

*Судя по В.У.
Поиск*

ООО «ПремиумСайт»

Адрес: 160009, ул. Зосимовская, д.66

Тел.72-12-72, 72-66-29

ИНН 3525204271/352501001

Р/счет 40702810195020600580 в филиале

«ЦЕНТРАЛЬНЫЙ» ПАО БАНКА «ФК ОТКРЫТИЕ»

Кор. счет 30101810945250000297

БИК 044525297

ОГРН: 1083525006861

На № _____ № _____ от _____

В Управление Федеральной
антимонопольной службы
по Вологодской области
Адрес: 160000 г. Вологда,
ул. Пушкинская, д. 25

Заинтересованное лицо: Администрация
города Вологды в лице
Административного департамента
Администрации города Вологды
Адрес: 160000, г. Вологда, ул. Ленина, 2

Жалоба
на действия организатора торгов

24 августа 2020 года на официальном сайте РФ для размещения информации о проведении торгов (адрес ссылки <http://torgi.gov.ru/>) Администрацией города Вологды, в соответствии с постановлением Администрации города Вологды от 18 апреля 2014 года № 2671 «Об аукционной комиссии по проведению аукционов на право заключения договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций при Административном департаменте Администрации города Вологды» (с последующими изменениями) размещена аукционная документация о проведении аукционов на право заключения договора на установку и эксплуатацию рекламной конструкции.

Администрация объявила 19 аукционов по одному лоту в каждом аукционе:

№ извещения и аукционной документации	Место положения рекламной конструкции	Начальная цена за 5 лет	Начальная минимальная цена за 1 год
№ 240820/9044826/01 № 408	Вологодская обл, Вологда г, Окружное ш	1 030 000 руб.	206 000,00 руб.
240820/9044826/02 № 409	Вологодская обл, Вологда г, Ленинградская ул	975 000 руб.	195 000,00 руб.
240820/9044826/03 № 410	Вологодская обл, Вологда г, Можайского ул	985 000 руб.	197 000,00 руб.
240820/9044826/04 № 411	Вологодская обл, Вологда г, Маршала Конева ул	985 000 руб.	197 000,00 руб.
240820/9044826/05 № 412	Вологодская обл, Вологда г, Ленинградская ул	975 000 руб.	195 000,00 руб.
240820/9044826/06 № 413	Вологодская обл, Вологда г, Герцена ул	985 000 руб.	197 000,00 руб.
240820/9044826/07 № 414	Вологодская обл, Вологда г, Горького ул	985 000 руб.	197 000,00 руб.
240820/9044826/08 № 415	Вологодская обл, Вологда г, Маршала Конева ул	985 000 руб.	197 000,00 руб.
240820/9044826/09 № 416	Вологодская обл, Вологда г, Маршала Конева ул	985 000 руб.	197 000,00 руб.
250820/9044826/01 № 417	Вологодская обл, Вологда г, Ленинградская ул	975 000 руб.	195 000,00 руб.

Управление
Федеральной антимонопольной
службы по Вологодской области
« 09 » 09 2020 г.
И.И.И.

250820/9044826/02 № 418	Вологодская обл, Вологда г, Ленинградская ул	975 000 руб.	195 000,00 руб.
250820/9044826/03 № 419	Вологодская обл, Вологда г, Ленинградская ул	975 000 руб.	195 000,00 руб.
250820/9044826/04 № 420	Вологодская обл, Вологда г, Ленинградская ул	1 305 000 руб.	261 000,00 руб.
250820/9044826/05 № 421	Вологодская обл, Вологда г, Окружное ш	995 000 руб.	199 000,00 руб.
250820/9044826/06 № 422	Вологодская обл, Вологда г, Окружное ш	995 000 руб.	199 000,00 руб.
250820/9044826/07 № 423	Вологодская обл, Вологда г, Ленинградская ул	1 305 000 руб.	261 000,00 руб.
250820/9044826/08 № 424	Вологодская обл, Вологда г, Петина ул	775 000 руб.	155 000,00 руб.
250820/9044826/09 № 425	Вологодская обл, Вологда г, Чехова ул	700 000 руб.	140 000,00 руб.
250820/9044826/10 № 426	Вологодская обл, Вологда г, Пошехонское ш	1 245 000 руб.	249 000,00 руб.

Вся аукционная документация идентичная по содержанию, отличается только адресными ориентирами и начальной (минимальной) ценой на право заключения договора на установку и эксплуатацию рекламной конструкции.

Предмет каждого аукциона – право на заключение договора на установку и эксплуатацию рекламной конструкции на земельном участке, находящемся в муниципальной собственности, и (или) на земельном участке, государственная собственность на который не разграничена, находящемся на территории муниципального образования «Город Вологда».

