

Решение
Дисциплинарного комитета Ассоциации
«Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»
от «23» октября 2020 г. (протокол № 21)

1. Слушали: жалобу Кошель Олега Анатольевича исх. № б/н (вх. № 26/08/20-5 от 26.08.2020 г.) с жалобой на Тихомирова Сергея Валерьевича (реестровый № 2731 от 25.10.2019 г.) осуществила внеплановую проверку деятельности Тихомирова Сергея Валерьевича (реестровый № 2731 от 25.10.2019 г.) по отчету № 10997-ВТБ-С/19 от 18.12.2019 «об оценке квартиры Адрес: г. Москва, ул. Архитектора Власова, д. 22, кв. 108».

В соответствии со статьей 9 Федерального закона от 01 декабря 2007 г. № 315-ФЗ «О саморегулируемых организациях», а также пунктом 3.8. Приказа Минэкономразвития России от 25.12.2015 № 989 "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" (далее – Приказ № 989), федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, правил деловой и профессиональной этики" в ходе проведения внеплановой проверки исследованию подлежат только факты, указанные в жалобе.

По итогам внеплановой проверки были выявлены следующие нарушения:

1. При описании объекта оценки (стр. 9, 10) в Отчете указаны следующие качественные характеристики:

Наличие следов протечек на потолке	Не обнаружены
Видимые дефекты отделки	Нет
Общее состояние	Без отделки / требуется капитальный ремонт
Необходимые ремонтные работы	Нет данных

*Источник: открытые источники сети Интернет, данные Заказчика и **визуальный осмотр***

Одновременно с этим, в допущениях, использованных Оценщиком при проведении оценки (стр. 7), приведена следующая информация:

11. По согласованию с Заказчиком, Оценщик не проводил визуальный осмотр внутренних помещений Объекта оценки. Рыночная и ликвидационная стоимости Объекта оценки, определенные в рамках настоящего отчета, верны при условии, что предоставленные Заказчиком данные о внутреннем состоянии помещений (требуется капитальный ремонт), соответствуют фактическому состоянию на дату оценки.

Однако, в «Задании на оценку» приводится следующая информация (стр. 3,4):

Предполагаемое использование результатов оценки	Для суда
Особенности осмотра объекта	Отсутствуют
Препятствия к осмотру объекта	Отсутствуют

В Задании на Оценку приложения № 1 к Договору на проведение оценки (стр. 56-57) указано следующее:

Документ подписан электронно-цифровыми подписями

Владельцы: Ассоциация "СРОО "ЭС", Ильин М.О., Смирнов Д.С.

Действительны: с 13.08.2020 г. по 13.08.2021 г.

Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения:	Обращение взыскания на Объекты оценки
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:	Оценка объекта оценки проводится без осмотра объекта оценки.
Дополнительная информация по объекту оценки	

Нарушены требования п. 5 ФСО № 3 в части неоднозначного толкования полученного результата.

Вследствие данного нарушения невозможно подтвердить количественные и качественные характеристики оцениваемой квартиры (например, состояние отделки).

2. В Отчете Оценщик проводит анализ рынка Московской области (стр. 20-25), однако, объект оценки расположен в г. Москва. Как следствие:

- в анализе рынка объекта оценки, отсутствуют ценообразующие факторы, влияющие на стоимость именно **объекта оценки** (нарушение требования пп. 3) п.8 ФСО №3);
- объем доступных оценщику рыночных данных об **объектах-аналогах** и правила отбора **объектов-аналогов** для проведения расчетов при проведении оценки не описаны (нарушение требования п.22 ФСО №7).

Вследствие этого невозможно подтвердить корректность выбора объектов-аналогов и внесение/невнесение корректировок.

3. В Отчете при проведении анализа ликвидности объекта оценки (стр. 26) Оценщик приводит следующую информацию:

5 АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Ликвидность является важной характеристикой объекта недвижимости и характеризуется возможностью для объекта быть реализованным на рынке. В качестве показателя ликвидности используется типичный срок рыночной экспозиции объекта на открытом рынке, в течение которого он может быть реализован по рыночной стоимости.

В рамках настоящего Отчета, в зависимости от срока экспозиции объекта, используется следующая градация.

Таблица 5.1.1. Градация ликвидности имущества

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, мес.	1 – 2	3 – 6	7 – 18

Оценщиком был проведен анализ факторов, влияющих на ликвидность Объекта. Результаты анализа приведены в таблице ниже.

Таблица 5.1.2. Результаты анализа факторов, влияющих на ликвидность Объекта оценки

Наименование фактора	Результат анализа
Состояние рынка	Нераскрученный
Привлекательность местоположения	Низкая
Физические характеристики (состояние) объекта	Без отделки / требуется капитальный ремонт
Масштаб (площадь) объекта	Малогабаритная
Иные факторы	-

По результатам анализа вышеперечисленных факторов объект оценки обладает средней ликвидностью. Срок экспозиции составил 3 месяца.

В Отчёте отсутствует подтверждение вышеуказанной информации. Нарушены требования п. 5 ФСО № 3 в части неоднозначного толкования полученного результата.

Иные обстоятельства, указанные в жалобе Кошель Олега Анатольевича исх. № б/н (вх. № 26/08/20-5 от 26.08.2020 г.) на Тихомирова Сергея Валерьевича (реестровый № 2731 от 25.10.2019 г.) по отчету № 10997-ВТБ-С/19 от 18.12.2019 «об оценке квартиры Адрес: г. Москва, ул. Архитектора Власова, д. 22, кв. 108» по итогам проведенной проверки не подтвердились.

В соответствии с п. 7.2. Приказа № 989 в исключительных случаях, связанных с необходимостью получения и исследования дополнительных материалов для всестороннего рассмотрения жалобы либо дела о применении мер дисциплинарного воздействия,

Документ подписан электронно-цифровыми подписями

Владельцы: Ассоциация "СРОО "ЭС", Ильин М.О., Смирнов Д.С.

Действительны: с 13.08.2020 г. по 13.08.2021 г.

дисциплинарным комитетом принимается мотивированное решение об отложении рассмотрения жалобы и (или) дела о применении мер дисциплинарного воздействия, но не более чем один раз в отношении одной жалобы либо одного дела и на срок не более чем тридцать дней с даты принятия такого решения.

Постановили: в связи с необходимостью получения и исследования дополнительных материалов для всестороннего рассмотрения дела о применении мер дисциплинарного воздействия, на основании п. 7.2., п. 8.2., п. 8.3. Приказа Минэкономразвития России от 25.12.2015 г. № 989 "Об утверждении требований к рассмотрению саморегулируемой организацией оценщиков жалобы на нарушение ее членом требований Федерального закона от 29.07.1998 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":

Отложить рассмотрение дела о применении мер дисциплинарного воздействия в отношении Тихомирова Сергея Валерьевича (реестровый № 2731 от 25.10.2019 г.). О месте и времени проведения заседания дисциплинарного комитета член СРОО, заявитель и члены Дисциплинарного комитета будут уведомлены в установленном законом порядке и сроки.

Документ подписан электронно-цифровыми подписями

Владельцы: Ассоциация "СРОО "ЭС", Ильин М.О., Смирнов Д.С.

Действительны: с 13.08.2020 г. по 13.08.2021 г.