

# Наиболее распространённые ошибки и нарушения при проведении Оценки, выявленные ЦБ РФ

Исаева Анна Юрьевна





## Направление жалоб в СРО

Служба анализа рисков ЦБ РФ в период с **01.01.2020** по **30.06.2021** направила **221** жалобу в СРО на действия оценщиков:

**188** первичных жалоб;  
**33** повторные жалобы.

ЖАЛОБЫ, НАПРАВЛЕННЫЕ СЛУЖБОЙ В ПЕРВОМ ПОЛУГОДИИ 2021 Г. ПО СРАВНЕНИЮ С 2020 ГОДОМ  
(%)

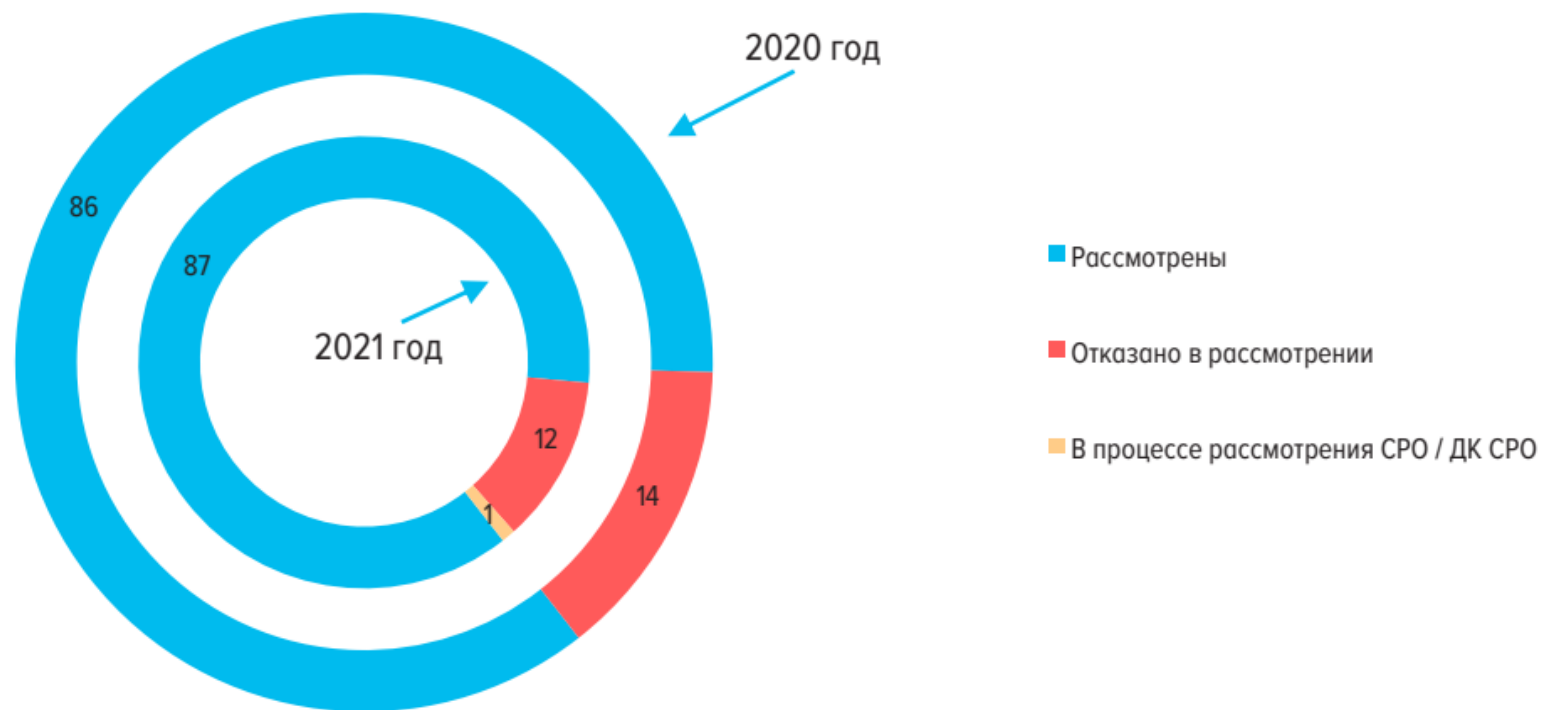
Рис. 1





СТРУКТУРА РЕЗУЛЬТАТОВ РАССМОТРЕНИЯ ЖАЛОБ, НАПРАВЛЕННЫХ СЛУЖБОЙ В СРО  
