*К вопросу 3*

**Анализ позиции Комиссии по оспариванию в Рязанской области**

Позиция Комиссии по оспариванию проанализирована на примере отчета № 10962-1 от 08.04.2015 г. Для отчета об оценке № 10962-2 от 08.04.2015 г. «замечания» аналогичны.

| **№**  **п/п** | **«Замечание» Комиссии по оспариванию** | **Комментарий** |
| --- | --- | --- |
| 1 | Нарушены требования ФСО №1:  -п. 20: Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке **или обосновать отказ** от использования того или иного подхода. Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов. В представленном Отчете использованы не все подходы. | 1. В отчете об оценке использован сравнительный подход к оценке, обоснованный отказ от использования затратного и доходного подходов приведен на стр. 62 и 69-70.  2. ФСО №1 предъявляет требования к процессу оценки, а не к содержанию отчета об оценке (некорректно указан «нарушенный» пункт ФСО). |
| 2 | Нарушены требования ФСО №7:  - п. 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](http://www.labrate.ru/laws/20070720_prikaz_mert_256_fso-1_appraisal-approaches.htm), [ФСО № 2](http://www.labrate.ru/laws/20070720_prikaz_mert_255_fso-2_valuation-purposes.htm), [ФСО № 3](http://www.labrate.ru/laws/20070720_prikaz_mert_254_fso-3_appraisal-report.htm), 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 (**в представленном Отчете отсутствуют**). | Пункт 29 носит рекомендательный характер.  Невыполнение рекомендации не является нарушением требований законодательства об оценочной деятельности. |
| 3 | Нарушены требования ФСО №7:  - п. 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. | В «замечании» процитированы требования п. 7 ФСО №7 без конкретизации того, как именно они были нарушены.  Оценка выполнена в строгом соответствии с указанным требованием ФСО №7. |
| 4 | Нарушены требования ФСО №7:  - п. 8. Задание на оценку объекта недвижимости должно содержать следующую дополнительную к указанной в [пункте 17 ФСО № 1](http://www.labrate.ru/laws/20070720_prikaz_mert_256_fso-1_appraisal-approaches.htm#17) 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 (в представленном отчете отсутствует). | Вся информация, необходимая в соответствии с требованиями законодательства об оценочной деятельности, отражена в разделе «Задание на оценку» отчета об оценке (стр. 5):   * объект оценки является земельным участком и не имеет составных частей; * в качестве характеристик объекта оценки указаны адрес его местоположения, площадь и кадастровый номер. |

Обратим внимание, что все «замечания» не оказывают никакого влияния на итоговую величину стоимости объектов оценки.