



МЕЖРЕГИОНАЛЬНАЯ САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
НЕКОММЕРЧЕСКАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ –
НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО

**«ОБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ
ЭКСПЕРТОВ И ОЦЕНЩИКОВ»**

125167 г. Москва, 4-я ул. 8-го марта, д. 6а
Тел.: (495) 797-55-96, 223-69-50, факс: (495) 223-68-99

24.05.10 № 2005-242

на № _____ от _____

142900, МО, г. Кашира,
ул. Кржижановского, д. 5, корп.
1, кв. 48

Шувалову Г.Ю.

Уважаемый Геннадий Юрьевич!

Межрегиональная саморегулируемая некоммерческая организация - Некоммерческое партнерство «Общество профессиональных экспертов и оценщиков» (далее МСНО-НП «ОПЭО») рассмотрела жалобу Дергачевой Н.В. о наличии ряда нарушений Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и федеральных стандартов оценки, допущенных Вами при составлении отчета № 90709-94 от 9 июля 2009 г. «Об оценке рыночной стоимости права требования возмещения материального ущерба». В связи с этим направляем Отчет Комитета контроля МСНО-НП «ОПЭО» о рассмотрении жалобы.

Также сообщаем, что по итогам рассмотрения жалобы и проведенной внеплановой проверки, в соответствии со статьями 24.3, 24.4 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – Закон об оценочной деятельности), Регламентом проведения внеплановых проверок оценщиков - членов МСНО-НП «ОПЭО», Положением о Дисциплинарном комитете МСНО-НП «ОПЭО» материалы проведенной внеплановой проверки передаются на рассмотрение в Дисциплинарный комитет МСНО-НП «ОПЭО».

Заседание Дисциплинарного комитета МСНО-НП «ОПЭО» состоится 10 июня 2010 г. в 11 ч. 00 мин. в помещении Исполнительной дирекции МСНО-НП «ОПЭО».

В соответствии со статьей 24.4 Закона об оценочной деятельности Вы вправе присутствовать на заседании Дисциплинарного комитета. Ваша неявка не препятствует рассмотрению дела.

Прошу Вас в трехдневный срок с момента получения данного письма сообщить в Исполнительную дирекцию МСНО-НП «ОПЭО» о Вашем участии (не участии) на заседании Дисциплинарного комитета.

Приложение: на 14 л. в 1 экз.

Исполнительный директор



С.А. Полякова



Утверждаю

Исполнительный директор МСНО-НП «ОПЭО»

С.А. Полякова



Отчет

о рассмотрении жалобы Дергачевой Н.В. на действия члена
МСНО – НП «ОПЭО» Шувалова Г.Ю.

24 мая 2010 г.

Межрегиональная саморегулируемая некоммерческая организация - Некоммерческое партнерство «Общество профессиональных экспертов и оценщиков» (далее – МСНО-НП «ОПЭО») рассмотрела жалобу Дергачевой Н.В. на действия члена МСНО – НП «ОПЭО» Шувалова Г.Ю. при составлении отчета № 90709-94 от 9 июля 2009 г. «Об оценке рыночной стоимости права требования возмещения материального ущерба».

Индивидуальный предприниматель Шувалов Г.Ю. является Оценщиком - членом МСНО-НП «ОПЭО», застраховавшим свою профессиональную ответственность в соответствии с требованиями статьи 4 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – Закон № 135-ФЗ).

Оценщик обязан осуществлять свою деятельность на основании законодательства об оценочной деятельности (Закон № 135-ФЗ, Федеральные стандарты оценки №№1,2,3, утвержденные Приказами Минэкономразвития России от 20.07.2007г. №№ 256,255,254) и выполнять работу в виде отчета об оценке объекта оценки.

При заключении договоров на проведение оценки Оценщик также должен выполнять требования законодательства об оценочной деятельности. Однако договор № 90709-94 от 09 июля 2009 г. составлен с нарушением требований статьи 10 Закона № 135-ФЗ, несмотря на то, что Оценщик ссылается на Закон № 135-ФЗ и федеральные стандарты оценки в пункте 1.6 Договора, а также на свое членство в МСНО-НП «ОПЭО» в п.7.2 Договора.

В Договоре отсутствуют следующие обязательные сведения (ст.10 135-ФЗ):

- Не указано местонахождение саморегулируемой организации, членом которой является оценщик, а ее наименование указано неточно (верным будет «Межрегиональная саморегулируемая некоммерческая организация – некоммерческое партнерство «Общество профессиональных экспертов и оценщиков (сокращенно – МСНО НП «ОПЭО»)» (п.10 ФСО №3);

- Отсутствует обязательная информация о страховании гражданской ответственности оценщика (ст.10 Закона №135-ФЗ);
- При раскрытии информации о членстве Оценщика в саморегулируемой организации рекомендовано указывать не только номер по реестру, но и дату внесения в реестр (ст.10 Закона № 135-ФЗ);
- В Задании на оценку представлена «нечеткая» формулировка Объекта оценки, звучащая как «В отношении квартиры и имущества, расположенных по адресу...определяется право требования возмещения материального ущерба нанесенного заливом», что ошибочно (ст.5 Закона № 135-ФЗ);

Кроме того, в Предмете договора (п.1 Договора) идет речь о «стоимости Права требования материального ущерба нанесенного повреждением квартиры вследствие залива». Однако Объект оценки сформулирован неточно, т.к. к праву требования как к объекту гражданских прав в силу статьи 390 ГК РФ предъявляется требование о его действительности, и на стадии досудебного производства в отсутствии между сторонами договорных отношений практически невозможно определить его действительность. Это обстоятельство ставит под сомнение возможность определения в качестве объекта оценки «права требования». В данном случае целесообразно и юридически более точно определить объект оценки как «Обязательства по возмещению материального ущерба, нанесенного внутренней отделке квартиры в результате залива» (либо «Работы, услуги (с учетом материалов), необходимые для восстановления отделки квартиры после залива») (ст.5 Закона №135-ФЗ).

