|  |  |
| --- | --- |
| **Замечания** | **Подтверждение нормативно-правовыми актами** |
| **Общие нарушения по отчету:** | |
| Копии документов, предоставленных заказчиком для проведения оценки, не заверены в установленном порядке | **п. 12 ФСО № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 299:**  Документы, предоставленные заказчиком (в том числе справки, таблицы, бухгалтерские балансы), должны быть подписаны уполномоченным на то лицом и заверены в установленном порядке, и к отчету прикладываются их копии. |
| В анализе рынка, при обосновании применения корректировок, различных индексов и коэффициентов оценщик использует информацию после даты оценки | **п. 8 ФСО № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 297:**  Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки. |
| В отчете не приведены основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта - динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы.  Не произведен анализ в целом по сегменту рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект, не расширена территория исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта.  Отсутствует анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен. Таким образом, соотнести итоговую стоимость объекта оценки условиям рынка невозможно. | **п. 11 ФСО № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 № 611:**  11. Анализ рынка недвижимости выполняется в следующей последовательности:  б) определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта;  в) анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен;  г) анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов;  д) основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы.  е) для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения: |
| В отчете отсутствуют актуальные на дату оценки копии документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки (например: выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках объекта недвижимости). | **п. 10 ФСО № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 299:**  В приложении к отчету об оценке должны содержаться копии документов, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, в том числе правоустанавливающие и правоподтверждающие документы, а также документы технической инвентаризации, заключения экспертиз, а также другие документы по объекту оценки (при их наличии). |
| В отчете отсутствуют точные ссылки на источник информации, подтверждающие выводы оценщика и позволяющие делать выводы об авторстве соответствующей информации и дате ее подготовки. | **11 ФСО № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 299:**  - в тексте отчета об оценке должны присутствовать ссылки на источники информации либо копии материалов и распечаток, используемых в отчете, позволяющие делать выводы об источнике получения соответствующей информации и дате ее подготовки. В случае, если информация при опубликовании на сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» не обеспечена свободным доступом на дату проведения оценки или после даты проведения оценки либо в будущем возможно изменение этой информации или адреса страницы, на которой она опубликована, либо используется информация, опубликованная не в общедоступном печатном издании, то к отчету об оценке должны быть приложены копии соответствующих материалов. |
| Не просматриваются приложения отчета с информацией, используемой оценщиком | **п.5 ФСО № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 N 299:**  При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:  в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки;  информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена;  содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов. |
| На электроном носителе (CD-R) представляется отчет об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости в электронном вид. При этом электронная цифровая подпись оценщика не представлена. | **ст. 11 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»:**  отчет составляется на бумажном носителе и в форме электронного документа, с усиленной квалифицированной электронной подписью оценщика в соответствии с Федеральным законом от 06.04.2011 № 63-ФЗ «Об электронной подписи». |
| На электроном носителе (CD-R) представлена электронная цифровая подпись При этом файл отчета об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости в электронном виде не представлен,. | **ст. 24.18 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»:**  отчет, составленный на бумажном носителе и в форме электронного документа, в случае, если заявление о пересмотре кадастровой стоимости подается на основании установления в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости; |
| **Нарушения при применении Сравнительного подхода в отчете:** | |
| 1. В рамках Сравнительного подхода оценщиком подбираются объекты аналоги с видом разрешённого использования не соответствующим фактическому использованию объекта оценки. Например: объекты аналоги – многоквартирные жилые дома, тогда как фактическое использование объекта оценки – размещения здания торгового центра. | **п. 22 ФСО № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 № 611:**  - при применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:  б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным. |
| Обоснование корректировок приводятся оценщиком со ссылками на различные справочники, журналы, газеты. Однако, в представленных скринах страницы указанных материалов отсутствует информация об актуальности данных на дату оценки. Также в объявления по объектам аналогам отсутствует дата размещения объявлений. | **п.5 ФСО № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 N 299:**  При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:  в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки;  информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена;  содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов. |