Форма торгов – аукцион, открытый по составу участников и форме подачи предложений (заявок).

Дата, время окончания приема заявок на участие в аукционе – 14 сентября 2020 года в 16 ч. 00 м. по местному времени.

Начальная (минимальная) цена на право заключения договора на установку и эксплуатацию рекламной конструкции по каждому аукциону за 5 лет и за 1 год отражена Заявителем в таблице.

Заявитель, ознакомившись с аукционной документацией по всем 19 аукционам, считает, что цены, указанные в аукционной документации по каждому аукциону, являются необоснованно завышенными.

Подтверждение своей позиции Заявитель приводит на примере аукционной документации по аукциону № 408, поскольку имел возможность ознакомиться с Отчетом № 3310/08/2020-тз1-1 об оценке рыночной стоимости, далее – Отчет, выполненным 06.08.2020г. ИП Савенковым С.Е. по заказу Администрации города Вологды.

Именно на основании неверных завышенных цен, приведенных в Отчете, в аукционной документации установлен завышенный размер начальной (минимальной) платы за право установки и эксплуатации рекламной конструкции, за один год, который составляет 206 000 (Двести шесть тысяч) рублей - начальная минимальная цена за 1 год.

С целью предоставления документальных доказательств, подтверждающих что Отчет составлен с нарушением Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 № 135-ФЗ, содержит завышенную цены Заявитель обратился за разъяснениями к специалисту-оценщику Бобушкину С.А., являющейся членом некоммерческого партнерства саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов-оценщиков».

Заявитель предоставляет Рецензию на отчет № 3310/08/2020-тз1-1, выполненный ИП Савенковым С.Е., об оценке рыночной стоимости годового размера платы по договору на установку и эксплуатацию рекламных конструкций от 07.09.2020.

Рецензентом выявлены следующие нарушения Федерального Закона «Об оценочной деятельности» от 29 июля 1998г. № 135-ФЗ и Федеральных стандартов оценки:

Согласно п.3 ФСО №3: «Отчет об оценке представляет собой документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе настоящим Федеральным стандартом оценки, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет.»

Далее, в п.8 ФСО №3 представлены основные требования к отчету об оценке, которые должны быть соблюдены в обязательном порядке, а в частности:

В отчете об оценке должны быть указаны дата составления отчета и его номер. Вне зависимости от вида объекта оценки в отчете об оценке должно содержаться задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки.

В исследуемом Рецензентом Отчете данный пункт отсутствует: задание на оценку, основные факты и выводы и сведения о заказчике оценки и оценщике объединены в единый пункт, что является грубейшим нарушением Федеральных стандартов оценки.

Согласно ФСО №1 данный раздел должен быть обособленным и включать в себя следующие разделы (п.21 ФСО №1):

- а) объект оценки – пункт включен, но объект оценки идентифицирован неверно;
- б) права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки – пункт включен;
- в) цель оценки – пункт включен;
- г) предполагаемое использование результатов оценки – пункт отсутствует;
- д) вид стоимости – пункт отсутствует;
- е) дату оценки – пункт включен;
- ж) допущения, на которых должна основываться оценка – пункт включен;
- з) иную информацию, предусмотренную федеральными стандартами оценки.

Согласно п.8 ФСО №7: «Задание на оценку объекта недвижимости должно содержать следующую дополнительную к указанной в пункте 17 ФСО № 1 информацию:

- состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии);
- характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики;
- права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки.»

Ни один из выше перечисленных пунктов в разделе «задание на оценку» в рассматриваемом отчете не представлен.

В оценке должны содержаться сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке (в том числе фамилия, имя и (при наличии) отчество, место нахождения оценщика и сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков), а также о юридическом лице, с которым оценщик (оценщики) заключил (заключили) трудовой договор. В исследуемом Отчете данный пункт отсутствует: задание на оценку, основные факты и выводы и сведения о заказчике оценки и оценщике объединены в единый пункт, что является грубейшим нарушением Федеральных стандартов оценки.

В задании на оценку должен содержаться пункт «основные факты и выводы». В исследуемом Рецензентом Отчете данный пункт отсутствует: задание на оценку, основные факты и выводы и сведения о заказчике оценки и оценщике объединены в единый пункт, что является грубейшим нарушением Федеральных стандартов оценки.

Согласно ФСО №3 данный раздел должен быть обособленным и включать в себя следующие разделы (п.81 ФСО №3):

«В разделе основных фактов и выводов должны содержаться:

- основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки – пункт включен;
- общая информация, идентифицирующая объект оценки – пункт отсутствует;
- результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке – пункт включен;
- итоговая величина стоимости объекта оценки – пункт отсутствует;
- ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости оценке – пункт включен.

