



ЭКСПЕРТНЫЙ
СОВЕТ

*в интересах
оценщика!*

Ассоциация «Саморегулируемая
организация оценщиков «Экспертный совет»

Доклад Председателя Дисциплинарного комитета



Москва, 2025

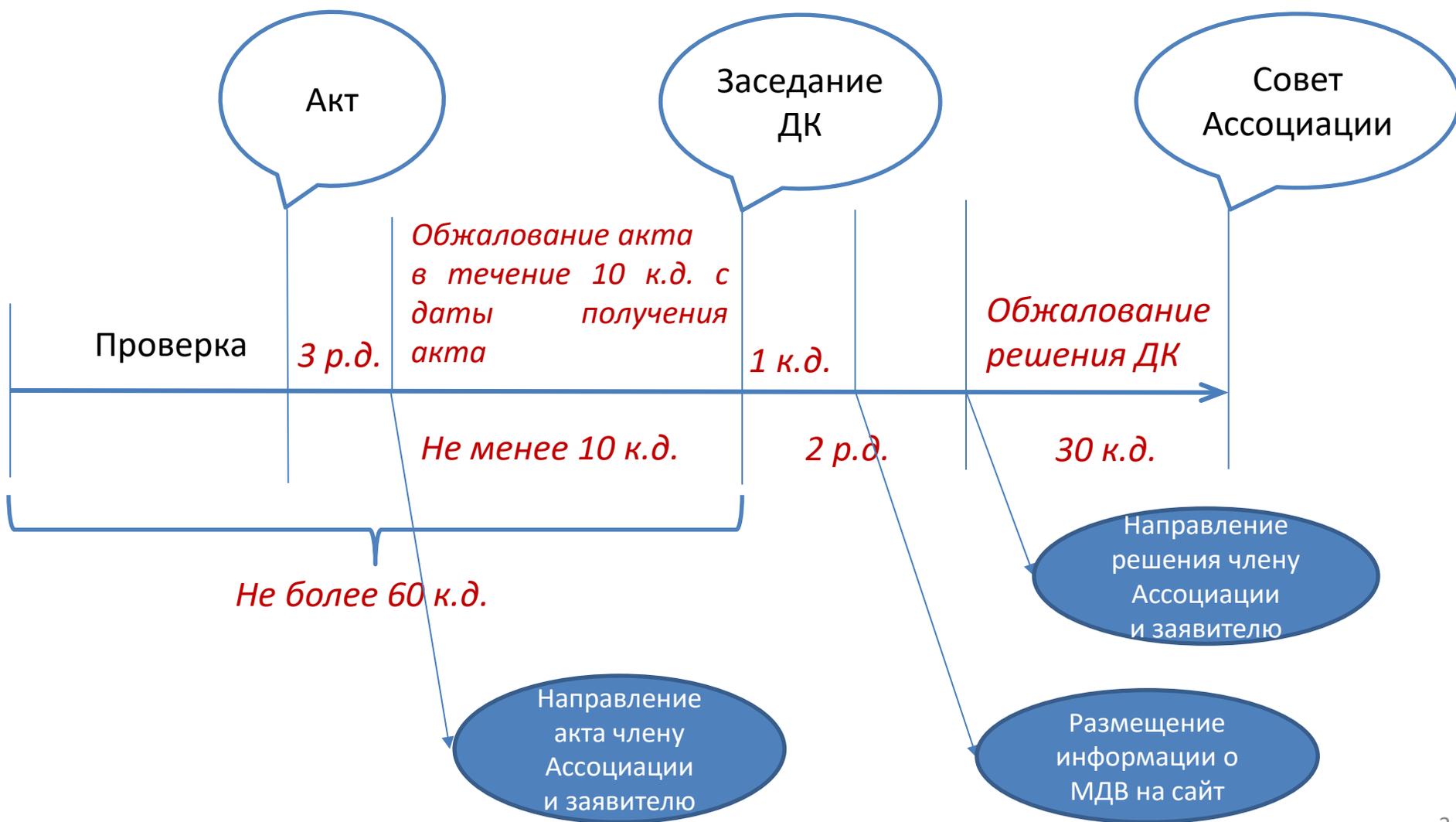
Внеплановые проверки

Основания
внеплановых проверок

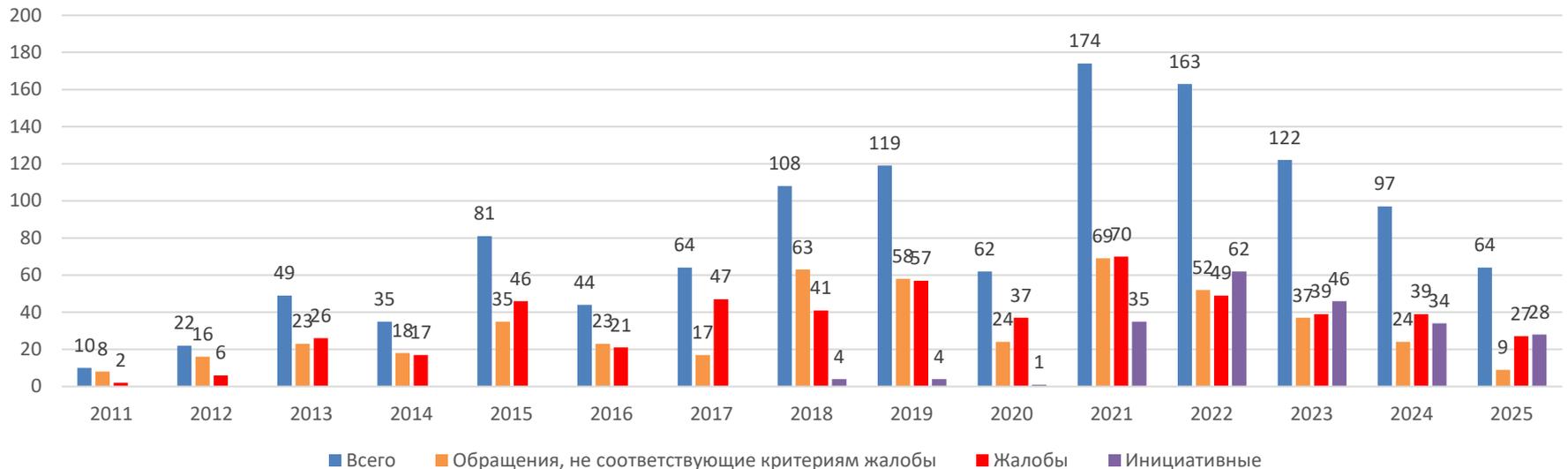
Жалоба на нарушение оценщиком или экспертом требований законодательства об оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, а также правил деловой и профессиональной этики

Иные основания, установленные внутренними документами СРОО (решения Президента Ассоциации или Совета Ассоциации)

Сроки рассмотрения жалоб и дел о применении мер дисциплинарного воздействия



Внеплановые проверки



По сравнению с годами ранее в 2025 году наблюдается уменьшение внеплановых проверок за счет снижения инициативных и «немотивированных».

«Активность» гос. органов по сравнению с 2024 годом в 2025 году уменьшилась. В основном обращения были от ЦБ РФ, Прокуратуры, физ. лиц по убыткам, по изъятию.

