**Информация о часто допускаемых ошибках,**

**выявляемых при рассмотрении отчетов об оценке государственного и муниципального имущества**

1. **В нарушение п.8а** **ФСО 3** в отчете указананеправильная общая информация, идентифицирующая объект оценки.

2. **В нарушение ст. 9 и 11 ФЗ-135, ФСО 3 п.8е** описание объекта оценки не позволяет пользователю отчета составить представление о качественных характеристиках объекта - недостаточное описание оцениваемого объекта (месторасположение, ближайшее окружение, текущее использование, балансовая стоимость).

3. **В нарушение п. 8з ФСО № 3** отсутствует анализ ценообразующих и внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки.

4. **В нарушение ст.9 ФЗ-135,п.5 ФСО 3 (введение в заблуждение) –** указано неправильное разрешенное использование объекта оценки и аналогов; арифметические ошибки; используются недействующие Федеральные стандарты оценки №№ 1, 2 и 3; в Задании на оценку объекта оценки неправильно указана цель оценки.

5. **В нарушение п.п. 10-11 ФСО 7** отсутствует анализ сегмента рынка недвижимости, к которому относится оцениваемый объект; анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен.

6. **В нарушение п. 5 ФСО 7** не указано об осмотре объекта оценки, а также фотографии объекта оценки.

7. **В нарушение п. 22 ФСО 7** отсутствует описание объектов-аналогов и правила их отбора для проведения расчетов.

8**. В нарушение п.8 «к» ФСО 3** отсутствует описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам, а также при использовании разных методов в рамках применения каждого подхода, с целью определения итоговой величины стоимости, либо признание в качестве итоговой величины стоимости результата одного из подходов.

Результаты, полученные с применением отдельных подходов оценки, более чем в 2 раза отличаются друг от друга, что свидетельствует об ошибках в расчетах.

9. **В нарушение п.8 ФСО 7** **в Задании на оценку** объекта недвижимости отсутствуют:

состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей;

 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.

10. **В нарушение п. 22 «б» ФСО 7**  в качестве объектов-аналогов использованы несопоставимые объекты-аналоги по площади (аналоги больше или меньше объекта оценки в разы), по месторасположению (аналоги расположены в другом районе республики).

11. При расчете стоимости замещения объектов капитального строительства в затратном подходе некорректно применены сборники УПВС, т.к. при оценке объекты моложе 1980 годов постройки необходимо применение сборников Ко-Инвест.

12. Итоговый результат оценки не входит в диапазон цен, указанных в разделе «Анализ рынка и обоснование значений ценообразующих факторов».

13. В итоговой стоимости объекта оценки не указано, включен или не включен НДС.

14. **В нарушение п.11 ФСО 3** отсутствуют ссылки на источники информации либо копии материалов и распечаток, используемых в отчете, позволяющие делать выводы об источнике получения соответствующей информации и дате ее подготовки.

15. **В нарушение п.12 ФСО 3**  копии документов, предоставленных заказчиком (в том числе справки, таблицы, бухгалтерские балансы), не подписаны и не заверены в установленном порядке.