На стр.3 Отчета в таблице 1. Основные факты и выводы, задание на оценку, сведения о заказчике оценки и оценщике, в разделе «страхование» указан недействительный на дату оценки договор обязательного страхования ответственности оценщика (№433-701-056690/20 от 17.07.2019г.), что является нарушением Федерального Закона «Об оценочной деятельности» от 29 июля 1998г. № 135-ФЗ.

На стр.3 Отчета в таблице 1. Основные факты и выводы, задание на оценку, сведения о заказчике оценки и оценщике, в разделе «период оценки» указаны даты с 27.07.2020 по 06.08.2020, при этом, в разделах дата оценки, дата последнего осмотра и дата составления отчета фигурирует только дата 06.08.2020г. Возникает вопрос откуда и что означает дата 27.07.2020г.?

На стр.3 Отчета об оценке в таблице 1. Основные факты и выводы, задание на оценку, сведения о заказчике оценки и оценщике, в разделе «дата последнего осмотра» указана дата 06.08.2020г., при этом, фотографии объекта оценки к отчету не приложены. Возникает вопрос производился ли на самом деле осмотр объекта оценки? В случае если осмотр не был произведен, в отчете присутствует **нарушение п.5 ФСО №7: «При сборе информации об оцениваемом объекте недвижимости оценщик или его представитель проводит осмотр объекта оценки в период, возможно близкий к дате оценки, если в задании на оценку не указано иное. В случае непроведения осмотра оценщик указывает в отчете об оценке причины, по которым объект оценки не осмотрен, а также допущения и ограничения, связанные с непроведением осмотра.»**

Согласно п.22 ФСО №7: «При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.». На стр.10 Отчета указаны всего две основные корректировки на различия в характеристиках между оцениваемым объектом и аналогами, а также указано, что корректировки не вводились. Однако, нет никакого обоснования отказа от использования данных корректировок.

Согласно п.11 ФСО №3: «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. В соответствии с данным пунктом ФСО №3 оценщик обязан в тексте Отчета указать ссылку и/или скрин-шот объявления, используемого в качестве аналога. Ссылка <https://torgi.gov.ru/>, указанная оценщиком в Отчете, не позволяет не подготовленному пользователю Отчета свободно найти используемые в расчетах аналоги, что является нарушением выше упомянутого пункта.

Помимо п.11 ФСО №3, данное упущение нарушает также п.5 ФСО №3: «При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

- 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.

Таким образом, в «разделе порядок расчета» выявлено сразу несколько нарушений Федеральных стандартов оценки, что не позволяет принимать сведения, указанные в таблице №1 (расчет стоимости оцениваемого объекта), за достоверные, проверить эти данные также не представляется возможным.

Таким образом:

1. В Отчете отсутствует логика оценки (стр.8). Оценщик указывает на стагнацию рынка и говорит о том, что продавцы вынуждены постепенно снижать изначальные цены а в отчете приводит завышенную практически в два раза цену по сравнению с начальными минимальными ценами принятыми по отношению к примерно аналогичным местам на предыдущих торгах.

2. Полностью нарушена структура Отчета определенная Федеральными стандартами оценки.

3. Аналоги, на которые ссылается оценщик (стр. 8 электронные ссылки) проверить невозможно, они отсылают **к документам 2015 года**, следовательно, произведенный сравнительным подходом расчет тем более невозможно проверить в связи с отсутствием данных первоисточника.

4. Оценщик путается в датах, это явно доказывает, что оценщик не производил осмотр объекта, поскольку фотоматериалы в Отчете не представлены.

5. В отчете отсутствуют скрин-шоты аналогов, на основании которых строился расчет.

6. В Отчете невозможно проверить, как произведен расчет рыночной стоимости годового размера платы за право установки и эксплуатации рекламной конструкции поскольку не указано какие использованы корректировки, отсутствует описание корректировок.

7. В Отчете на стр. 9 в разделе «Порядок расчета» указано, что расчет производился в 2 этапа, при этом сама методика расчета подразумевает под собой выполнение не двух, а трех этапов. Так, оценщиком не проведено внесение корректировок в зависимости от особенности объекта оценки, полученного на втором этапе, в том числе, не проведена корректировка в зависимости от места расположения рекламных конструкций, корректировка, связанная с последствиями распространения коронавирусной инфекции, поскольку рынок наружной рекламы пострадал крайне сильно от применения мер предотвращения распространения коронавирусной инфекции. Вместо применения таких корректировок, цены наоборот были максимально завышены.