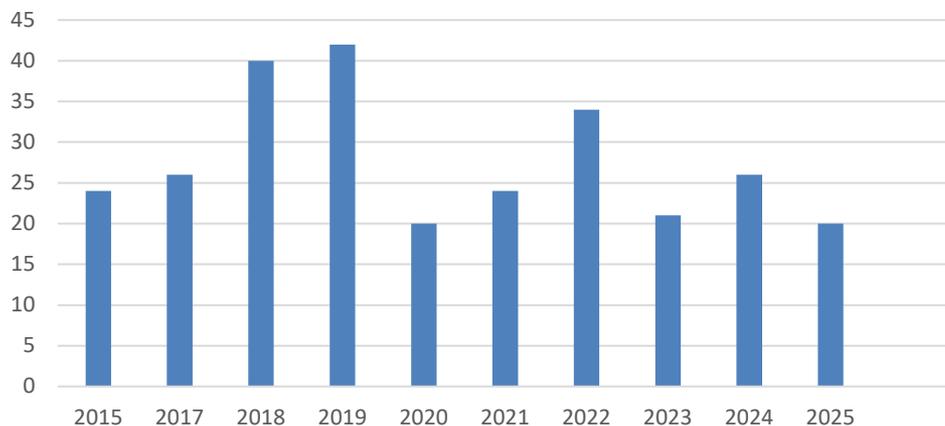


* По состоянию на 23.09.2025 г.

Заседания

На официальном сайте Ассоциации в разделе «Раскрытие информации» размещаются планы проверок оценщиков, результаты плановых и внеплановых проверок оценщиков, протоколы заседаний Дисциплинарного комитета и заседаний Совета Ассоциации.

Количество очных заседаний



Решения ДК

По итогам рассмотрения жалобы и (или) дела о применении мер дисциплинарного воздействия дисциплинарный комитет принимает одно из следующих решений:

- 1) об **удовлетворении** жалобы и **применении меры** дисциплинарного воздействия;
- 2) **об отказе в удовлетворении** жалобы
- 3) о прекращении процедуры рассмотрения дисциплинарным комитетом дела о применении мер дисциплинарного воздействия;



ДК принимает решение о применении следующих мер дисциплинарного воздействия:

- 1) вынесение **предписания**, обязывающего члена саморегулируемой организации оценщиков устранить выявленные в результате проведенной проверки нарушения и устанавливающего сроки их устранения (далее - предписание);
- 2) вынесение члену саморегулируемой организации оценщиков **предупреждения** (далее - предупреждение);
- 3) наложение на члена саморегулируемой организации оценщиков **штрафа** в размере, установленном внутренними документами саморегулируемой организации оценщиков (далее - штраф);
- 4) **приостановление** права осуществления оценочной деятельности **рекомендация о приостановлении деятельности эксперта** саморегулируемой организации оценщиков, ;
- 5) **рекомендация об исключении** из членов саморегулируемой **организации оценщиков**, подлежащая рассмотрению и утверждению или отклонению коллегиальным органом управления саморегулируемой организации оценщиков (далее - рекомендация об исключении из членов саморегулируемой организации оценщиков) **рекомендация об исключении** члена саморегулируемой организации оценщиков **из состава экспертного совета** саморегулируемой организации оценщиков ;

Не применяется мера дисциплинарного взыскания

- **замечание(я) указанные в жалобе не нашли свое подтверждение в рамках проверки;**

Смягчающими обстоятельствами являются:

- применение в отношении члена саморегулируемой организации оценщиков меры дисциплинарного воздействия **впервые;**
- **активное участие и помощь** члена саморегулируемой организации оценщиков в процессе рассмотрения дела о применении мер дисциплинарного воздействия;
- устранение членом саморегулируемой организации оценщиков выявленных нарушений **до вынесения решения по жалобе.**

Тенденции 2025

- многократные жалобы ЦБ на один и тот же Отчёт после исправления;
- возобновление обращений об оспаривании решений ДК в Апелляционный орган Минэкономразвития;
- «жалобы» (немотивированные обращения) на судебных экспертов/заклЮчения специалистов;
- заявители жалоб отслеживают отчетность оценщиков и наличие квалификационного аттестата по направлению на сайте СРОО;
- увеличение жалоб по ущербу, изъятию и аварийным домам;

Факторы, повышающие риски для Оценщика

- отступление оценщика от независимой позиции (!)
- несколько версий отчета (!)
- не учёт существенных обстоятельств оценки в допущениях/ограничениях/пределах применения результатов оценки (!)
- конфликтная ситуация между заказчиком и его оппонентами (в любом виде)
- спешка при выполнении отчета
- недостаточная компетенция оценщика (сложный/уникальный объект/специфический сегмент рынка) и незнание специфики рынка

Подтвердившиеся нарушения в отчетах

Отсутствие осмотра и допущений связанных с непроведением осмотра

ЧПО Иванов И.И. на основании договора на проведение оценки № ___ от ___ г. был подготовлен Отчет ___ от __ . __.2025 г. об оценке рыночной стоимости объекта - жилого дома (кад. №:), площадью 74,2 кв.м; хозяйственной постройки, площадью 18 кв.м (кад. №) с земельным участком (кад. №), площадью , по адресу: Российская Федерация, Московская область, Сергиево-Посадский городской округ территория дачного потребительского кооператива «ххх", дом хх.

