

**Протокол № 14-1/2023
заседания Совета Ассоциации саморегулируемая организация оценщиков
«Свободный Оценочный Департамент»**

город Екатеринбург

«12» июля 2023 года

Место проведения заседания: 620075, Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Горького, д.26, бизнес-центр «Деловой дом на Набережной», этаж 3, офис 303/1.

Форма проведения заседания: совместное присутствие.

Начало заседания: 13 часов 00 минут.

Окончание заседания: 13 часов 30 минут.

Присутствовали: 6 человек (в т. ч. 5 членов Совета Ассоциации, 1 приглашенный)

Члены Совета Ассоциации:

Лебедев Алексей Витальевич – председатель Совета Ассоциации (Президент Ассоциации СРОО «СВОД», независимый член Совета Ассоциации);

Бардакова Светлана Викторовна;

Борисова Татьяна Владимировна;

Устинов Антон Владиславович;

Филимонов Михаил Михайлович.

Приглашенные:

Панова Полина Владимировна (Специалист отдела по контролю за оценочной деятельностью членов и ведению реестра Ассоциации СРОО «СВОД»)

На заседании присутствуют 5 членов Совета Ассоциации, что составляет 62,5 % (более 50%) от общего количества членов Совета Ассоциации. Кворум для проведения заседания Совета Ассоциации имеется.

Для ведения заседания Лебедев А. В. предложил избрать секретарём заседания Совета Ассоциации — Панову П. В.

Результаты открытого голосования: «ЗА» - 5 голосов;
«ПРОТИВ» - нет;
«ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - нет.

Решили: Секретарем заседания Совета Ассоциации избрать – Панову П. В.

Решение ПРИНЯТО ЕДИНОГЛАСНО.

ПОВЕСТКА ДНЯ:

1. Рассмотрение жалобы на решение дисциплинарного комитета в отношении члена Ассоциации СРОО «СВОД» Кучеровой Натальи Владимировны (номер в реестре – 1098), изложенное в Протоколе №14/2023-ДК.

1. По первому вопросу повестки заседания рассматривалась жалоба на решение дисциплинарного комитета в отношении члена Ассоциации СРОО «СВОД» Кучеровой Натальи Владимировны (номер в реестре – 1098), изложенное в Протоколе №14/2023-ДК.

С докладом обстоятельств, предшествовавших обращению с жалобой, выступила Борисова Т.В, доложила:

27.02.2023 г. в Отдел по контролю поступила жалоба от Заявителя – Краевого государственного бюджетного учреждения «Центр кадастровой оценки Приморского края» на действия оценщика Кучеровой Натальи Владимировны. Заявитель считает, что при изучении Отчета об оценке № 144-о/2022 г., выполненного и подписанного членом

*Протокол заседания Совета
Ассоциации саморегулируемая организация оценщиков
«Свободный Оценочный Департамент»
Ассоциация СРОО «СВОД»*

Ассоциации СРОО «СВОД» Козыревой Ольгой Владимировной (далее – Оценщик), имеется ряд фактов, свидетельствующих о том, что им допущены нарушения требований федеральных стандартов оценки, а также Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», приводит доводы.

01.03.2023 г. Решением № 05/2023-ВП Отделом по контролю принято решение о назначении внеплановой проверки деятельности Оценщика со сроком проведения с 01.03.2023 г. по 27.03.2023 г.

27.03.2023 г. актом внеплановой проверки по делу № 05/2023-ВП от 27.03.2023 г. замечания, изложенные в жалобе Заявителя, признаны необоснованными. Нарушения ст. 11 ФЗ-135 не установлены. Материалы внеплановой проверки по делу № 05/2023-ВП, в отношении Кучеровой Натальи Владимировны в Дисциплинарный комитет Ассоциации СРОО «СВОД» не переданы.

12.04.2023 г. от Заявителя поступило заявление на обжалование результатов рассмотрения жалобы по делу № 05/2023-ВП.

14.04.2023 г. заявление на обжалование результатов рассмотрения жалобы направлено для рассмотрения в Дисциплинарный комитет Ассоциации СРОО «СВОД».

18.05.2023 г. Дисциплинарным комитетом Ассоциации СРОО «СВОД» принято решение (Протокол №14/2023-ДК от 18.05.2023 г.) по делу №05/2023-ВП, согласно которому Заявителю отказано в удовлетворении заявления на обжалование результатов рассмотрения жалобы в отношении Кучеровой Натальи Владимировны.

16.06.2023 г. от Заявителя поступила жалоба (заявление на обжалование) на решение Дисциплинарного комитета, изложенное в Протоколе №14/2023-ДК.

Заседание Совета Ассоциации по вопросу рассмотрения жалобы на решение Дисциплинарного комитета в отношении члена Ассоциации СРОО «СВОД» Кучеровой Натальи Владимировны (номер в реестре – 1098), изложенное в Протоколе №14/2023-ДК, назначено на 12.07.2023 г. в 13:00 по адресу: г. Екатеринбург, ул. Горького, д. 26, 3 этаж, офис 303/1.

Борисова Т.В. сообщила, что из представленных материалов не усматриваются основания для удовлетворения жалобы Заявителя. Всего в жалобе (заявлении на обжалование) приведено 7 доводов (замечаний).