8. В разделе 12.3. стр. 12 Отчета указано, что доходный метод не обосновано не применялся оценщиком. В качестве обоснования неприменения метода, указано, что объект оценки не будет сдаваться в субаренду. При этом на стр. 8 размещен прямо противоречащий ему раздел «Рынок сдачи рекламных мест под размещение рекламных конструкций г. Вологда».

9. Приведенный оценщиком расчет сводится к определению стоимости арендной платы объектов недвижимости (стр. 4 Отчета). По смыслу закона «О рекламе» установка и эксплуатация рекламных конструкций на городских рекламных местах не относится к арендным отношениям и не регулируется нормами права об аренде.

10. Для расчета Оценщик произвел деление среднего арифметического двух цен покупки права на установку и эксплуатацию рекламных конструкций на примерно аналогичные рекламные конструкции на количество рекламных конструкций, принятых в расчете (2 единицы), получив начальную минимальную цену покупки права. При этом остается непонятным почему взяты именно эти два значения, а не какие-либо иные. Не учтено также и что право установки рекламных конструкций могло быть в одном случае приобретено по стартовой цене, в другом случае приобретено по высокой стоимости на торгах. Таким образом, представленные Оценщиком аналоги, не отражают в полном объеме реальной картины действительности и не могут быть положены в основу расчета начальной минимальной цены для аукциона.

Федеральный закон «О рекламе» не содержит указания на какую-либо стартовую цену для участия в торгах на заключение договора на установку и эксплуатацию рекламной конструкции. Соответственно, организатор торгов вправе установить стартовую цену торгов по своему усмотрению.

Однако определение чрезмерно высокой (необоснованной) стартовой цены, при которой будет ограничена возможность доступа к торгам отдельных субъектов рекламного рынка, может рассматриваться как создание участнику торгов или нескольким участникам торгов преимущественных условий участия в торгах, что запрещено статьей 17 Федерального закона «О защите конкуренции».

Таким образом, положения аукционной документации, не соответствуют закону, в том числе нормам антимонопольного законодательства и нарушают их права и законные интересы в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, незаконно возлагают на них какие-либо обязанности или создают иные препятствия для осуществления предпринимательской и иной экономической деятельности.

На основании вышеизложенного, Заявитель просит

1. Провести проверку по фактам, изложенным в настоящей жалобе и отменить торги, объявленные с нарушением норм закона «О защите конкуренции».

2. В связи с тем, что **дата, время окончания приема заявок на участие в аукционах – 14 сентября 2020 года**, на период проведения проверки приостановить торги по 19 аукционам: № 240820/9044826/09 (№ 416); № 250820/9044826/01 (№ 417); № 250820/9044826/02 (№ 418); № 250820/9044826/03 (№ 419); № 250820/9044826/04 (№ 420); № 250820/9044826/05 (№ 421); № 250820/9044826/06 (№ 422); № 250820/9044826/07 (№ 423); № 250820/9044826/08 (№ 424); № 250820/9044826/09 (№ 425); № 250820/9044826/10 (№ 426); № 250820/9044826/01 (№ 417); № 250820/9044826/02 (№ 418); № 250820/9044826/03 (№ 419); № 250820/9044826/04 (№ 420); № 250820/9044826/05 (№ 421); № 250820/9044826/06 (№ 422); № 250820/9044826/07 (№ 423); № 250820/9044826/08 (№ 424); № 250820/9044826/09 (№ 425); № 250820/9044826/10 (№ 426).

Генеральный директор



Т.А. Исоян



г. Ярославль, ул. Нагорная, д. 9/31, оф. 2 тел./факс: (4852) 450-930, 450-180, 942-952 e-mail: Partner_sk@mail.ru

**Рецензия на отчет №3310/08/2020-тз1-1,
выполненный ИП Савенков С.Е.,
об оценке рыночной стоимости годового размера платы по договору на
установку и эксплуатацию рекламных конструкций**

«07» сентября 2020г.

г. Ярославль

Ознакомившись с отчетом №3310/08/2020-тз1-1, (далее «Отчет»), выполненным ИП Савенков С.Е., об оценке рыночной стоимости годового размера платы по договору на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, считаем необходимым отметить в указанном документе (Отчет) следующие нарушения Федерального Закона «Об оценочной деятельности» от 29 июля 1998г. № 135-ФЗ и Федеральных стандартов оценки.