В соответствии с запросом Оценщиком была представлена на проверку копия Отчета, которая отлична от копии, представленной Заявителем. Никаких пояснений по поводу имеющихся различий между двумя копиями Оценщик не представил.

Вследствие вышеуказанного, проверке подлежат оба варианта отчета (копия от Заявителя и копия от Оценщика).

При проверке обжалуемого Отчета (копии, представленной Заявителем) выявлены следующие нарушения требований действующего законодательства:

- 1) В разделах «Основные факты и выводы» (с.4) и «Задание на оценку» (с.5) по графе Объект оценки также приведена нечеткая формулировка, к тому же вводящая в заблуждение (т.к. оценивается только ущерб, нанесенный внутренней отделке квартиры, а не имуществу). Следует отметить, что формулировка объекта оценки должна быть единой и звучать одинаково и в Договоре, и в Задании на оценку, и по Отчету (пп.16а,17 ФСО №1, п.8б ФСО №3);
- 2) В разделе «Задание на оценку» (с.5):
 - В графе «Цель и задачи оценки» не указана Цель оценки, которой является «определение рыночной стоимости» Объекта оценки (пп.3,5 ФСО №2);
 - В графе «Цель и задачи оценки» указание на Задачу оценки является излишним, т.к. ниже представлена графа «Предполагаемое использование результатов оценки». Следует отметить, что «Предполагаемое использование результатов оценки» - это то же, что и «Задача» или «Назначение оценки». Формулировка должна быть единой и звучать одинаково и в Договоре, и в Задании на оценку, и по Отчету в целом (п.4 ФСО №2);

- строка «Дата составления отчета» ошибочно названа «Дата подписания»;
- в строке «Срок проведения оценки» следует указывать конкретный период, в течение которого проводилась оценка.

Необходимо отметить, что раздел Отчета «Задание на оценку» должен соответствовать Заданию на оценку, которое является частью Договора; т.е. практически повторять его (только за исключением строки «Срок проведения оценки», т.к. в Задании на оценку, являющемся частью Договора, указывается, как правило, общий срок: например «в течение 10 дней»; а в разделе отчета «Задание на оценку» (с.5) указывается уже конкретный период, в течение которого проводилась оценка: как правило, с даты заключения Договора по дату составления Отчета) (пп.16а,17 ФСО №1);

- 3) При раскрытии сведений о Заказчике оценки (с.6) не указаны серия и номер документа, удостоверяющего личность (с указанием даты выдачи и органа, выдавшего указанный документ) (п.8в ФСО №3);
- 4) При раскрытии сведений об Исполнителе (с.6) должно быть указано «ИП Шувалов Геннадий Юрьевич», а не просто его ФИО, т.к. Договор заключен от имени ИП Шувалов Г.Ю., «действующего на основании свидетельства»; кроме того, не указан ОГРНИП и дата его присвоения, а сведения об ИНН и р/с являются излишними (п.8в ФСО №3);
- 5) При раскрытии сведений об Оценщике (с.6), осуществляющем оценочную деятельность самостоятельно, занимаясь частной практикой (что в н.в. реализуется в виде ИП) (п.8в ФСО №3):
 - не указаны серия и номер документа, удостоверяющего личность (с указанием даты выдачи и органа, выдавшего указанный документ);
 - при раскрытии информации о членстве в СРО ошибочно указана дата выдачи свидетельства вместо требуемой даты включения в реестр;
 - не указана точная дата выдачи диплома о профессиональной подготовке;
 - при раскрытии информации о страховании гражданской ответственности указан полис с истекшим на момент оценки (09.07.2009г.) сроком действия;
- 6) В разделе «Применяемые стандарты оценочной деятельности» (с.7) излишним и вводящим в заблуждение является указание на Федеральный закон «Об обязательном страховании гражданской ответственности владельцев транспортных средств» и постановление Правительства РФ «Об организации независимой технической экспертизы транспортных средств»; кроме того, по тексту (с.7) сказано, что «при оценке выполнялись требования Свода Стандартов СРО...», но не указано, о каком СРО идет речь, только по тексту оставлено для этого место; (п.4 ФСО №3);
- 7) В подразделе «Перечень данных, использованных при проведении оценки» (с.8) приведены устаревшие источники информации, а именно: «Обзор рынка недвижимости 2006» и информация «Об индексах изменения сметной стоимости на 2 квартал 2007 года»; что вводит в заблуждение (п.4 ФСО №3);
- 8) В разделе «Описание объекта оценки» (с.9-15):
 - в качестве Объекта оценки указана «1-комнатная квартира, расположенная в жилом доме по адресу...» и приведено описание «Окружения» (с.9), что ошибочно и вводит в заблуждение, т.к. объектом оценки согласно