| Обоснование корректировки «на площадь» оценщик часто рассчитывает коэффициент торможения цены. Однако, источником для расчета коэффициента является одна пара аналогов, что не отражает действительность зависимости стоимости объекта от соотношения площади. Выборка является не достаточной, а величина корректировки на площадь не обоснованной. | **п.5 ФСО № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 N 299:**  При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:  в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки;  информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена;  содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов. |
| В рамках Сравнительного подхода оценщик выбирает объекты аналоги, которые имеют отличие от объекта оценки по социально-экономическому статусу населенных пунктах, в которых они расположены. Например: объект оценки расположен в городе, объект аналог в деревне или поселке. В обосновании корректировки на местоположение оценщик применяет корректировку на разницу развития рынка недвижимости между районами, в которых расположены объекты аналоги. Однако, характер прилегающей территории объекта оценки и сопоставимых объектов существенно отличается (город-деревня). Следовательно, степень развитости инфраструктуры, транспортные потоки, близость к центрам деловой активности, степень престижности того или иного микрорайона города между объектом оценки и объектами аналогами будут различными. Необходимо отметить, местоположение объекта является одним из основных ценоообразующих факторов. | **п.10 ФСО № 1 «Об утверждении Федерального стандарта оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 N 297:**  Объект-аналог - объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость. |
| В качестве объектов аналогов при расчете рыночной стоимости объекта оценки - земельного участка оценщик использует земельный участок с расположенными на нем объектами, например - «постройки». Корректировка на данный фактор различия оценщиком в отчете не приводится, что в свою очередь влияет на итоговый результат рыночной стоимости объекта оценки. Такой аналог, не может быть использован в отчете. | **п.10 ФСО № 1 «Об утверждении Федерального стандарта оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 N 297:**  Объект-аналог - объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость. |
| При описании объема доступных оценщику рыночных данных об объектах, использованных оценщиком в качестве аналогов в разделе отчета «Анализ рынка» не приведены правила их отбора, и, соответственно, не обоснован отбор аналогов, используемых при расчете рыночной стоимости | **п. 22 ФСО № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 № 611:**  - при применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:  в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке. |
| Разница в скорректированной стоимости объектов аналогов за 1 кв.м. с учетом всех поправок между объектами-аналогами, получившаяся в рамках метода сравнения продаж, составляет более 30% (для объектов расположенных в городах) и 40% (для объектов расположенных в других населенных пунктах за исключением городов), что указывает на необоснованность применения какого-либо аналога, либо не выявленных ценообразующих факторов, существенно влияющих на итоговую стоимость объекта оценки.  Таким образом, выбранные аналоги использованы оценщиком некорректно | **п. 22 ФСО № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 № 611:**  При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:  б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным. |
| При определении рыночной стоимости объекта оценки оценщик указывает вид права объекта оценки – право пользования по договору аренды. Учитывая, что предполагаемое использование результатов оценки – «для целей оспаривания кадастровой стоимости» кадастровая стоимость объекта недвижимости определяется для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, без учета иных, кроме права собственности, имущественных прав на данный объект. | **Федеральный закон от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"** |
| В рамках Сравнительного подхода у объектов аналогов, выбранных для расчета рыночной стоимости земельного участка отсутствуют кадастровые номера. В связи с чем, не представляется возможным идентифицировать характеристики объектов аналогов (площадь, имущественные права, вид разрешенного использования, категория земельного участка, местоположение). | **п.5 ФСО № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 N 299:**  При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:  в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки;  информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена;  содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов. |
| **Грубые нарушения, допускаемые оценщиком при осуществлении своей деятельности:** | |
| Оценщик не является членом одной из саморегулируемых организаций оценщиков. | **ст. 15,15.1 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»:**  обязанностей оценщика, обязанности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор |
| Информацию о членстве в саморегулируемой организации оценщиков не представлена заказчику, не приложена к отчету. |
| Договор обязательного страхования ответственности оценщика истек на дату проведения оценки. |
| Не представлен страховой полис и подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности документ об образовании. |
| Фальсификация приложенных к отчету документов | **Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»:** |