

Требования к обоснованности оценки

в свете изменений в законе «Об оценочной деятельности» и судебной практики по делам об оспаривании результатов кадастровой стоимости

- **Оценка доказательств и анализ достоверности информации**
- **Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект**
- **Идентификация объекта оценки и объектов-аналогов, используемых в расчетах**

Александр Свенцыцкий
Член Экспертного совета РОО
Председатель ЭКК Свердловского РО РОО
Телефон: 8 912 243 7748
E-mail: alex@ocenka.org

Сергей Печкин
Член Экспертного совета РОО
Председатель ЭКК Тюменского РО РОО
Телефон: 8 909 191 9348
E-mail: tyumen2000@mail.ru

На заседании Государственного совета, **7 апреля 2015 года**, Президент России **Владимир Путин** особо подчеркнул, что:



«установление кадастровой стоимости в размере рыночной является одной из важных мер по созданию благоприятной деловой среды в каждом регионе и муниципалитете по всей России, для развития малого и среднего предпринимательства.

Задача для всех уровней власти сделать всё необходимое, чтобы наши предприниматели смогли в полной мере реализовать свой потенциал. **Это жизненно важно для развития страны, всех её регионов**, для того, чтобы российские компании заняли достойное место и на своём собственном рынке, и на международных рынках».

Во исполнение инициативы Президента России **08.06.2015 года** принят Федеральный закон N 145-ФЗ.

 8 июня 2015 года

N 145-ФЗ

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН

О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ
В ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН "ОБ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В РОССИЙСКОЙ
ФЕДЕРАЦИИ" И СТАТЬЮ 3 ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗАКОНА "О ВНЕСЕНИИ
ИЗМЕНЕНИЙ В ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН "ОБ ОЦЕНОЧНОЙ
ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ"

Принят
Государственной Думой
19 мая 2015 года

Одобен
Советом Федерации
3 июня 2015 года

Важнейшее изменение, касающиеся всех оценщиков является ужесточение процедуры прохождения экспертизы отчета в **случае проведения экспертизы отчета об определении рыночной стоимости объекта оценки.**

1. Статью 17.1 «**Экспертиза отчета**» изложить в следующей редакции:

Под экспертизой отчета понимаются действия эксперта или экспертов саморегулируемой организации оценщиков в целях проверки отчета, подписанного оценщиком или оценщиками, являющимися членами данной саморегулируемой организации, на соответствие требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности (в том числе требованиям настоящего Федерального закона, федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности), стандартов и правил оценочной деятельности, а **в случае проведения экспертизы отчета об определении рыночной стоимости объекта оценки также в целях подтверждения рыночной стоимости объекта оценки**, определенной оценщиком в отчете.

Положительным экспертным заключением признается экспертное заключение, содержащее вывод о соответствии отчета требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности (в том числе требованиям настоящего Федерального закона, федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности), стандартов и правил оценочной деятельности, а **в случае проведения экспертизы отчета об определении рыночной стоимости объекта оценки** или в случаях, установленных федеральными стандартами оценки, также **вывод о подтверждении стоимости объекта оценки**, определенной оценщиком в отчете.

Указанные изменения вступают в силу с 1 июля 2015 года.