Договору является «право требования возмещения материального ущерба нанесенного заливом» (п.4 ФСО №3);

- не раскрыты количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав Объекта оценки (с.9); а также другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на стоимость (т.е. характеристики внутренней отделки квартиры, размеры повреждений, сведения о степени износа (устаревания) отделки на момент залива на основе анализа состояния сохранившихся неповрежденных фрагментов и сведений о дате проведения последнего ремонта, предшествующего дате залива (со слов Заказчика или на основе документального подтверждения) и др.), в нарушение принципов существенности и однозначности (пп.4,8е ФСО №3, п.18в ФСО №1);
- 9) Кроме того, при описании повреждений квартиры (с.10-15) информация представлена в виде вставки текста из другого документа (Экспертного исследования), где от лица Экспертной организации выступает индивидуальный предприниматель Шувалов Г.Ю. (он же Оценщик, выполняющий оценку объекта оценки в рамках рассматриваемого Отчета), что некорректно, т.к. такая форма подачи информации вводит в заблуждение (следует отметить, что Договор №90709-94 от 09.07.2009г. является основанием для оказания услуг по оценке, а не для проведения строительно-технической экспертизы) (п.4 ФСО №3);
- 10) При этом Договор на проведение оценки, указанный в качестве «Основания для проведения экспертного исследования» (с.10), ошибочно поименован по тексту как «Договор на оценку ущерба», что вводит в заблуждение (п.4 ФСО №3);
- 11) По тексту (с.10) среди «Вопросов, поставленных перед экспертом» представлен следующий: «Определить причинно-следственную связь между появлением обнаруженных в квартире, на мебели и вещах дефектов и заливом, произошедшим из-за разрыва гибкого шланга к смывному бачку в кв.56»; что некорректно и вводит в заблуждение (п.4 ФСО №3);
- 12) В подразделе «Анализ причин появления дефектов и повреждений» по тексту (с.14) ошибочно идет речь о «протечке системы отопления», что вводит в заблуждение; кроме того, говорится, что «специалистом были произведены замеры площадей поврежденных помещений» «3-метровой измерительной металлической рулеткой (ГОСТ 7502-98)», что не соответствует представленным ранее по тексту (с.9) сведениям о том, что «Размеры помещений проверены» и «для замера использовалась лазерная рулетка Leica» (п.4 ФСО №3);
- 13) В рамках раздела «Анализ рынка объекта оценки» по тексту (с.17) сказано, что «Оценщик проанализировал сведения о стоимости...работ в г.Ступино»; при этом следует отметить, что:
- объект оценки расположен в г. Кашира, поэтому необходимо анализировать сведения о стоимости работ в этом городе, а не в г. Ступино, что не выполнено Оценщиком (п.4 ФСО №3);
 - в случае использования сведений о стоимости работ на основании бесед «с сотрудниками 2-х ремонтных фирм» «явочным порядком», необходимо

прикладывать письменные доказательства приведенных данных (на бланке фирмы) или указывать наименование организации, ФИО и номер телефона контактного лица для подтверждения достоверности и возможности проверки источника информации (ст.11 Закона № 135-ФЗ, п.10 ФСО №3);

- 14) Также в рамках раздела «Анализ рынка объекта оценки» представлен подраздел «Защита от плесени» (с.30-31), в котором речь идет об устранении существующей плесени, однако форма представления информации является «вольной», неотредактированной (в виде прямой речи от первого лица), что некорректно;
- 15) Кроме того, в рамках раздела «Анализ рынка объекта оценки» представлена «Оценочная шкала по результатам консультаций со специалистами экспертного отдела ТПП г. Москва» (с.29), используемая «при определении физического износа»; что не относится к информации, подлежащей раскрытию в рамках данного раздела (не по существу), т.е. является излишней и вводит в заблуждение (п.4 ФСО №3);
- 16) В разделе «Выбор и обоснование подходов к оценке» (с.31-32):
 - по тексту (с.31) идет речь об оценке строения («для оценки строения...», «укрупненный показатель стоимости строений...», «для расчета стоимости строения...», «стоимость замещения объекта строения...»), что ошибочно и вводит в заблуждение (п.4 ФСО №3);
 - не представлена информация о существующих подходах к оценке (затратном и доходном), с пояснением их сути и/или представлением обоснованного отказа от их применения, что ошибочно и вводит в заблуждение (пп.4,8з ФСО №3, п.20 ФСО №1);
 - при этом сделан не обоснованный вывод (с.32) об использовании «сравнительного и затратного подхода», что вводит в заблуждение и требует дополнительных пояснений (п.4 ФСО №3);
- 17) Кроме того, ни в рамках раздела «Выбор и обоснование подходов к оценке» (с.31-32), ни в целом по отчету не представлено подробное описание последовательности определения стоимости объекта оценки, что не позволяет пользователю отчета понять логику процесса оценки и значимость предпринятых оценщиком шагов для установления стоимости объекта оценки (п.13 ФСО №3);
- 18) В подразделе «Расчет физического износа» (с.32) не представлен расчет и пояснения к расчету принятого значения физического износа (30%), используемого (с.38) при определении стоимости Объекта оценки, в нарушение принципов существенности, обоснованности и проверяемости; в представленном описании расчетов (с.32) речь идет об учете физического износа здания, рассчитываемого для каждого из его конструктивных элементов; что ошибочно и вводит в заблуждение (пп.4,15 ФСО №3);
- 19) При этом, уже после представления по Отчету расчетных таблиц, вдруг (с.40-41), появляется подраздел, именуемый «Расчет стоимости ущерба квартиры от залива, с учетом накопленного износа», в котором также идет речь об износе:
 - снова представлена (с.41) таблица со стр.29 отчета с представлением характеристик технического состояния и соответствующего ему процента

