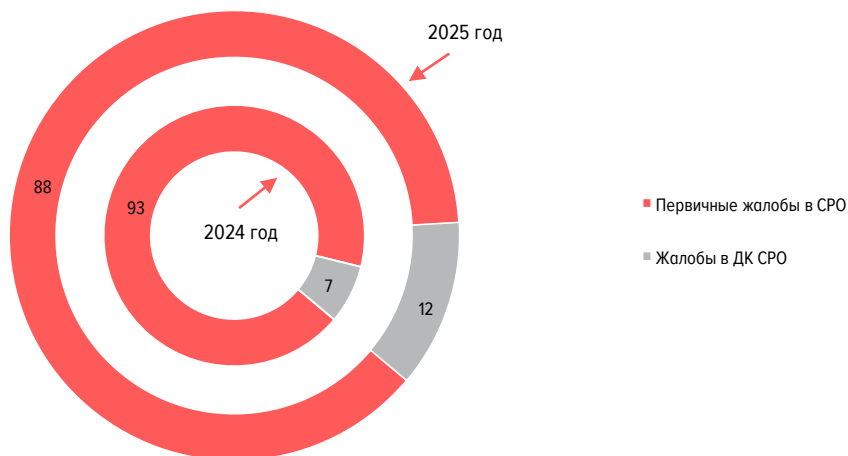
По итогам анализа поступивших на проверку в Службу от структурных подразделений Банка России отчетов об оценке, использованных в деятельности поднадзорных регулятору организаций, Служба в 2025 г. направила **108** жалоб в СРО на действия оценщиков, из них:

- **95** первичных жалоб;
- **13** жалоб в ДК СРО.

В 2025 г. общее количество направленных Службой жалоб по сравнению с 2024 г. уменьшилось на **12%**. Распределение долей жалоб в соответствии с их типом (первичные жалобы в СРО и жалобы в ДК СРО) в 2025 г. в целом сопоставимо с данными 2024 года.

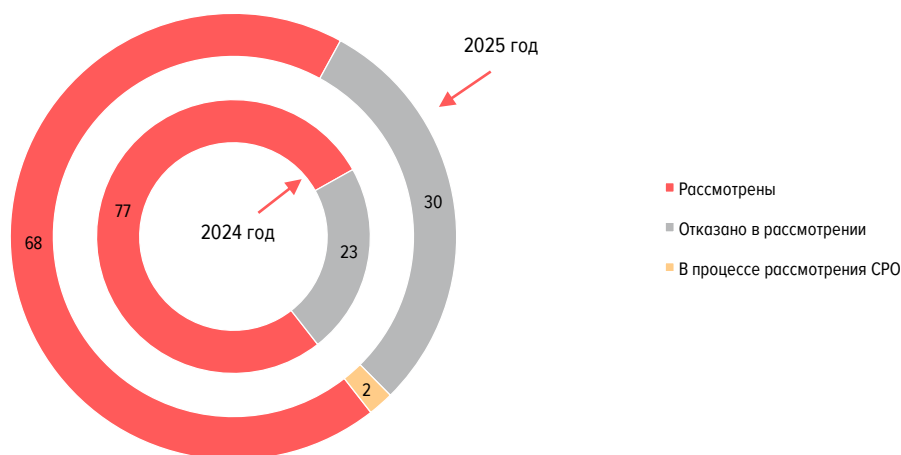
РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ЖАЛОБ, НАПРАВЛЕННЫХ СЛУЖБОЙ В СРО В 2025 Г. (В СРАВНЕНИИ С 2024 Г.)
(%)

Рис. 1



РАССМОТРЕНИЕ ЖАЛОБ, НАПРАВЛЕННЫХ СЛУЖБОЙ В СРО В 2025 Г. (В СРАВНЕНИИ С 2024 Г.)
(%)

Рис. 2



В 2025 г. по отношению к 2024 г. отмечается снижение³ доли рассмотренных СРО жалоб. Отказы СРО в рассмотрении жалоб Службы, как и в предыдущий период, обусловлены в большинстве случаев тем, что оценщики отзывали обжалуемые отчеты об оценке и составляли новые отчеты.