В ПЕРВОМ ПОЛУГОДИИ 2021 Г. ПО СРАВНЕНИЮ С 2020 ГОДОМ  
(%)

Рис. 2





## Общая статистика

Всего за период 2017 – первое полугодие 2021 г. в СРО направлено **720** жалоб в отношении **441** оценщика. Из них в отношении **182** оценщиков (**41%**) неоднократно (два раза и более) – **358** жалоб, что составляет **50%** от общего количества жалоб в СРО за указанный период.

По **182** оценщикам направлены неоднократные жалобы, из них:

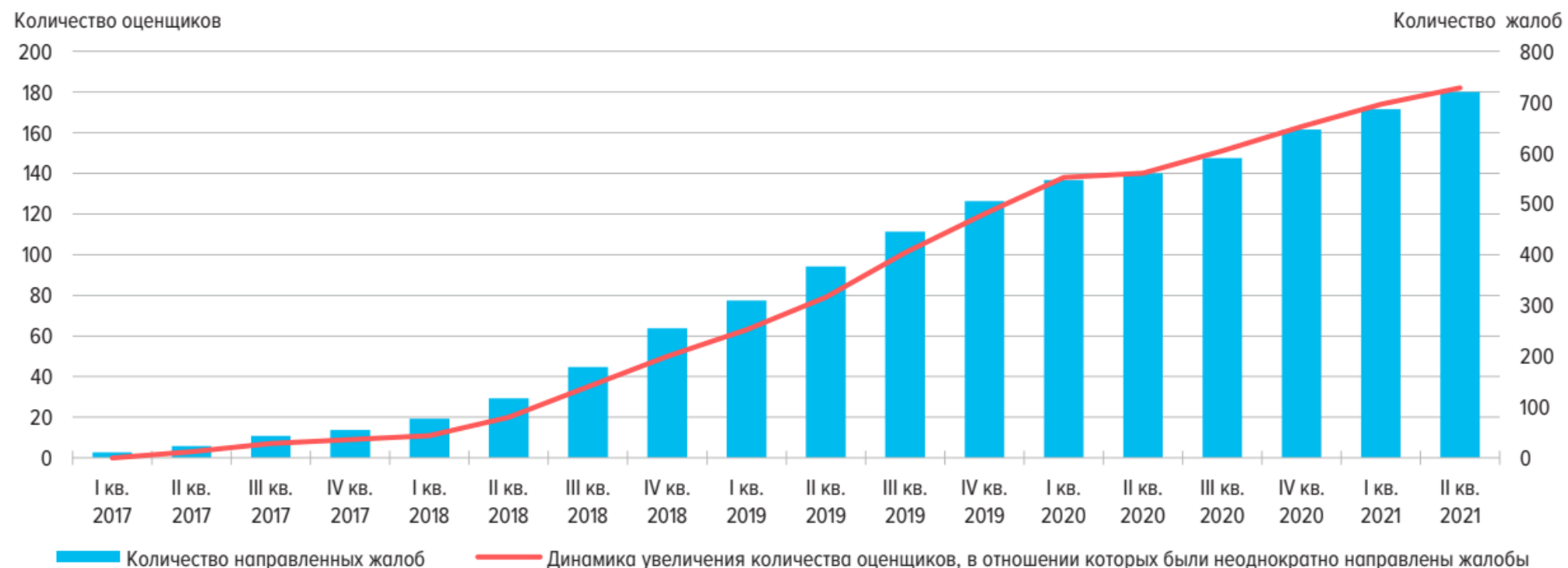
- по **119** оценщикам (**65%**) – две жалобы;
- по **63** оценщикам (**35%**) – три жалобы и более.