физического износа, но без каких-либо пояснений, лишь под таблицей надпись «СНИП ВСН 53-86 Правила оценки физического износа жилых зданий», что ошибочно и вводит в заблуждение (п.4 ФСО №3);

- по тексту (с.41) говорится: «В данном случае квартира находилась в удовлетворительном состоянии, поэтому износ принимается согласно таблице СНИП ВСН 53-86 в размере 30%»; что вводит в заблуждение и не позволяет признать достоверным полученный результат, т.к. износ внутренней отделки квартиры ошибочно приравнивается к износу квартиры/здания (п.4 ФСО №3, п.19 ФСО №1);
- по тексту (с.40) говорится о том, что «При определении физического износа учитывался возраст оборудования. Также использовалась оценочная шкала по результатам консультаций со специалистами, обслуживающими комплекс»; что ошибочно и вводит в заблуждение (п.4 ФСО №3);

20) В подразделе «Оценка стоимости ущерба от залива квартиры» по тексту (с.33) говорится о том, что «Физический объем повреждений и объем работ которые необходимо провести установлены и описаны в разделе о проведении технической экспертизы», что ошибочно и вводит в заблуждение, т.к. в представленной таблице 3 «Ведомости дефектов и повреждений в квартире» (с.12-13) размеры выявленных повреждений не отражены (лишь в таблице 4 (с.14) представлены размеры комнаты, кухни, коридора и квартиры в целом) (пп.4,8е ФСО №3);

21) Также в подразделе «Оценка стоимости ущерба от залива квартиры» по тексту (с.33) ошибочно говорится о том, что «Стоимость материалов определялась по прайсам специализированных организаций, подробная информация об источниках информации изложена в исследовании рынка», т.к. по тексту раздела «Анализ рынка объекта оценки» (с.16-31) нет ни единого слова о стоимости материалов (или конкретной ссылки); в нарушение принципов существенности, обоснованности, однозначности и проверяемости, что не позволяет признать достоверным полученный результат (п.4 ФСО №3, п.19 ФСО №1);

22) Кроме того, в подразделе «Оценка стоимости ущерба от залива квартиры» по тексту (с.33) говорится о том, что «Нормы расхода строительных материалов определены на основании инструкции по применению данного вида материала», что вводит в заблуждение, т.к. какой именно инструкции, не указано (пп.4,12,13,15, ФСО №3);

23) В подразделе, ошибочно именуемом «Рыночный метод, анализ цен» (с.34-36) при определении среднерыночной цены в расчет приняты средние по рынку цены на основании расценок по трем компаниям (с.34), однако при изучении прайс-листов указанных компаний, приведенных в разделе «Анализ рынка объекта оценки» (с.17-28) выявлено, что ряд рассмотренных работ в прайс-листах этих компаний не представлен (например, устройство потолка из плитки отсутствует в прайс-листах всех компаний, штукатурка потолка и штукатурка стен не указаны в прайс-листе «Remont-kvartir.ru»), а на некоторые работы указаны другие цены (например, удаление старой штукатурки с потолка по прайс-листу «СТРОЙ КОМФОРТ» составляет 210 руб./кв.м (с.26), а не 120 руб./кв.м (с.34), как указано Оценщиком); что вводит

в заблуждение и ставит под сомнение достоверность используемых в дальнейшем расчете расценок (п.4 ФСО №3, п.19 ФСО №1);

24) При этом в подразделе, ошибочно именуемом «Рыночный метод, составление сметы» (с.37-39) в расчет принимаются расценки по ряду работ, отличные от определенных ранее (с.34-36) среднерыночных цен (например, устройство плитки на потолке в комнате составляет 105 руб./кв.м (с.37) вместо среднерыночного значения 250 руб./кв.м (с.34), штукатурка потолка – 360 руб./кв.м (с.37) вместо 400 руб./кв.м (с.34), а штукатурка стен – 370 руб./кв.м (с.37) вместо 270 руб./кв.м (с.35)); что вводит в заблуждение и не позволяет признать достоверным полученный с использованием этих данных результат (п.4 ФСО №3, п.19 ФСО №1);

25) Кроме того, в подразделе «Рыночный метод, составление сметы» (с.37-39) выявлено следующее:

- при расчете стоимости необходимых работ последний столбец таблицы ошибочно именуется «Стоимость материалов»;
- обоснование принимаемых в расчет размеров «площади повреждений» не представлено (также не представлены расчеты этих площадей и пояснения к расчетам): например, не ясно, почему удаление обоев со стены на кухне рассчитано для площади 9,09 кв.м, а удаление старой штукатурки – для площади 6,06 кв.м; также не ясно, почему расшивка и заделка трещин на потолке в кухне необходима на площади 1 кв.м, т.к. пояснения по тексту раздела «Описание объекта оценки» (с.8-14) и в целом по отчету не представлены;
- не представлено обоснование принимаемого (с.38) количества электроточек, которые необходимо смонтировать (3 в кухне и 1 в коридоре), и длины электропровода, предназначенного для замены (10 м. на кухне); т.к. пояснения по тексту раздела «Описание объекта оценки» (с.9-15) и в целом по отчету не представлены;
- не представлено обоснование (расчет и пояснения к расчету) принимаемой (с.38) величины стоимости общих работ по уборке мусора и удалению плесени (в размере 1000 руб. и 3000 руб. соответственно).