- 1) *Согласно п.3 ФСО №3: «Отчет об оценке представляет собой документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе настоящим Федеральным стандартом оценки, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет.»*

Далее, в п.8 ФСО №3 представлены основные требования к отчету об оценке, которые должны быть соблюдены в обязательном порядке, а в частности:

- «В отчете об оценке должны быть указаны дата составления отчета и его номер. Вне зависимости от вида объекта оценки в отчете об оценке должны содержаться следующие сведения:

а) задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки»;

В исследуемом Отчете данный пункт отсутствует: задание на оценку, основные факты и выводы и сведения о заказчике оценки и оценщике объединены в единый пункт, что является грубейшим нарушением Федеральных стандартов оценки, поскольку согласно ФСО №1 данный раздел должен быть обособленным и включать в себя следующие разделы (п.21 ФСО №1):

- а) объект оценки – пункт включен, но объект оценки идентифицирован неверно;
- б) права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки – пункт включен;
- в) цель оценки – пункт включен;
- г) предполагаемое использование результатов оценки – пункт отсутствует;
- д) вид стоимости – пункт отсутствует;
- е) дату оценки – пункт включен;
- ж) допущения, на которых должна основываться оценка – пункт включен;
- з) иную информацию, предусмотренную федеральными стандартами оценки.

Согласно п.8 ФСО №7: «Задание на оценку объекта недвижимости должно содержать следующую дополнительную к указанной в пункте 17 ФСО № 1 информацию:

- состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии);
- характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики;
- права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки.»

Ни один из выше перечисленных пунктов в разделе «задание на оценку» в рассматриваемом отчете не представлен.

«г) сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке (в том числе фамилия, имя и (при наличии) отчество, место нахождения оценщика и сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков), а также о юридическом лице, с которым оценщик (оценщики) заключил (заключили) трудовой договор;»

В исследуемом Отчете данный пункт отсутствует: задание на оценку, основные факты и выводы и сведения о заказчике оценки и оценщике объединены в единый пункт, что является грубейшим нарушением Федеральных стандартов оценки.

«е) основные факты и выводы.»

В исследуемом Отчете данный пункт отсутствует: задание на оценку, основные факты и выводы и сведения о заказчике оценки и оценщике объединены в единый пункт, что является грубейшим нарушением Федеральных стандартов оценки, поскольку согласно ФСО №3 данный раздел должен быть обособленным и включать в себя следующие разделы (п.81 ФСО №3):

«В разделе основных фактов и выводов должны содержаться:

- *основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки – пункт включен;*
- *общая информация, идентифицирующая объект оценки – пункт отсутствует;*
- *результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке – пункт включен;*
- *итоговая величина стоимости объекта оценки – пункт отсутствует;*
- *ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости оценке – пункт включен.*

- 2) *На стр.3 Отчета об оценке в таблице 1. Основные факты и выводы, задание на оценку, сведения о заказчике оценки и оценщике, в разделе «страхование» указан недействительный на дату оценки договор обязательного страхования ответственности оценщика (№433-701-056690/20 от 17.07.2019г.), что является нарушением Федерального Закона «Об оценочной деятельности» от 29 июля 1998г. № 135-ФЗ.*
- 3) *На стр.3 Отчета об оценке в таблице 1. Основные факты и выводы, задание на оценку, сведения о заказчике оценки и оценщике, в разделе «период оценки» указаны даты с 27.07.2020 по 06.08.2020, при этом, в разделах дата оценки, дата последнего осмотра и дата составления отчета фигурирует только дата 06.08.2020г. Возникает вопрос откуда и что означает дата 27.07.2020г.?*
- 4) *На стр.3 Отчета об оценке в таблице 1. Основные факты и выводы, задание на оценку, сведения о заказчике оценки и оценщике, в разделе «дата последнего осмотра» указана дата 06.08.2020г., при этом, фотографии объекта оценки к отчету не приложены. Возникает вопрос производился ли на самом деле осмотр объекта оценки? В случае если осмотр не был произведен, в отчете присутствует нарушение п.5 ФСО №7: «При сборе информации об оцениваемом объекте недвижимости оценщик или его представитель проводит осмотр объекта оценки в период, возможно близкий к дате оценки, если в задании на оценку не указано иное. В случае непроведения осмотра оценщик указывает в отчете об оценке причины, по которым объект оценки не осмотрен, а также допущения и ограничения, связанные с непроведением осмотра.»*

5) Согласно п.22 ФСО №7: «При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.». На стр.10 Отчета указаны всего две основные корректировки на различия в характеристиках между оцениваемым объектом и аналогами, а также указано, что корректировки не вводились. Однако, нет никакого обоснования отказа от использования данных корректировок.

б) Согласно п.11 ФСО №3: «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. В соответствии с данным пунктом ФСО №3 оценщик обязан в тексте Отчета указать ссылку и/или скрин-шот объявления, используемого в качестве аналога. Ссылка <https://torgi.gov.ru/>, указанная оценщиком в Отчете, не позволяет не подготовленному пользователю Отчета свободно найти используемые в расчетах аналоги, что является нарушением выше упомянутого пункта.