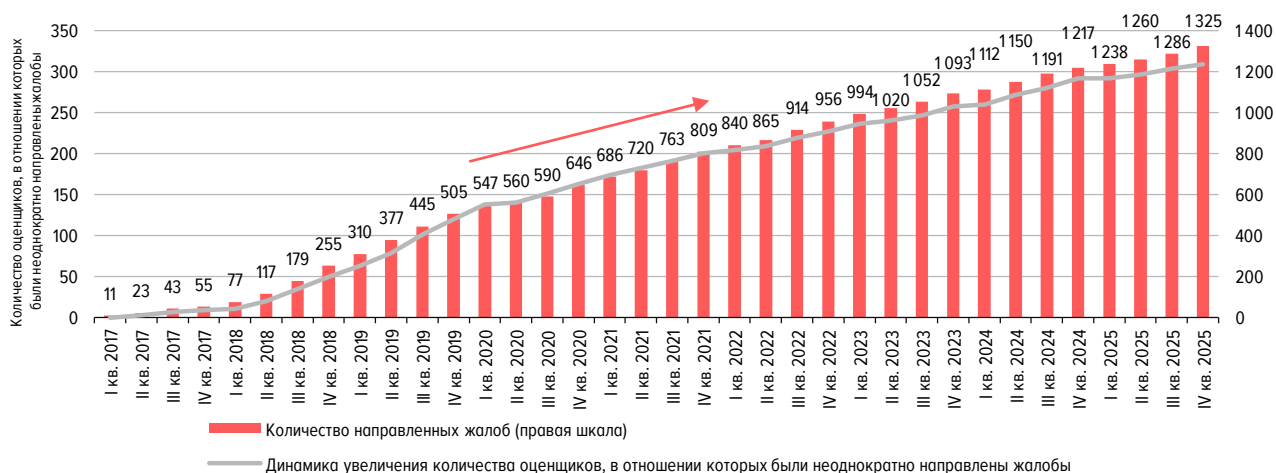
Общая статистика

Всего в период 2017–2025 гг. в СРО направлено **1 325** жалоб в отношении **690** оценщиков. В том числе неоднократно (2 раза и более) направлялись жалобы в отношении **309** оценщиков (**45%**), из них:

- по **2** жалобы в отношении **172** оценщиков (**56%**);
- по **3** жалобы и более в отношении **137** оценщиков (**44%**).

СТАТИСТИКА НАПРАВЛЕНИЯ ЖАЛОБ В ОТНОШЕНИИ ОЦЕНЩИКОВ
(ЧИСЛО ОЦЕНЩИКОВ/ЖАЛОБ)

Рис. 3



³ Результаты являются промежуточными, поскольку в процессе рассмотрения жалоб СРО по состоянию на дату подготовки обзора остается 2% от общего объема направленных жалоб.

В 2025 г. количество оценщиков, по которым неоднократно направлялись жалобы, продолжило увеличиваться: на 7% возросло количество оценщиков, в отношении которых за период с 2017 по 2025 г. направлено 3 жалобы и более.

3. Нарушения, выявленные Службой в отчетах об оценке

Всего за период 2017–2025 гг. Служба направила в СРО **1 179** первичных жалоб по **1 721** отчету оценщиков, в которых выявлено **7 813** нарушений Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – Закон № 135-ФЗ), федеральных стандартов оценки (ФСО) и Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (МСФО 13).

В свою очередь, за 2025 г. Служба направила в СРО **95** первичных жалоб по **100** отчетам оценщиков, в которых выявлено **409** нарушений Закона № 135-ФЗ, ФСО и МСФО 13.

В 2025 г., как и в предыдущие периоды, большую часть составляют нарушения, связанные с отсутствием подтверждения или обоснования использованной в отчетах об оценке информации и нарушения в части методологии оценки. Данные нарушения все еще свидетельствуют о недостаточности обоснования оценщиками определенной ими стоимости объектов оценки.