Вышеуказанное нарушает принципы существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и не позволяет признать достоверным полученный результат (пп.4,12,15 ФСО №3, п.19 ФСО №1);

26) Не ясен расчет стоимости материалов (с.39), описание расчетов и пояснения к расчету не представлены, также отсутствуют указания на источники информации по принимаемым в расчет ценам (за единицу используемого материала), в нарушение принципов обоснованности, однозначности и проверяемости; что не позволяет признать достоверным полученный с использованием этих данных результат (пп.4,10,12,13,15 ФСО №3, п.19 ФСО №1);

27) В разделе «Сертификат качества оценки» (с.42) некорректным является изложение информации во множественном числе: «Оценщики, подписавшие данный отчет...»; что вводит в заблуждение (п.4 ФСО №3);

28) При указании на «Обязательные Приложения к отчету» по тексту (с.42) сказано, что «Документы, устанавливающие количественные и качественные

характеристики объекта оценки приведены в тексте отчета», однако документы, перечисленные в разделе «Описание объекта оценки» (с.9), к отчету не приложены (в том числе Акт о заливе квартиры, составленный ЗАО «Единое жилищно-коммунальное Хозяйство Каширского муниципального района» от 10.06.2009 г.), в нарушение принципов существенности, обоснованности, однозначности и проверяемости (ст.11 Закона № 135-ФЗ, п.9,8е ФСО №3, п.18в ФСО №1);

29) Структура отчета в целом не соответствует требованиям оценочного законодательства; по тексту имеются ошибки и опечатки (п.8 ФСО №3).

На основании вышеизложенного, в Отчете (копии, представленной Заявителем) в нарушение ст.11 Закона № 135-ФЗ, п.4 ФСО № 3 и п.19 ФСО №1 не выдержаны следующие принципы и требования:

- принцип существенности - в отчете изложена не вся информация, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки (пп.8,17,18,19,21,25,28);
- принцип обоснованности – информация, приведенная в отчете, не подтверждена (пп.13,18,21,23,24,25,26,28);
- принцип однозначности – содержание отчета вводит в заблуждение пользователей отчета (пп.1,2, 6-13, 15-28);
- принцип проверяемости – состав и последовательность представленных в отчете об оценке материалов и описание процесса оценки не позволяют полностью воспроизвести расчет и привести к аналогичным результатам (пп.18,21,23,24,25,26,28);
- требование достоверности - информация, используемая при проведении оценки, не соответствует действительности и не позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения (пп.19,21,23,24,25,26).

При рассмотрении копии Отчета, представленной Оценщиком, установлено, что отсутствует текст с выводами в ряде разделов (начиная с раздела «Анализ рынка объекта оценки») и части таблиц (продолжение прайс-листов ремонтно-строительных организаций), изменен ряд формулировок (например, с «эксперта» на «специалист»), за счет чего отчет представлен на 31 листе (вместо 42-х листов); однако расчетная часть в виде сметы (с.26-27) и сопутствующих таблиц (Определение рыночной стоимости работ (с.23-25) и Стоимости материалов (с.28)), осталась без изменений (цифры соответствуют указанным в копии Отчета, представленной Заявителем).

По результатам изучения текста Отчета (копии, представленной Оценщиком), выявлено следующее:

1. В разделах «Основные факты и выводы» (с.4) и «Задание на оценку» (с.4) по графе Объект оценки также приведена нечеткая формулировка, к тому же вводящая в заблуждение (т.к. оценивается только ущерб, нанесенный внутренней отделке квартиры, а не имуществу). Следует отметить, что формулировка объекта оценки должна быть единой и звучать одинаково и в

Договоре, и в Задании на оценку, и по Отчету (пп.16а,17 ФСО №1, п.8б ФСО №3);

2. В разделе «Задание на оценку» (с.4):

- В графе «Цель и задачи оценки» не указана Цель оценки, которой является «определение рыночной стоимости» Объекта оценки (пп.3,5 ФСО №2);
- В графе «Цель и задачи оценки» указание на Задачу оценки является излишним, т.к. ниже представлена графа «Предполагаемое использование результатов оценки». Следует отметить, что «Предполагаемое использование результатов оценки» - это то же, что и «Задача» или «Назначение оценки». Формулировка должна быть единой и звучать одинаково и в Договоре, и в Задании на оценку, и по Отчету в целом (п.4 ФСО №2);
- строка «Дата составления отчета» ошибочно названа «Дата подписания»;
- в строке «Срок проведения оценки» следует указывать конкретный период, в течение которого проводилась оценка.