Помимо п.11 ФСО №3, данное упущение нарушает также п.5 ФСО №3:

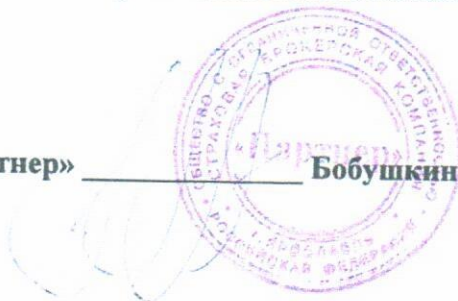
«При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

- 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.

Таким образом, в «разделе порядок расчета» выявлено сразу несколько нарушений Федеральных стандартов оценки, что не позволяет принимать сведения, указанные в таблице №1 (расчет стоимости оцениваемого объекта), за достоверные, проверить эти данные также не представляется возможным.

Директор ООО СБК «Партнер» _____

Бобушкин С.А.



Приложение №1
Документы исполнителя

Министерство Российской Федерации по налогам и сборам

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о государственной регистрации юридического лица

Настоящим подтверждается, что в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей» внесена запись о создании юридического лица

Клиент с ограниченной ответственностью: **Страховая брокерская компания "ПАРТНЕР"**
(Полное наименование юридического лица с указанием организационно-правовой формы)

ООО СБК "ПАРТНЕР"
(короткое наименование юридического лица)

Общество с ограниченной ответственностью **Страховая брокерская компания "ПАРТНЕР"**
(Формирование наименования)

19 10/2014 2004 на основании государственных регистрационных номеров

1 0 4 7 6 0 0 4 1 1 8 2 5

Международная выписка Министерства Российской Федерации по налогам и сборам № 5 по Ярославской области
(Наименование регистрирующего органа)

Заместитель руководителя инспекции МНС России

Шевчиков Н. П.
(подпись, ФИО)

МП

серия 76 № 000400935

Федеральная регистрационная служба

ВЫПИСКА


из единого государственного реестра саморегулируемых организаций оценщиков

19 декабря 2007 г.

Настоящая выписка дана по заявлению
Бурина Александра Олеговича
(Ф.И.О. Заявитель или его законный представитель)

Саморегулируемая организация: **Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая организация - Национальная коллегия специалистов-оценщиков»**
(полное наименование организации, местонахождение, дата создания)
г. Москва, Страховая набережная, дом 34 «В»

Выписка в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков
19 декабря 2007 г. № 0006

Директор: 
Федеральная регистрационная служба
19 декабря 2007 г.
М.П.



Министерство Российской Федерации по налогам и сборам

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о государственной регистрации юридического лица и его полномочиях по месту нахождения на территории Ярославской Федерации

Настоящим удостоверяется, что в соответствии с законодательством Российской Федерации внесена запись о создании юридического лица


Общество с ограниченной ответственностью: **Страховая брокерская компания "ПАРТНЕР"**

ОГРН: 50470041022

Регистрационный номер: 10476000411825, Ярославская обл., г. Ярославль, пр-кт Фрунзе, 9, 183

Данные об участии в государственном реестре: 19.07.2004, 76 000 000 000

Международная выписка Министерства по налогам и сборам № 5 по Ярославской области

Заместитель руководителя инспекции МНС России по Ярославской обл.

Шевчиков Н. П.
(подпись, ФИО)

МП

серия 76 № 000367393

ПОЛИС N 200308-035-000064

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКОВ

Страхователь: Полное наименование юридического лица (юридическое)
ООО СТРАХОВАЯ БРОКЕРСКАЯ КОМПАНИЯ "ПАРТНЕР"

Дата регистрации: 19.07.2004 г. Номер свидетельства о регистрации: 75000400935

Ф.И.О. руководителя (или ответственного представителя администрации):
Директор: **Бобулин Сергей Александрович**

Адрес: г. Ярославль, ул. Нагорная, д. 9/31, оф. 2
Телефон: 4852 45 01 80 Факс: 4852 45 09 30 e-mail: Partner@sbk.ru
Банковские реквизиты:

Расчетный счет: 40702910077030102490 в Калужское отделение № 6009 ПАО «Сбербанк» ИНН: 7604067882 ОГРН: 760401001

Объект страхования: по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключенного с заключением договора на проведение оценки, является ответственность юридического лица, заключившего договор страхования за нарушение договора на проведение оценки и за нарушение иных прав третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Страховые случаи: по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключенного с заключением договора на проведение оценки, является установленный наступлением в законном порядке решением арбитражного суда или арбитражной комиссии факт причинения юридическим лицом, заключившим с заключением договор на проведение оценки, кроме заключения в результате нарушения договора на проведение оценки или по инициативе третьих лиц в результате нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Выгодоприобретатели: заказчик по договору на проведение оценки и/или третьи лица, которые причинили ущерб при осуществлении Страхователем оценочной деятельности.