## ДИНАМИКА УВЕЛИЧЕНИЯ КОЛИЧЕСТВА ОЦЕНЩИКОВ, В ОТНОШЕНИИ КОТОРЫХ БЫЛИ НЕОДНОКРАТНО НАПРАВЛЕНЫ ЖАЛОБЫ

Рис. 3

(ДААННЫЕ ПРЕДСТАВЛЕНЫ НАРАСТАЮЩИМ ИТОГОМ)

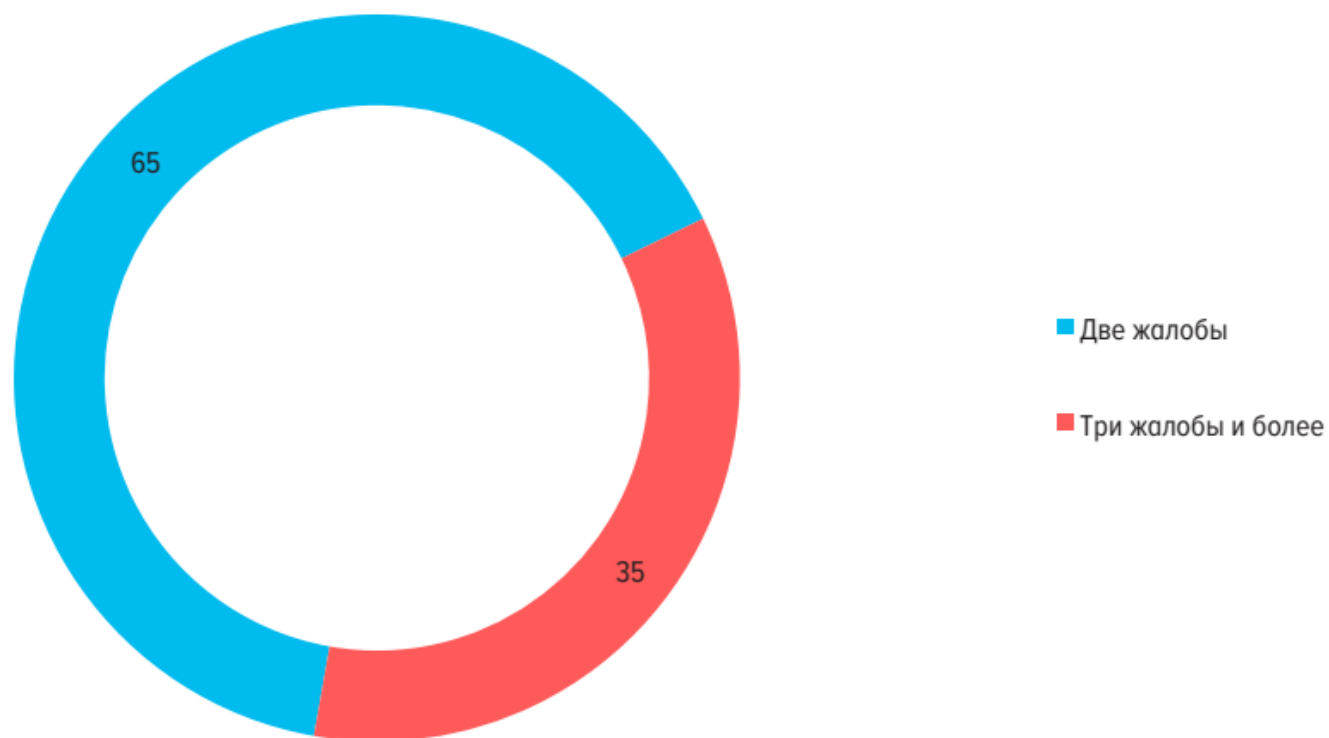






СТРУКТУРА РАСПРЕДЕЛЕНИЯ ОЦЕНЩИКОВ, В ОТНОШЕНИИ КОТОРЫХ СЛУЖБОЙ НАПРАВЛЕНО БОЛЕЕ ОДНОЙ ЖАЛОБЫ (%)

Рис. 4





## Нарушения, выявленные службой анализа рисков в отчетах об оценке

Всего за период с 2017 – первое полугодие 2021 г. Служба направила в СРО **631** первичную жалобу по **1065** отчетам оценщиков, в которых выявлено 4722 нарушения закона № 135-ФЗ, ФСО<sup>1</sup> и МСФО 13.