Необходимо отметить, что раздел Отчета «Задание на оценку» должен соответствовать Заданию на оценку, которое является частью Договора; т.е. практически повторять его (только за исключением строки «Срок проведения оценки», т.к. в Задании на оценку, являющемся частью Договора, указывается, как правило, общий срок: например «в течение 10 дней»; а в разделе отчета «Задание на оценку» (с.4) указывается уже конкретный период, в течение которого проводилась оценка: как правило, с даты заключения Договора по дате составления Отчета) (пп.16а,17 ФСО №1);

3. При раскрытии сведений об Исполнителе (с.5) должно быть указано «ИП Шувалов Геннадий Юрьевич», а не просто его ФИО, т.к. Договор заключен от имени ИП Шувалов Г.Ю., «действующего на основании свидетельства»; кроме того, не указан ОГРНИП и дата его присвоения, а сведения об ИНН и р/с являются излишними (п.8в ФСО №3);
4. При раскрытии сведений об Оценщике (с.5), осуществляющем оценочную деятельность самостоятельно, занимаясь частной практикой (что в н.в. реализуется в виде ИП) (п.8в ФСО №3):
- не указаны серия и номер документа, удостоверяющего личность (с указанием даты выдачи и органа, выдавшего указанный документ);
 - при раскрытии информации о членстве в СРО ошибочно указана дата выдачи свидетельства вместо требуемой даты включения в реестр;
 - не указана точная дата выдачи диплома о профессиональной подготовке;
 - при раскрытии информации о страховании гражданской ответственности указан полис с истекшим на момент оценки (09.07.2009г.) сроком действия;
5. В разделе «Применяемые стандарты оценочной деятельности» (с.6) излишним и вводящим в заблуждение является указание на Федеральный закон «Об обязательном страховании гражданской ответственности владельцев транспортных средств» и постановление Правительства РФ «Об организации независимой технической экспертизы транспортных средств»; кроме того, МСНО НП «ОПЭО» ошибочно названо «СРО НП ОРЭО» (п.4 ФСО №3);
6. В подразделе «Перечень данных, использованных при проведении оценки» (с.7) приведены устаревшие источники информации, а именно: «Обзор рынка

- недвижимости 2006» и информация «Об индексах изменения сметной стоимости на 2 квартал 2007 года»; что вводит в заблуждение (п.4 ФСО №3);
7. В разделе «Описание объекта оценки» (с.8-14):
 - в качестве Объекта оценки указана «1-комнатная квартира, расположенная в жилом доме по адресу...» и приведено описание «Окружения» (с.8), что ошибочно и вводит в заблуждение, т.к. объектом оценки согласно Договору является «право требования возмещения материального ущерба нанесенного заливом» (п.4 ФСО №3);
 - не раскрыты количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав Объекта оценки; а также другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на стоимость (т.е. характеристики внутренней отделки квартиры, размеры повреждений, сведения о степени износа (устаревания) отделки на момент залива на основе анализа состояния сохранившихся неповрежденных фрагментов и сведений о дате проведения последнего ремонта, предшествующего дате залива (со слов Заказчика или на основе документального подтверждения) и др.), в нарушение принципов существенности и однозначности (пп.4,8е ФСО №3, п.18в ФСО №1);
 8. Кроме того, при описании повреждений квартиры (с.9-14) информация представлена в виде вставки текста из другого документа (Экспертного исследования), где от лица Экспертной организации выступает индивидуальный предприниматель Шувалов Г.Ю. (он же Оценщик, выполняющий оценку объекта оценки в рамках рассматриваемого Отчета), что некорректно, т.к. такая форма подачи информации вводит в заблуждение (следует отметить, что Договор №90709-94 от 09.07.2009г. является основанием для оказания услуг по оценке, а не для проведения строительно-технической экспертизы) (п.4 ФСО №3);
 9. При этом Договор на проведение оценки, указанный в качестве «Основания для проведения экспертного исследования» (с.9), ошибочно поименован по тексту как «Договор на оценку ущерба», что вводит в заблуждение (п.4 ФСО №3);
 10. По тексту (с.9) среди «Вопросов, поставленных перед специалистом» представлен следующий: «Определить причинно-следственную связь между появлением обнаруженных в квартире, на мебели и вещах дефектов и заливом, произошедшим из-за разрыва гибкого шланга к смывному бачку в кв.56»; что некорректно и вводит в заблуждение (п.4 ФСО №3);
 11. В подразделе «Анализ причин появления дефектов и повреждений» по тексту (с.13) ошибочно идет речь о «протечке системы отопления», что вводит в заблуждение; кроме того, говорится, что «специалистом были произведены замеры площадей поврежденных помещений» «3-метровой измерительной металлической рулеткой (ГОСТ 7502-98)», что не соответствует представленным ранее по тексту (с.8) сведениям о том, что «Размеры помещений проверены» и «для замера использовалась лазерная рулетка Leica» (п.4 ФСО №3);