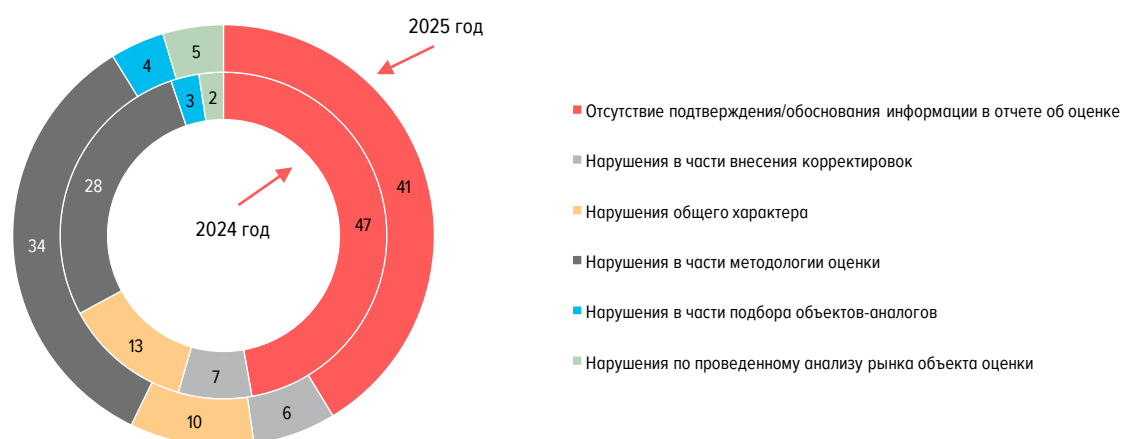
ВИДЫ НАРУШЕНИЙ, ВЫЯВЛЕННЫХ СЛУЖБОЙ В ПЕРИОД 2017–2025 ГОДОВ
(%)

Рис. 4



ВИДЫ НАРУШЕНИЙ, ВЫЯВЛЕННЫХ СЛУЖБОЙ В 2025 Г. (В СРАВНЕНИИ С 2024 Г.)
(%)

Рис. 5



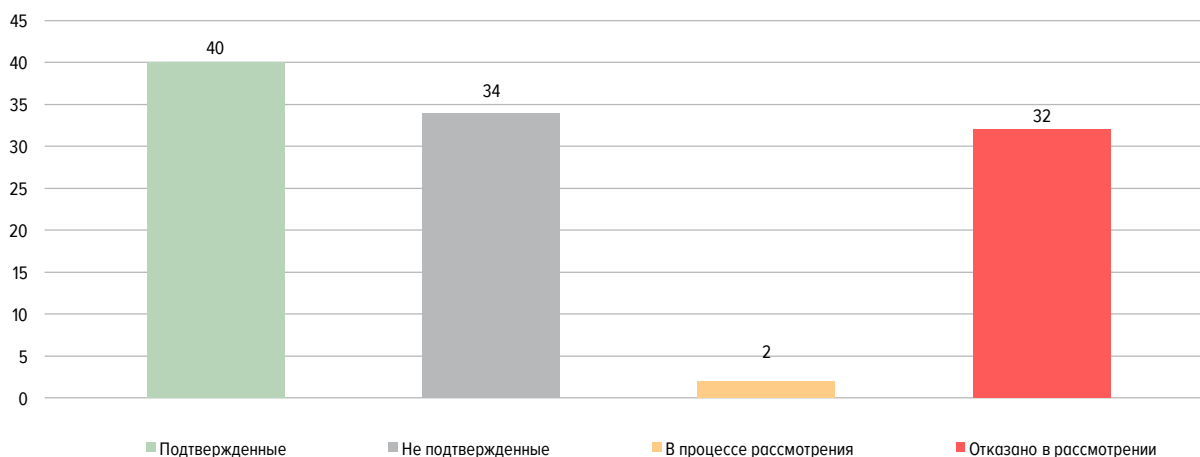
4. Статистика рассмотрения жалоб и применения СРО мер дисциплинарного воздействия в отношении оценщиков

В 2025 г. Служба направила **108** жалоб в отношении **69** оценщиков, по результатам рассмотрения которых СРО установлено следующее:

- по **40** жалобам подтверждены нарушения (**37%**);
- по **34** жалобам нарушения не подтверждены (**31%**);
- **2** жалобы находятся в процессе рассмотрения (**2%**);
- по **32** жалобам было отказано в принятии к рассмотрению (**30%**).