Из направленных Службой за период с 2020 – первое полугодие 2021 г. в СРО **188** первичных жалоб по **238** отчетам об оценке оценщиков выявлено **974** нарушения закона № 135-ФЗ, ФСО и МСФО 13 (всего).

В период с 2020 – первое полугодие 2021 г. сохранилась прежняя динамика по выявленным нарушениям. Большую часть составляют нарушения закона № 135-ФЗ и ФСО, связанные с отсутствием подтверждения или обоснования использованной в отчете об оценке информации (34%), и внесения необходимых корректировок (22%). Указанные в отчетах об оценке нарушения все еще свидетельствуют о недостаточности обоснования оценщиками определенной ими стоимости объекта оценки.

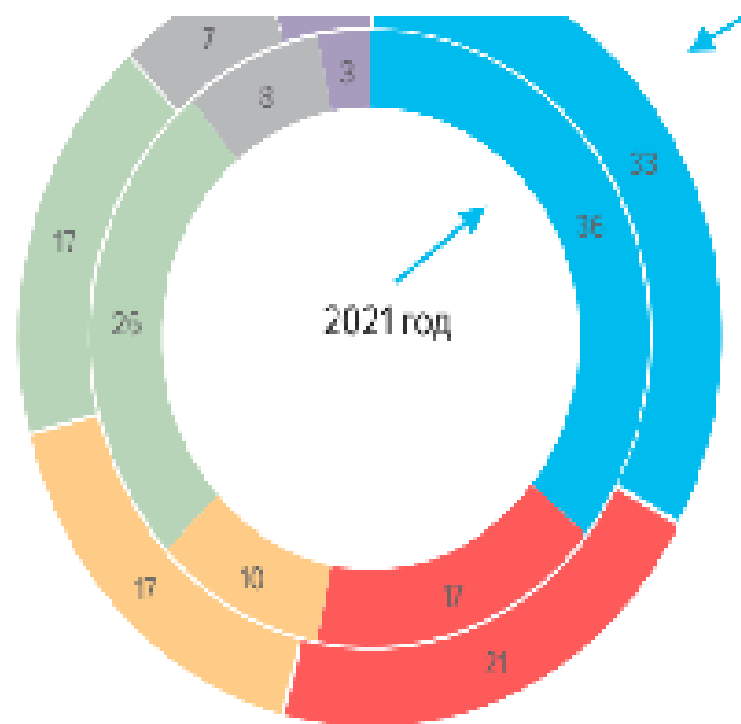




НАРУШЕНИЯ, ВЫЯВЛЕННЫЕ СЛУЖБОЙ ЗА ПЕРИОД С 2017 – ПЕРВОЕ ПОЛУГОДИЕ 2021 ГОДА  
(%)

Рис. 5





Нарушения в части внесения корректировок

Нарушения в части внесения корректировок

Нарушения общего характера

Нарушения в части методологии оценки

Нарушения в части подбора объектов-аналогов

Нарушения по проведению анализа рынка объекта оценки



По сравнению с 2020 г. в первом полугодии 2021 г. доля нарушений по:

- количеству нарушений в части внесения корректировок снизилась на **4 п.п.**
- объему нарушений в части методологии оценки увеличилась на **9 п.п.**,
- объему нарушений в части нарушений по отсутствию подтверждения/обоснования в отчете об оценке увеличилась на **3 п.п.**,
- количеству нарушений общего характера снизилась на **7 п.п.**

В ходе работы по взаимодействию с СРО сохраняется **проблема: существенны** выявляемые Службой, саморегулируемые организации оценщиков продолжа**ют** **цировать как технические ошибки**, не оказывающие влияния на стоимость об**ъекта**. Соответственно, в актах внеплановой проверки СРО содержится вывод о неп**редот** такого рода нарушений. Некоторые СРО в актах внеплановой проверки **не указыв** **ание причин**, по которым содержащиеся в жалобах нарушения не подтвердили (каждого нарушения).



