



Ассоциация «Саморегулируемая
организация оценщиков «Экспертный совет»

Доклад Председателя Дисциплинарного комитета

Москва, 2024



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

- «жалобы» (немотивированные обращения) на судебных экспертов
- жалобы подаются не на прямую, а через прокуратуру
- заявители жалоб отслеживают отчетность оценщиков и наличие квалификационного аттестата по направлению на сайте СРОО;
- отсутствие обращений об оспаривании в Росреестр и Апелляционный орган Минэкономразвития РФ

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

- Нарушено требование в части неоднозначного толкования полученного результата
Пример замечания: «Объекты незавершенного строительства лит. 6 и лит.7 имеют одинаковые технико-экономические показатели (в т.ч. одинаковую степень строительной готовности) и расположены по одному адресу, а полученная в Отчете величина рыночной стоимости в отношении объектов лит. 6 и 7 отличается в 2 раза»
- Нарушено требование в части неоднозначного толкования полученного результата и отсутствия существенной информации
*Пример замечания: «Объект оценки обременён договором аренды (стр. 5), Договор аренды объекта недвижимого имущества, № 74/2016, выдан 22.08.2016; Срок действия с 22.08.2016 по 21.08.2028. Не учитывается исходя из целей оценки – определение рыночной стоимости для купли-продажи» (стр. 5). В Отчёте отсутствует анализ вышеуказанного обременения, в т.ч. анализ условий расторжения и возможные штрафные санкции при досрочном расторжении договора аренды. Договор аренды к Отчету не приложен.
(см. Приложение 1)»*
- Нарушено требование в части введения в заблуждение
Пример замечания: «Оценщик самостоятельно, не обладая соответствующей компетенцией и квалификацией без привлечения специалистов, не принимая во внимание изготовителя и сложность ювелирных изделий, не приводя сведений об именнике(бирке) приходит к необоснованному выводу, что оцениваемые объекты являются типичными изделиями массовой серии выпуска и оценивает их как лом без учёта драгоценных камней»

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!!**

Подтвердившиеся нарушения в отчетах

- **существенное** расхождение результатов, полученных с применением различных подходов/скорректированных цен аналогов, при отсутствии аргументированных пояснений
- отсутствие осмотра и допусков связанных с непроведением осмотра

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/>