Данный отчет был использован для целей ипотечной сделки с ПАО « VVV» БАНК. В отчете, в частности на стр. 32 указано, что 24.10.2023г. оценщиком ЧПО Ивановым И.И. был проведен выезд на объект оценки и его личный осмотр. К отчету об оценке приложены фотографии объектов оценки (стр. 116-121).

В ходе проведенных мероприятий по обращению взыскания на заложенные объекты недвижимости было установлено, что на земельном участке расположен объект незавершенного строительства; жилой дом и хоз. постройка, выступающие в качестве объектов оценки согласно вышеупомянутого отчета, на данном земельном участке отсутствуют (комментарии внутренних служб банка приложены).

Таким образом, в отчете об оценке № от г., подготовленном ЧПО Ивановым И.И., приведена недостоверная информация:

подлог фотографий объекта оценки (в отчете приведены фотографии одной и той же части дома, отличающиеся расположением строительных лесов, строительных материалов (например, фото N29 и №13), фото N28 сделано в солнечную погоду и не соответствует входу в жилой дом, приведенному на фото №7 и №10);

неверные выводы о материале конструктивных элементов жилого дома на основании приведенных в отчете фотоматериалов (на стр. 28 отчета указано, что материал наружных стен и перегородок жилого дома - монолитные, на стр. 29 материал стен - кирпичные; согласно фото №5 и 6 отчета на стр. 116 жилой дом каркасный из легких стальных профилей, обшитый плитами).

Всё вышеперечисленное ввело в заблуждение ПАО «» БАНК, как пользователя отчета, и привело к невозможности обращения взыскания на объект оценки в полной мере.

Подтвердившиеся нарушения в отчетах

- отсутствие осмотра и допусжений связанных с непроведением осмотра;
- использование данных заказчика без анализа на соответствие рынку;
- использование данных сметчика без минимального анализа;
- **существенное** расхождение результатов, полученных с применением различных подходов/скорректированных цен аналогов, при отсутствии аргументированных пояснений;

Подтвердившиеся нарушения в отчетах

- формальная сторона обоснования выбора аналогов (объем данных, правила отбора...);
- адекватность выбора аналогов с точки зрения рыночного уровня (нелогичный отсев, например, более дешевых объектов);
- игнорирование в расчетной части одного из ЦОФ (тем более, указанного самим оценщиком), непроведение анализа влияния этого ЦОФ при значительном отличии объекта оценки от аналогов;

Подтвердившиеся нарушения в отчетах

- два отчета с одинаковыми реквизитами (номер и дата составления) имеют различия в содержании;
- в отчете приведены противоречивые данные по характеристикам объекта оценки, использованные оценщиком в расчетной части;
- нет ссылок на источники информации (или они не обременены свободным доступом/копии материалов не приложены), в том числе по аналогам;

Подтвердившиеся нарушения в отчетах

- не анализируется разрыв между датой источника информации и датой оценки;
- необоснованные утверждения об отсутствии признаков внешнего и/или функционального устаревания (особенно, в случаях, когда эти виды устаревания очевидно есть, и тем более, в тех случаях, когда эти признаки косвенно указаны в отчете);
- **математические ошибки!!**

Учет практики ДК

- образовательные мероприятия
- консультации оценщиков
- подготовка методических материалов:
 - шаблоны/примеры отчетов по новым ФСО;
 - рекомендуемая форма задания на оценку по новым ФСО;
 - рекомендации по формированию раздела «Допущения и ограничения»;
 - проверочные таблицы.

<http://srosovet.ru/activities/Method/>