Страховая сумма, руб.	Страховой тариф, %	Страховая премия, руб.
40 000 000,00 руб.	0,049%	24 000,00 руб.

Период и сроки уплаты страховой премии: единовременно до 18.01.2020 г.

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения договора страхования ответственности оценщиков (индивидуальных лиц) при наступлении по закону обязанности возместить ущерб, причиненный заказчику и (или) третьим лицам при осуществлении оценочной деятельности.

Настоящий Полис действует с 18 января 2020 г. по 17 января 2021 г. Настоящий Полис страхования вступает в силу при условии оплаты страховой премии.

Нотариальной частью настоящего Полиса является: Договор N 200308-035-000064 от 18.07.2020 г. об обязательном страховании ответственности оценщика.

СТРАХОВАЩИЙ: Юридическое отделение Центрального филиала ПАО «СБКИ» «Энергогарант» Наименование Российского отделения: <i>Лавочкин А.А.</i> М.П.	СТРАХОВАТЕЛЬ: ООО СБК «Партнер» Директор: <i>Бобулин С.А.</i> М.П.
---	--

Дата выдачи Полиса: 11 января 2020 г.

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

БОБУШКИН
Сергей Алексеевич

ИНН 760404498004

является членом

Некоммерческого партнерства
саморегулируемой организации
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ
СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»

исполняет обязанности члена
исполнительного органа
и входит в состав ревизионной комиссии
19 декабря 2007 года за № 0066

Основание: Протокол заседания Правления НП «СРО «НКСО»
от «23» января 2008 года № 36

Президент



Ю.В. Школьников

Регистрационный № 01242 Дата вступления в реестр «23» января 2008 года
Дата вылития «17» июля 2015 года

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»

19817, г. Москва, Митяевская ул., д. 10/10

ИНН 760404498004

Выписка № 0069

из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра членов Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» выдана по запросу

Общество с ограниченной ответственностью

СТРАХОВАЯ БРОКЕРСКАЯ КОМПАНИЯ «ПАРТНЕР»
г. Ярославль

г. Ярославль, ул. Митяевская, д. 10/10
является членом Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» и входит в реестр членов «23» января 2008 года за регистрационным № 01242. Право осуществления оценочной деятельности не приостановлено.

Данные сведения предоставлены по состоянию на 06 февраля 2019 года.
Дата окончания выписки 07 февраля 2019 года.

Исполнительный директор

Т.В. Мельникова

Страховая Ассоциация Компаний
ЭНЕРГОГАРАНТ

ПОЛИС № 200308-035-000003
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

Страхователь: **Бобушкин Сергей Алексеевич**
Адрес: г. Ярославль, ул. Митяевская, д. 7, корп. 2, кв. 8
Паспорт: 60 9306 678030
Выдан: 02.06.2003 г., Зеленоградском ОВД Ростовской области

Диплом о профессиональной переподготовке
Дата выдачи: 09.07.2004 г.
Выдан (кому): Ярославский институт повышения квалификации руководителей работников и специалистов коммерческой и индустриальной промышленности

Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности является имущество заказчика, связанное с риском ответственности оценщика по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.

Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности оценщика является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или провинцией страховой компании факт причинения ущерба заказчику или третьим лицам действиями (бездействиями) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба.

Выгодоприобретатели, заказчик по договору на проведение оценки или третьи лица, которым причинен ущерб при осуществлении Страхователем оценочной деятельности.

Страховая сумма, руб.	Страховой тариф, %	Страховая премия, руб.
5 000 000,00 руб.	0,086%	4 300,00 руб.

Порядок и сроки уплаты страховой премии: одновременно до 18.01. 2020 г.

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения договора страхования и удовлетворения интересов оценщиков при наступлении по закону обязанности возместить ущерб, причиненный заказчику и (или) третьим лицам при осуществлении оценочной деятельности.

Настоящий Полис действует с 18 января 2020 г. по 17 января 2024 г.
Настоящий Полис страхования вступает в силу при условии оплаты страховой премии.

Настоящей частью настоящего Полиса является:
Договор № 200308-035-000003 от 18.01.2020 г. обязательного страхования ответственности оценщика.

СТРАХОВЩИК	СТРАХОВАТЕЛЬ
Начальник Ярославского отделения Центрального филиала ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» А.А. Алексеев	Бобушкин С.А. Бобушкин С.А.

Дата выписки: 07 февраля 2019 г.