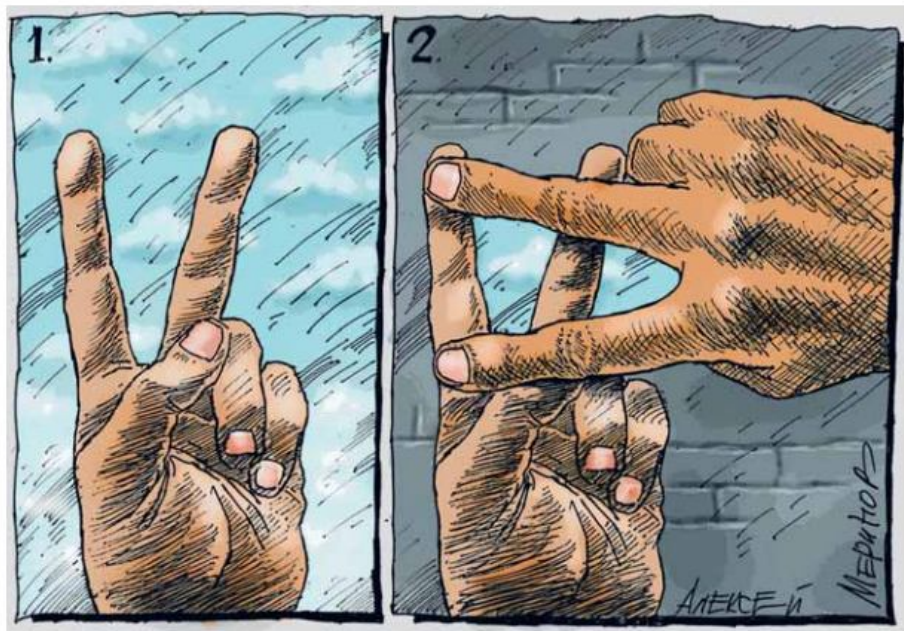


В связи со вступлением в законную силу Федерального закона "О внесении изменений в Федеральный закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" и статью 3 Федерального закона "О внесении изменений в Федеральный закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 8 июня 2015 года N145-ФЗ, Отделом экспертиз РОО **прием и рассмотрение заявлений на проведение нормативно-методической**

экспертизы отчетов об оценке рыночной стоимости объектов оценки, включая направление Заказчикам экспертизы договоров на проведение экспертизы Общероссийской общественной организацией «Российское общество оценщиков» **прекращен с 17 июня 2015 года.**

Статьей 24.6. Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» установлено, что

саморегулируемая организация оценщиков, экспертом которой подготовлено положительное экспертное заключение, **несет солидарную ответственность за убытки, причиненные заказчику, или имущественный вред, причиненный третьим лицам** действиями (бездействием) оценщика вследствие установленного судом, арбитражным судом в соответствии с установленной подведомственностью, третейским судом нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности. Саморегулируемая организация оценщиков, возместившая убытки или имущественный вред, **имеет право регресса к эксперту**



Статья 1. Уголовное законодательство Российской Федерации

1. Уголовное законодательство Российской Федерации состоит из настоящего Кодекса. Новые законы, предусматривающие уголовную ответственность, подлежат включению в настоящий Кодекс.

2. Настоящий Кодекс основывается на Конституции Российской Федерации и общепризнанных принципах и нормах международного права.

саморегулируемой организации оценщиков.

**ПОДТВЕРЖДЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ОПРЕДЕЛЕННОЙ ОЦЕНЩИКОМ В ОТЧЕТЕ
ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ КАК ДОКУМЕНТ, СОДЕРЖАЩИЙ СВЕДЕНИЯ ДОКАЗАТЕЛЬСТВЕННОГО ЗНАЧЕНИЯ.**

В соответствии со ст. 12 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» отчет об оценке является документом, содержащим сведения доказательственного значения. **Итоговая величина рыночной стоимости** объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены упомянутым Федеральным законом, **признается достоверной** и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке **не установлено иное**.

Порядок составления отчета об оценке объекта оценки и общие требования к его содержанию установлены Федеральными стандартами оценки и ст. 11 Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ».

П. 3. ФСО-3 определяет, что отчет об оценке представляет собой документ, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, настоящим федеральным стандартом оценки, стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет, предназначенный для заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке), содержащий **подтвержденное на основе собранной информации и расчетов** профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки.

Ст. 11 Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» устанавливает специальные требования к отчету, как документу, содержащему сведения доказательственного значения: **Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение**. В отчете в обязательном порядке указываются сведения, необходимые для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки, отраженных в отчете.

Отчет также может содержать иные сведения, являющиеся, **существенно важными для полноты отражения примененного метода расчета стоимости** конкретного объекта оценки.

Верховный суд Российской Федерации в своем Определении по делу **№ 91-АПГ14-4 от 17 декабря 2014 г.** принципиально изменил существовавшую до этого практику рассмотрения отчетов об оценке, выполненных для целей установления кадастровой стоимости объектов равной рыночной, и экспертных заключений по данным отчетам.

Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда РФ в названном решении установила, что **суд первой инстанции** «ограничившись констатацией отсутствия возражений относительно результатов оценки рыночной стоимости земельных участков, **установил рыночную стоимость** двух земельных участков, **не проверив** представленный заявителем **отчёт на предмет его соответствия** действующему законодательству, не привлёк к участию в деле заинтересованных лиц, осуществляющих функции по государственной кадастровой оценке, **что привело к принятию необоснованного и незаконного решения**».

Следствием данной выраженной позиции Верховного суда РФ явилось то, что **судьи** по делам об оспаривании кадастровой стоимости объектов стали «соревноваться» с экспертами СРО в проведении экспертизы отчетов об оценке и **давать собственные экспертные заключения** в виде определений (решений) суда.