1. По первому доводу Заявителя:

«Довод (замечание) является необоснованным (Отдел по контролю, Дисциплинарный комитет пришли к правильным выводам).

Согласно п. 20 ФСО №7 рыночная стоимость земельного участка, застроенного объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства для внесения этой стоимости в государственный кадастр недвижимости оценивается исходя из вида фактического использования оцениваемого объекта. При этом застроенный земельный участок оценивается как незастроенный, предназначенный для использования в соответствии с видом его фактического использования.

Информация о текущем использовании объекта на дату оценки приведена согласно визуальному осмотру и данным, предоставленным Заказчиком, и Оценщиком сделан вывод о НЭИ земельного участка – предоставление комплекса гостиничных услуг (апартаменты, солярий), и руководствуясь п. 20 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», Оценщик позиционировал вид разрешенного использования земельного участка (ВРИ) согласно его фактическому использованию, а именно Гостиничное обслуживание, которое соответствуют коду ВРИ – 4.7».

2. По второму доводу Заявителя:

«Довод (замечание) является необоснованным (Отдел по контролю, Дисциплинарный комитет пришли к правильным выводам).

Информация о текущем использовании объекта на дату оценки приведена согласно визуальному осмотру и данным, предоставленным Заказчиком, и Оценщиком сделан вывод о НЭИ земельного участка – предоставление комплекса гостиничных услуг (апартаменты, солярий), и руководствуясь п. 20 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», Оценщик позиционировал вид разрешенного использования земельного участка (ВРИ) согласно его фактическому использованию, а именно Гостиничное обслуживание, которое соответствуют коду ВРИ – 4.7».

3. По третьему доводу Заявителя:

«Довод (замечание) является необоснованным (Отдел по контролю, Дисциплинарный комитет пришли к правильным выводам).

Замечание не обосновано ввиду того, что используемые в расчетах аналоги обоснованы, нарушения п.п. «в» п. 22 ФСО №7 при проведении оценки не выявлены, отказ от использования иных предложений в Таблице 5.1. на стр. 78-79 обоснован».

4. По четвертому доводу Заявителя:

«Довод (замечание) является необоснованным (Отдел по контролю, Дисциплинарный комитет пришли к правильным выводам).

В рамках текущего отчета Оценщик приводит описание корректировки и источник значений корректировок, что позволяет пользователю отчета понять логику проведения корректировки, соблюдая основные принципы оценки.

В Объявлении указано, что ВРИ: «бытовое обслуживание; магазины; общественное питание» (стр. 146 Отчета), на стр. 147 Отчета Оценщиком приложены данные Публичной кадастровой карты, в котором точное ВРИ на дату оценки – «Для иных видов жилой застройки», следовательно данные объявления не точные. Однако, Оценщиком в рамках Отчета указано об уточнении данных в результате телефонных переговоров, следовательно, основания считать недостоверным сведения о ВРИ в рамках Отчета, нет и замечание не обосновано».

5. По пятому доводу Заявителя:

«Довод (замечание) является необоснованным (Отдел по контролю, Дисциплинарный комитет пришли к правильным выводам).

Приведенные на стр. 100-101 Отчета обоснования внесения поправок на возможность подключения коммуникаций в полном объеме позволяют пользователю отчета понять логику проведения корректировки, соблюдая основные принципы оценки».

6. По шестому и седьмому доводу Заявителя:

«Довод (замечание) является необоснованным (Отдел по контролю, Дисциплинарный комитет пришли к правильным выводам).

Использование Оценщиком корректировок по данным источника СтатРиелт не влечет нарушение ФЗ и ФСО. Эта рыночная информация публична и открыта неограниченному кругу подписчиков, поэтому не требует обязательного документального подтверждения.

В отличие от экспертных корректировок и экспертных мнений, для которых в соответствии с ФСО-3 п.13 (Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 299) необходим дополнительный анализ их соответствия рыночным условиям, при применении статистических рыночных корректировок, опубликованных на сайте «СтатРиелт», такой анализ избыточен, так как рыночные корректировки непосредственно отражают сам рынок (Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/2793-korrektirovki-rynochnoj-stoimosti-obshchaya-chast>)».

Протокол заседания Совета
Ассоциации саморегулируемая организация оценщиков
«Свободный Оценочный Департамент»
Ассоциация СРОО «СВОД»

По итогам рассмотрения материалов жалобы на решение Дисциплинарного комитета, изложенное в Протоколе №14/2023-ДК, обсуждения членов Совета Ассоциации СРОО «СВОД» на голосование вынесено предложение отказать в удовлетворении жалобы на решение Дисциплинарного комитета,

РЕШИЛИ:

Отказать в удовлетворении жалобы Краевого государственного бюджетного учреждения «Центр кадастровой оценки Приморского края» на решение Дисциплинарного комитета в отношении Кучеровой Натальи Владимировны (номер в реестре – 1098), изложенное в Протоколе №14/2023-ДК.

Результаты открытого голосования: «ЗА» - 5 голосов
«ПРОТИВ» - нет
«ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - нет

Решение ПРИНЯТО ЕДИНОГЛАСНО.

На этом повестка дня исчерпана, заседание Совета Ассоциации закрыто.

Председатель Совета Ассоциации

_____ / А.В. Лебедев /

Секретарь заседания

_____ / Е.В. Панова /

М.П.