КОПИЯ ВЕРНА
ПОДПИСЬ



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

БОБУШКИНА
Марина Евгеньевна

ИНН 76070322861

является членом

Некоммерческого партнерства
саморегулируемой организации
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ
СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»

в соответствии с Единой регистрационной службой
в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков
от 23 января 2008 года № 01243

Основание: Протокол заседания Правления НП «СРО «НКСО»
от «23» января 2008 года № 30

Президент

Ю.В. Школьников

Регистрационный № 01243

Дата внесения в реестр «23» января 2008 года
Дата выдачи «17» июля 2015 года

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»

119017, г. Москва, ул. Малая Ордынка, д. 13, стр. 3
тел./факс (495) 719-29-12, эл. почта: info@nko.ru, сайт: http://www.nko.ru

Выписка № 0068

из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра членов Ассоциации саморегулируемой
организации «Национальная коллегия специалистов – оценщиков» выдана по
заявлению

Общества с ограниченной ответственностью

СТРАХОВАЯ БРОКЕРСКАЯ КОМПАНИЯ «ПАРТНЕР»

о том, что **Бобушкина Марина Евгеньевна**

является членом Ассоциации саморегулируемой организации

«Национальная коллегия специалистов – оценщиков», выдана

в реестр членов «23» января 2008 года за регистрационным № 01243.

Право осуществления оценочной деятельности не приостановлено.

Данные сведения предоставляются по состоянию на «07» февраля 2019 года.

Дата составления выписки «07» февраля 2019 года.

Исполнительный директор

Т.В. Макоя

КОПИЯ ВЕРНА
ПОДПИСЬ



ЭНЕРГОГАРАНТ

ПОЛИС N 200108-035-00002
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

Страхователь: Бобушкина Марина Евгеньевна Адрес: г. Ярославль, ул. Инженерная, д. 5, кв. 45 Паспорт: 78 05 110233 Выдан: 11.06.2006 г., Ярославль УФВ Д. Ярославль		
Данные о профессиональном переподготовке: Дата окончания: 02.02.2007 г. Выдан: ИИМ. Государственная академия г. Ярославль ул. М. П. Давыдова		
Обязанности страхователя по договору обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности: возмещение ущерба, связанное с риском ответственности оценщика по обязательствам, возникающим вследствие грубых ошибок, допущенных оценщиком при выполнении оценки и (или) третьими лицами.		
Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности оценщика является наступление взыскания в пользу третьих лиц делами (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, устава саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, совершил грубые ошибки.		
Выгоды и блага: возмещение ущерба по договору на проведение оценки третьими лицами, которым причинен ущерб в результате грубых ошибок, допущенных оценщиком.		
Страховая сумма, руб.	Страховой тариф, %	Страховая премия, руб.
4 000 000,00 руб.	0,066%	3 200,00 руб.
Порядок и сроки уплаты страховой премии: единовременно до 18.01. 2020 г.		
Настоящий Полис удостоверяет факт заключения договора страхования и удовлетворяет интересы оценщика при наступлении по закону обязанности возместить ущерб, причиненный третьими лицами при осуществлении оценочной деятельности.		
Настоящий Полис действует с 18 января 2020 г. по 17 января 2021 г. Настоящий Полис предоставляется в силу при условии оплаты страховой премии.		
Независимая часть настоящего Полиса является: Договором N 200108-035-00002 от 18.01.2020 г. обязательного страхования ответственности оценщика.		
СТРАХОВАЩИЙ: Национальное отделение Центрального филиала СРО «НКСО» «Энергогарант» Демидов А.А.	СТРАХОВАТЕЛЬ: Бобушкина М.Е.	
М.П.		

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 005463-1 от 16 марта 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан **Бобушкину Сергею Алексеевичу**

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров»

от 16 марта 2018 г. № 55

Директор  А.С. Бузилов

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до 16 марта 2021 г.

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 005464-1 от 16 марта 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан **Бобушкиной Марине Евгеньевне**

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров»

от 16 марта 2018 г. № 55

Директор  А.С. Бузилов

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до 16 марта 2021 г.

КОПИЯ ВЕРНА
ПОДПИСЬ



**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 010699-2 . 17 . апреля 20 18 .

Получение квалификационного аттестата в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка движимого имущества»

именем **Бобушкиной Марине Евгеньевне**

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров»

от 17 . апреля 20 18 . № 60

Директор *[подпись]* А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
от 17 . апреля 20 21 .

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 010700-2 . 17 . апреля 20 18 .

Получение квалификационного аттестата в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка движимого имущества»

именем **Бобушкину Сергею Алексеевичу**

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров»

от 17 . апреля 20 18 . № 60

Директор *[подпись]* А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
от 17 . апреля 20 21 .

КОПИЯ ВЕРНА
подпись