12. В рамках раздела «Анализ рынка объекта оценки» по тексту (с.16) сказано, что «Оценщик проанализировал сведения о стоимости... работ в г.Ступино»; при этом следует отметить, что:
- объект оценки расположен в г.Кашира, поэтому необходимо анализировать сведения о стоимости работ в этом городе, а не в г.Ступино; что не выполнено Оценщиком (п.4 ФСО №3);
 - в случае использования сведений о стоимости работ на основании бесед «с сотрудниками 2-х ремонтных фирм» «явочным порядком», необходимо прикладывать письменные доказательства приведенных данных (на бланке фирмы) или указывать наименование организации, ФИО и номер телефона контактного лица для подтверждения достоверности и возможности проверки источника информации (ст.11 Закона № 135-ФЗ, п.10 ФСО №3);
13. Кроме того, в рамках раздела «Анализ рынка объекта оценки» представлен подраздел «Защита от плесени» (с.19), в котором речь идет в числе прочего о «налете на испорченных пищевых продуктах, прелых листьях, на гнилой древесине», при этом сведения по существу вопроса (способы защиты и удаления плесени с отсыревших стен) не представлены; т.е. информация является излишней и вводящей в заблуждение, в нарушение принципов достаточности и однозначности (п.4 ФСО №3);
14. В разделе «Выбор и обоснование подходов к оценке» (с.20) отсутствует информация о существующих подходах к оценке (кроме сравнительного), не представлено пояснение их сути и обоснованный отказ от применения ряда из них, что ошибочно и вводит в заблуждение (пп.4, 8з ФСО №3, п.20 ФСО №1);
15. Кроме того, ни в рамках раздела «Выбор и обоснование подходов к оценке» (с.20), ни в целом по отчету не представлено подробное описание последовательности определения стоимости объекта оценки, что не позволяет пользователю отчета понять логику процесса оценки и значимость предпринятых оценщиком шагов для установления стоимости объекта оценки (п.13 ФСО №3);
16. В разделе «Определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках затратного подхода» по тексту в подразделе «Расчет физического износа» (с.21) сделан вывод, вызывающий недоумение (противоречивый и не по существу раздела), о том, что «в данной работе использовался сравнительный подход для определения цен. Доходный подход не применялся, потому что по определению возмещение ущерба не должно приносить доход. Единственно доступный способ расчета убытков затратный подход...»; что не отвечает принципу однозначности (п.4 ФСО №3);
17. В подразделе «Расчет физического износа» (с.21) не представлен расчет и пояснения к расчету значения физического износа (30%), используемого (с.27) при определении стоимости Объекта оценки, в нарушение принципов существенности, обоснованности и проверяемости; в представленном описании расчетов речь идет об учете физического износа здания, рассчитываемого для каждого из его конструктивных элементов; что ошибочно и вводит в заблуждение (пп.4,15 ФСО №3);
18. При этом, уже после представления по Отчету расчетных таблиц, вдруг (с.29-30), появляется подраздел, именуемый «Расчет стоимости ущерба квартиры

от залива, с учетом накопленного износа», в котором также идет речь об износе:

- по тексту (с.30) говорится: «В данном случае квартира находилась в удовлетворительном состоянии, поэтому износ принимается согласно таблице СНИП ВСН 53-86 в размере 30%»; что вводит в заблуждение и не позволяет признать достоверным полученный результат, т.к. износ внутренней отделки квартиры ошибочно приравнивается к износу квартиры/здания (п.4 ФСО №3, п.19 ФСО №1);
 - по тексту (с.29) говорится о том, что «При определении физического износа учитывался возраст оборудования. Также использовалась оценочная шкала по результатам консультаций со специалистами, обслуживающими комплекс»; что ошибочно и вводит в заблуждение (п.4 ФСО №3);
19. В подразделе «Оценка стоимости ущерба от залива квартиры» по тексту (с.22) говорится о том, что «Физический объем повреждений и объем работ, которые необходимо провести установлены и описаны в разделе о проведении технической экспертизы», что ошибочно и вводит в заблуждение, т.к. в представленной таблице 3 «Ведомости дефектов и повреждений в квартире» (с.11-12) размеры выявленных повреждений не отражены (лишь в таблице 4 (с.13) представлены размеры комнаты, кухни, коридора и квартиры в целом) (пп.4,8е ФСО №3);
20. Также в подразделе «Оценка стоимости ущерба от залива квартиры» по тексту (с.22) ошибочно говорится о том, что «Стоимость материалов определялась по прайсам специализированных организаций, подробная информация об источниках информации изложена в исследовании рынка», т.к. по тексту раздела «Анализ рынка объекта оценки» (с.15-19) нет ни единого слова о стоимости материалов (или конкретной ссылки); в нарушение принципов существенности, обоснованности, однозначности и проверяемости, что не позволяет признать достоверным полученный результат (п.4 ФСО №3, п.19 ФСО №1);
21. Кроме того, в подразделе «Оценка стоимости ущерба от залива квартиры» по тексту (с.22) говорится о том, что «Нормы расхода строительных материалов определены на основании инструкции по применению данного вида материала», что вводит в заблуждение, т.к. какой именно инструкции, не указано (пп.4,12,13,15, ФСО №3);
22. В подразделе «Сравнительный подход, анализ цен» (с.23-25) при определении среднерыночной цены в расчет приняты средние по рынку цены на основании расценок по трем компаниям (с.23), однако при изучении прайс-листов указанных компаний, приведенных в разделе «Анализ рынка объекта оценки» (с.16-18) выявлено, что ряд рассмотренных работ в прайс-листах этих компаний не представлен (например, устройство потолка из плитки отсутствует в прайс-листах всех компаний, штукатурка потолка не указана в прайс-листе «Remont-kvartir.ru»), а на некоторые работы указаны другие цены (например, удаление старой штукатурки с потолка по прайс-листу «СТРОЙ КОМФОРТ» составляет 210 руб./кв.м (с.18), а не 120 руб./кв.м (с.23), как указано Оценщиком); что вводит в заблуждение и ставит под сомнение