ЖАЛОБЫ, РАССМОТРЕННЫЕ СРО В 2025 ГОДУ
(ЕД.)

Рис. 6



Жалобы, по которым нарушения подтверждены

В отношении **40** жалоб, по которым нарушения подтверждены, ДК СРО были приняты следующие решения:

- по **19** жалобам меры дисциплинарного воздействия не применялись;
- по **14** жалобам вынесено предупреждение;
- по **2** жалобам вынесено предписание об устранении выявленных нарушений;
- по **1** жалобе вынесено предупреждение и назначен штраф;
- по **2** жалобам вынесено предупреждение и приостановлено право осуществления оценочной деятельности;
- по **2** жалобам нарушения подтверждены, по состоянию на дату подготовки обзора заседания ДК СРО не состоялись, меры дисциплинарного воздействия не определены.

МЕРЫ ДИСЦИПЛИНАРНОГО ВОЗДЕЙСТВИЯ, ПРИНЯТЫЕ СРО В ОТНОШЕНИИ ОЦЕНЩИКОВ В 2025 ГОДУ (%)

Рис. 7



Служба отмечает изменения применительно к строгости мер дисциплинарного воздействия по сравнению с прошлыми периодами. В 2025 г. по сравнению с 2024 г. увеличилась общая доля случаев принятия ДК СРО мер дисциплинарного воздействия, которая составляет⁴ 48% (+9 п.п.) от общего объема жалоб, по которым нарушения были подтверждены СРО. Вместе с тем увеличилась доля случаев вынесения предупреждений. Также в 2025 г. отмечаются случаи принятия решений ДК СРО о приостановлении права осуществления оценочной деятельности (в том числе с вынесением предупреждения).

Доля жалоб, по которым меры воздействия не применялись СРО, сократилась в 2025 г. на 14 п.п. по сравнению с показателем 2024 года. Одними из наиболее частых причин, которые расцениваются ДК СРО как смягчающие при принятии решения о неприменении мер дисциплинарного воздействия, продолжают оставаться устранение выявляемых Службой замечаний в отчетах до заседания ДК СРО и подготовка оценщиками новых отчетов, а также факт того, что ранее, до направления Службой жалобы, на оценщика не поступали иные жалобы и к нему не применялись меры дисциплинарного воздействия.

Жалобы, по которым нарушения не подтверждены

В 2025 г. сохраняется следующая проблематика во взаимодействии с СРО в части отсутствия подтверждения нарушений по жалобам Службы:

- **использование** при определении стоимости объекта оценки **информации, не подтвержденной анализом рынка, СРО по-прежнему не определяет как нарушение;**
- **применительно к искажению оценщиком ценообразующих характеристик объектов-аналогов** при определении стоимости объекта оценки **сформировалась устойчивая многолетняя практика СРО по непризнанию указанных действий нарушением**, несмотря на приведение в жалобах копий подтверждающих материалов;
- **в случае отсутствия** анализа оценщиком существенной при определении стоимости объекта оценки информации **СРО продолжает исходить из отсутствия нарушения в действиях оценщика** в связи с непредставлением соответствующей информации заказчиком оценки;

⁴ Результаты являются промежуточными, поскольку в процессе рассмотрения жалоб ДК СРО по состоянию на дату подготовки обзора остается 5% от объема жалоб, по которым нарушения были подтверждены на этапе внеплановой проверки СРО.

- **при отсутствии** в отчете **информации, существенной** для определения стоимости объекта оценки, **СРО продолжает придерживаться практики непризнания указанных действий нарушением** в связи с исправлением отчета об оценке и включением дополнительной информации в состав исправленного отчета об оценке.

Соответственно, в актах внеплановых проверок СРО содержатся выводы о неподтверждении такого рода нарушений.