## Меры дисциплинарного воздействия, применяемые СРО в отношении оценщиков

В период с 2020 – первое полугодие 2021 г. Служба направила **221** жалобу в отношении **182** оценщиков. В результате к **42** из них (по **49** направленным жалобам) дисциплинарные комитеты СРО применили **54 меры дисциплинарного воздействия**:

- **38** предупреждений (**71%**);
- **11** предписаний об устранении выявленных нарушений (**20%**);
- **5** мер по приостановлению права осуществления оценочной деятельности (**9%**).

В отношении остальных **172** жалоб:

- по **134** жалобам меры дисциплинарного воздействия не применялись;
- по **30** жалобам было отказано в принятии к рассмотрению (основной причиной было то, что оценщик на момент получения СРО жалобы не являлся членом данного СРО);
- по **8** жалобам идет рассмотрение.

## ВИДЫ МЕР ДИСЦИПЛИНАРНОГО ВОЗДЕЙСТВИЯ, ПРИМЕНЕННЫЕ СРО

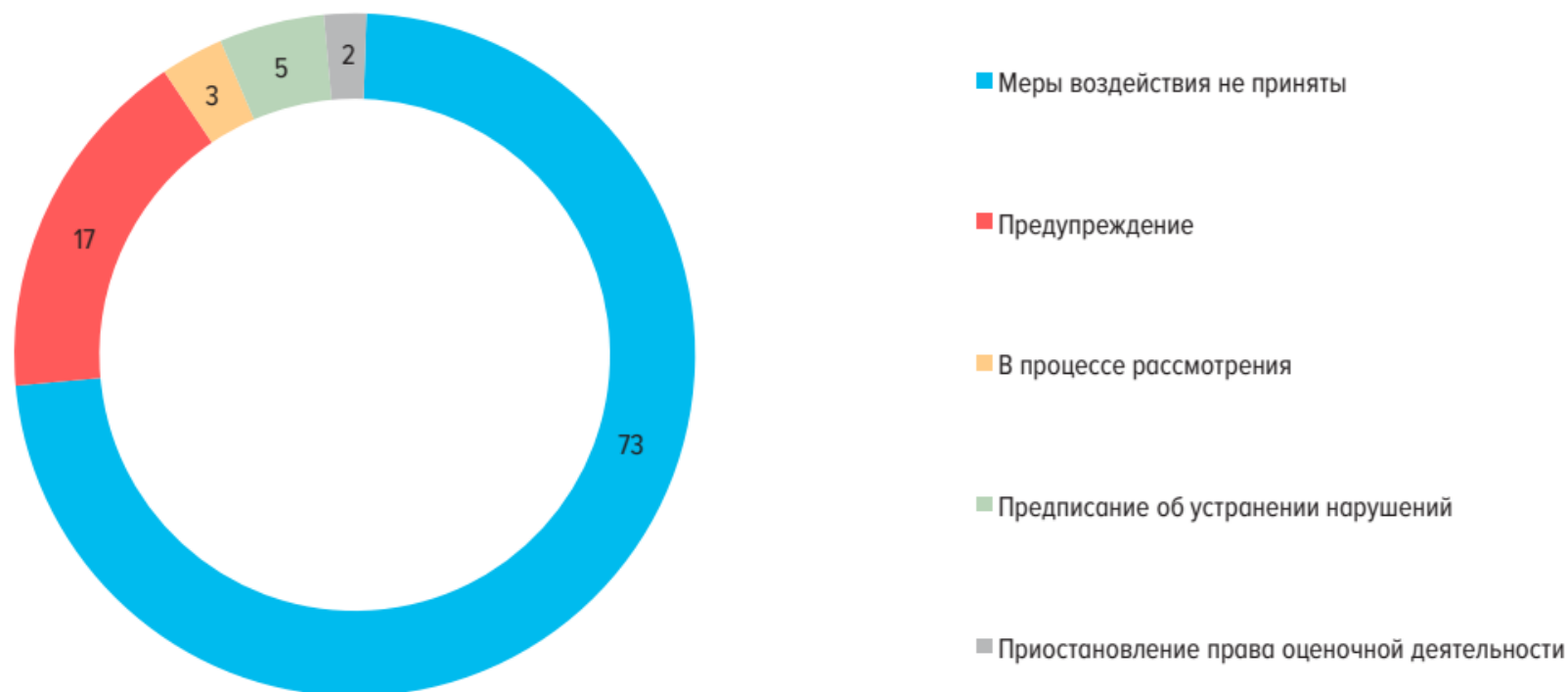
Рис. 7





МЕРЫ ДИСЦИПЛИНАРНОГО ВОЗДЕЙСТВИЯ, ПРИНЯТЫЕ СРО В ОТНОШЕНИИ ОЦЕНЩИКОВ  
(%)

Рис. 8







Направление жалоб в СРО все еще является одним из инструментов Банка России по снижению рисков поднадзорных организаций при использовании ими отчетов об оценке в своей деятельности, при совершении операций и сделок с клиентами и контрагентами, что объясняет активное использование Банком России данного инструмента. В период с 2020 – первое полугодие 2021 г. (нарастающим итогом) также увеличилось количество оценщиков, в отношении которых Служба направила две жалобы и более. Остается актуальным вопрос отсутствия в ряде случаев обоснования в актах внеплановой проверки СРО не подтверждения СРО нарушений, содержащихся в жалобах Службы.