достоверность используемых в дальнейшем расчете расценок (п.4 ФСО №3, п.19 ФСО №1);

23. При этом в подразделе «Затратный подход, составление сметы» (с.26-28) в расчет принимаются расценки по ряду работ, отличные от определенных ранее (с.23-25) среднерыночных цен (например, устройство плитки на потолке в комнате составляет 105 руб./кв.м (с.26) вместо среднерыночного значения 250 руб./кв.м (с.23), а штукатурка потолка – 360 руб./кв.м (с.26) вместо 400 руб./кв.м (с.23)); что вводит в заблуждение и не позволяет признать достоверным полученный с использованием этих данных результат (п.4 ФСО №3, п.19 ФСО №1);
24. Кроме того, в подразделе «Затратный подход, составление сметы» (с.26-28) выявлено следующее:
 - при расчете стоимости необходимых работ последний столбец таблицы ошибочно именуется «Стоимость материалов»;
 - обоснование принимаемых в расчет размеров «площади повреждений» не представлено (также не представлены расчеты этих площадей и пояснения к расчетам): например, не ясно, почему удаление обоев со стены на кухне рассчитано для площади 9,09 кв.м, а удаление старой штукатурки – для площади 6,06 кв.м; также не ясно, почему расшивка и заделка трещин на потолке в кухне необходима на площади 1 кв.м, т.к. пояснения по тексту раздела «Описание объекта оценки» (с.8-14) и в целом по отчету не представлены;
 - не представлено обоснование принимаемого (с.27) количества электроточек, которые необходимо смонтировать (3 в кухне и 1 в коридоре), и длины электропровода, предназначенного для замены (10 м на кухне); т.к. пояснения по тексту раздела «Описание объекта оценки» (с.8-14) и в целом по отчету не представлены;
 - не представлено обоснование (расчет и пояснения к расчету) принимаемой (с.27) величины стоимости общих работ по уборке мусора и удалению плесени (в размере 1000 руб. и 3000 руб. соответственно).
 Вышеуказанное нарушает принципы существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и не позволяет признать достоверным полученный результат (пп.4,12,15 ФСО №3, п.19 ФСО №1);
25. Не ясен расчет стоимости материалов (с.28), описание расчетов и пояснения к расчету не представлены, также отсутствуют указания на источники информации по принимаемым в расчет ценам (за единицу используемого материала), в нарушение принципов обоснованности, однозначности и проверяемости; что не позволяет признать достоверным полученный с использованием этих данных результат (пп.4,10,12,13,15 ФСО №3, п.19 ФСО №1);
26. В разделе «Сертификат качества оценки» (с.31) некорректным является изложение информации во множественном числе: «Оценщики, подписавшие данный отчет...»; что вводит в заблуждение (п.4 ФСО №3);
27. При указании на «Обязательные Приложения к отчету» по тексту (с.31) сказано, что «Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки приведены в тексте отчета», однако

документы, перечисленные в разделе «Описание объекта оценки» (с.8), к отчету не приложены (в том числе Акт о заливе квартиры, составленный ЗАО «Единое жилищно-коммунальное Хозяйство Каширского муниципального района» от 10.06.2009 г.), в нарушение принципов существенности, обоснованности, однозначности и проверяемости (ст.11 Закона № 135-ФЗ, п.9,8е ФСО №3, п.18в ФСО №1);

28. Структура отчета в целом не соответствует требованиям оценочного законодательства; по тексту имеются ошибки и опечатки (п.8 ФСО №3).

На основании вышеизложенного, в Отчете (копии, представленной Оценщиком) в нарушение ст.11 Закона № 135-ФЗ, п.4 ФСО № 3 и п.19 ФСО №1 не выдержаны следующие принципы и требования:

- принцип существенности - в отчете изложена не вся информация, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки (пп.7,15,17,18,20,24,27);
- принцип обоснованности – информация, приведенная в отчете, не подтверждена (пп. 12,17,20,22,23,24,25,27);
- принцип однозначности – содержание отчета вводит в заблуждение пользователей отчета (пп.1,2, 5-27);
- принцип проверяемости – состав и последовательность представленных в отчете об оценке материалов и описание процесса оценки не позволяют полностью воспроизвести расчет и привести к аналогичным результатам (пп. 17,20,22,23,24,25,27);
- принцип достаточности – отчет содержит информацию, не используемую при проведении оценки при определении промежуточных и итоговых результатов, и не являющуюся обязательной согласно требованиям федеральных стандартов оценки и стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией (п.13);
- требование достоверности - информация, используемая при проведении оценки, не соответствует действительности и не позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшимся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения (пп.18,20,22,23,24,25).

В этой связи в соответствии со статьями 24.3, 24.4 Закона № 135-ФЗ, Регламентом проведения внеплановых проверок оценщиков - членов МСНО-НП «ОПЭО», Положением о Дисциплинарном комитете МСНО-НП «ОПЭО» материалы проведенной в отношении Шувалова Г.Ю. внеплановой проверки передаются на рассмотрение в Дисциплинарный комитет МСНО-НП «ОПЭО».

Руководитель Комитета контроля

А.Е. Шкляр