Применительно к результатам проверки СРО жалоб сохраняется практика **дублирования позиции оценщика из отчета в акте внеплановой проверки**. Таким образом, СРО не представляется критических замечаний к жалобе, направленной Службой, при этом выявленное нарушение не подтверждается.

Служба также отмечает следующую практику: в опровержение доводов, представленных в жалобах Службы, СРО приводят в актах внеплановой проверки пояснения и дополнения к отчету об оценке, объясняющие действия оценщика при составлении им отчета, тем самым **СРО предпринимают попытки нивелировать недостатки, содержащиеся в отчете об оценке**.

Жалобы, по которым отказано в принятии к рассмотрению

Основными причинами отказа в принятии к рассмотрению жалоб, как и в прошлые периоды, является отзыв оценщиками обжалуемых Службой отчетов об оценке и последующая подготовка новых отчетов с исправлениями замечаний. Доля случаев, когда СРО вместе с информацией об отзыве отчета предоставляет сведения о подготовке нового отчета с исправлением замечаний, выявленных Службой, составляет 41% от общего объема отказов в принятии к рассмотрению жалоб.

ПРИЧИНЫ ОТКАЗА СРО В РАССМОТРЕНИИ ЖАЛОБ В 2025 ГОДУ
(%)

Рис. 8



5. Направление обращений в Росреестр на действия СРО

В 2025 г. Росреестр возобновил проведение внеплановых проверок СРО. Служба направила два обращения в отношении действий СРО. По итогам проведенных внеплановых проверок Росреестр в обоих случаях установил нарушения оценочного законодательства, допущенные СРО при рассмотрении жалоб Службы, и вынес СРО предписания об устранении нарушений законодательства.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Направление жалоб в СРО продолжает оставаться одним из инструментов Банка России по снижению рисков поднадзорных организаций при использовании ими отчетов об оценке в своей деятельности, при совершении операций и сделок с клиентами и контрагентами, а также способствует защите прав и законных интересов акционеров и инвесторов, что объясняет активное использование Банком России данного инструмента.

В 2025 г. (нарастающим итогом) увеличилось количество оценщиков, в отношении которых Служба направила две жалобы и более. Такие оценщики продолжают оказывать оценочные услуги, в том числе поднадзорным Банку России организациям, их клиентам и контрагентам.

Отдельного внимания требует рост доли отказов в рассмотрении жалоб Службы, обусловленных в большинстве случаев тем, что оценщики отзывали обжалуемые отчеты об оценке и составляли новые отчеты. Данная практика позволяет оценщикам избежать подтверждения нарушений и применения к ним мер дисциплинарного воздействия. Рост числа случаев отзыва отчетов об оценке по результатам направления жалоб Службы свидетельствует о наличии такой тенденции в деятельности оценщиков, причины сложившейся динамики подлежат углубленному и системному анализу.

Применительно к строгости мер дисциплинарного воздействия в отношении оценщиков отмечается увеличение доли случаев принятия ДК СРО мер дисциплинарного воздействия по сравнению с 2024 г., вместе с тем общее количество таких решений находится на одном уровне с количеством решений об отсутствии принятия мер дисциплинарного воздействия. Доля случаев приостановления права осуществления оценочной деятельности (в том числе с вынесением предупреждения) в 2025 г. составила 5% от всех подтвержденных СРО жалоб. Указанные факты по-прежнему не позволяют в достаточной мере обеспечивать повышение качества оценочных услуг. Анализ характера и результатов применения СРО мер дисциплинарного воздействия в отношении оценщиков, допускающих нарушения требований Закона № 135-ФЗ, ФСО и МСФО 13, свидетельствует о необходимости принятия дополнительных мер по усилению контроля и повышению эффективности дисциплинарной практики СРО, в том числе в целях недопущения систематических и повторных нарушений в отчетах об оценке.

На основании проводимого Банком России анализа можно сделать вывод о недостаточной эффективности мер, применяемых СРО, в части предупреждения и снижения количества нарушений, выявляемых в отчетах об оценке. Сохраняющаяся динамика нарушений свидетельствует о необходимости усиления контроля за деятельностью оценщиков и развития надзорных механизмов.