## Наиболее распространённые ошибки и нарушения при проведении Оценки, выявленные ЦБ РФ

**Самые частые нарушения - это нарушения Закона № 135-ФЗ и ФСО:**

- 32% - отсутствие подтверждения или обоснования использованной в отчете об оценке информации;
- 29% - нарушения в части внесения корректировок



## Наиболее распространённые ошибки и нарушения при проведении Оценки, выявленные ЦБ РФ

Большую часть нарушений, допущенных оценщиками, составило отсутствие в отчетах подтверждения или обоснования использованной информации, а также - нарушения по внесению корректировок

### ЦБ обнаруживал и другие проблемы:

- нарушения в части методологии оценки;
- нарушения в отношении подбора аналогов предмета;
- нарушения по проведенному анализу рынка и др.



## Пример №1

### Объект оценки:

нежилые помещения, общей площадью 850 кв.м,  
расположенные по адресу: г. Москва, ЦАО, ...





№	Факты, указанные в жалобе	Результаты исследования фактов
1	<p>В описании объекта оценки (нежилые помещения) оценщик указывает на наличие отдельного входа в оцениваемые помещения и делает корректировку «+23%» к объектам-аналогам.</p> <p><u>Нарушен п. 5 ФСО № 3, ст. 11 Закона № 135-ФЗ</u></p>	<p><u>Нарушение частично подтверждено</u></p>



№	Факты, указанные в жалобе	Результаты исследования фактов
2	<p>В рамках сравнительного подхода для объекта-аналога цена предложения принята оценщиком «без учета НДС», так как собственник объекта ведет упрощенную систему налогообложения.</p> <p>Применение упрощенной системы налогообложения не означает, что при иной системе налогообложения рыночная стоимость должна увеличиться на величину НДС. Некорректный учет НДС приводит к искажению стоимости объекта оценки. <u>Нарушен п. 5 ФСО № 3, п. 22 (д) ФСО № 7, ст. 11 Закона № 135-ФЗ.</u></p>	<p><u>Нарушение</u> <u>не подтверждено</u></p>





№	Факты, указанные в жалобе	Результаты исследования фактов
3	<p>Оценщик на основании проведенного исследования определяет ставку капитализации для офисной недвижимости в Московском регионе в размере 10,17%. Указанное исследование в отчете не приводится. Оценщик применяет ставку капитализации в размере 7,85%. Использование некорректного значения ставки капитализации приводит к искажению (завышению) стоимости объекта оценки.</p> <p><u>Нарушен п. 5 ФСО № 3, ст. 11 Закона № 135-ФЗ.</u></p>	<p><u>Нарушение</u> <u>не подтверждено</u></p>



**Принятое по итогам рассмотрения жалобы решение:**

**Отказать в удовлетворении жалобы**



## Пример № 2

### Объект оценки:

**исключительные права на нематериальные активы, представляющие собой технологию обслуживания клиентов ХХХ в составе:**

- **товарный знак ХХХ**
- **программное обеспечение ХХХ**
- **домен ХХХ.com**
- **сайт ХХХ.ru**



№	Факты, указанные в жалобе	Результаты исследования фактов
1	<p>Оценщиком безосновательно использованы неподтвержденные данные из бизнес-плана ООО «ХХХ» о предполагаемых денежных потоках.</p> <p>Нарушение пунктов 5 и 13 ФСО № 3, пунктов 5,7,10 ФСО №11, статьи 11 Закона об оценочной деятельности</p>	<p><u>Нарушение</u> <u>подтверждено</u></p>



№	Факты, указанные в жалобе	Результаты исследования фактов
2	<p>Оценщик использовал ставку дисконтирования, рассчитанную по модели CAPM, в размере 29,14 %. При этом оценщик не проанализировал данную ставку на соответствие рыночным данным.</p> <p>Нарушение пунктов 5 и 13 ФСО № 3, пункта 13 ФСО №11, статьи 11 Закона об оценочной деятельности</p>	<p><u>Нарушение</u> <u>подтверждено</u></p>



**Принятое по итогам рассмотрения жалобы решение:**

**✓ Удовлетворить жалобу**





## Пример №3

Объект оценки:

**Земельные участки,  
расположенные в Калининградской области**

**Категория земель: «земли промышленности и иного  
специального назначения»**





№	Факты, указанные в жалобе	Результаты исследования фактов
1	<p>Все объекты- аналоги, использованные оценщиком для расчета стоимости объектов оценки, относятся к категории земель «земли населенных пунктов».</p> <p>Корректировка по данному различию не внесена, обоснование не приведено.</p> <p>Нарушение пунктов 5 ФСО № 3, п.п. 22 «д», «е» ФСО №7, статьи 11 Закона об оценочной деятельности № 135-ФЗ</p>	<p><u>Нарушение</u> <u>подтверждено</u></p>



№	Факты, указанные в жалобе	Результаты исследования фактов
2	<p>Объект аналог № 1 принадлежит продавцу на праве долгосрочной аренды в отличие от объектов оценки, принадлежащих обществу на праве собственности. Корректировка по данному различию не вносится.</p> <p>Нарушение пунктов 5 ФСО № 3, п.п. 22 «д», «е» ФСО №7, статьи 11 Закона об оценочной деятельности № 135-ФЗ</p>	<p><u>Нарушение</u> <u>подтверждено</u></p>



**Принятое по итогам рассмотрения жалобы решение:**

**✓ Удовлетворить жалобу**



# ***БЛАГОДАРЮ ЗА ВНИМАНИЕ!***

## **Контакты:**

**Исаева Анна Юрьевна, MRICS,**

Генеральный директор, управляющий партнер ООО  
«Профессиональная Группа Оценки»,

член Апелляционного органа и рабочего органа Совета по оценочной  
деятельности при Минэкономразвития РФ по стратегии развития  
оценочной деятельности,

Член Президиума Экспертного Совета, заместитель  
председателя дисциплинарного комитета СРО «Федерация  
специалистов оценщиков»,

**Моб. +7 916 193 40 96, E-mail: a.isaeva@pgo.ru**