Данная «экспертная» практика в настоящее время активно развивается в Московском, Челябинском, Новосибирском и Свердловском областных судах, Красноярском краевом суде и ряде других судов первой инстанции и подтверждается далее определениями апелляционной инстанции Верховного суда РФ. При этом **проверке подвергается и отчет об оценке, и экспертное заключение на него.**

Основные претензии, которые выражены в «отказных» решениях судов по делам об оспаривании кадастровой стоимости объектов, сводятся к:

- неправильно определенной дате оценки;
- **недостаточной идентификации** объекта оценки и объектов-аналогов, используемых в расчетах;
- **недостаточной обоснованности** применяемых поправок по элементам сравнения, либо отказам от внесения поправок по элементам сравнения, которые, по мнению судов, имеют существенные отличия у объекта оценки и объектов-аналогов¹.

Пленум Верховного суда **2 июня 2015 года** обсуждал проект постановления, который должен обеспечить единообразие судебной практики по делам об оспаривании результатов кадастровой стоимости.

В проекте максимально сохранены подходы, выработанные арбитражными судами при рассмотрении этой категории дел. Однако подумали разработчики и о будущем: в документе есть ссылки на **Кодекс административного производства**, в сферу регулирования которого должны будут перейти кадастровые споры. Это позволит сохранить преемственность подходов.

Кодекс административного судопроизводства Российской Федерации от 08.03.2015 N 21-ФЗ вводится в действие **с 15 сентября 2015 года**.

Верховный суд республики, краевой, областной суд, суд города федерального значения, суд автономной области и суд автономного округа рассматривают в качестве суда первой инстанции административные дела об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости.

Производство по административным делам об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости **регламентируется главой 25 КАС**.

¹ Раздел подготовлен с использованием материалов доклада Свенцыцкого Александра Николаевича, члена Экспертного совета РОО на семинаре для экспертов. г. Екатеринбург, 24 апреля 2015 г.

ПУНКТЫ ТРЕБУЮЩИЕ ОБЯЗАТЕЛЬНОГО ОБОСНОВАНИЯ, СОГЛАСНО ФСО

П. 4. ФСО-3. Информация, приведенная в отчете об оценке, использованная или полученная в результате расчетов при проведении оценки, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки, должна быть подтверждена (**принцип обоснованности**);

П. 19. ФСО-1. Если при проведении оценки оценщиком привлекаются специалисты (эксперты), оценщик должен ... **обосновать** необходимость их привлечения.

П. 16. ФСО-7. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки ... выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены **обоснования**, не требующие расчетов.

П. 8. ФСО-3. Вне зависимости от вида объекта оценки в отчете об оценке должны содержаться следующие разделы:

ж) В разделе анализа рынка должно ... содержаться **обоснование** значений или диапазонов значений ценообразующих факторов;

з) описание процесса оценки объекта оценки в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке. В данном разделе должно быть описано применение подходов к оценке с приведением расчетов или **обоснован** отказ от применения подходов к оценке объекта оценки;

П. 20. ФСО-1. Оценщик при проведении оценки обязан ... **обосновать** отказ от использования того или иного подхода.

П. 14. ФСО-3. В отчете об оценке должно содержаться **обоснование** выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках затратного, сравнительного и доходного подходов.

П. 22.а) ФСО-1. При применении сравнительного подхода к оценке выбор единиц сравнения должен быть **обоснован** оценщиком. Оценщик должен **обосновать** отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;

б) При внесении корректировок оценщик должен ввести и **обосновать** шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными;

в) Оценщик должен **обосновать** схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов.

П. 22. в) ФСО-7. При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости ... использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть **обосновано** в отчете об оценке;

П. 8. и) ФСО-3. Если при согласовании используется взвешивание результатов, полученных при применении различных подходов к оценке, а также использовании разных методов в рамках применения каждого подхода, оценщик должен **обосновать** выбор использованных весов, присваиваемых результатам, полученным при применении различных подходов к оценке, а также использовании разных методов в рамках применения каждого подхода.

П. 6. ФСО-1. Итоговая стоимость объекта оценки определяется путем ... **обоснованного** оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

П. 24. ФСО-1. Выбранный оценщиком способ согласования, а также все сделанные оценщиком при осуществлении согласования результатов суждения, допущения и использованная информация должны быть **обоснованы**. В случае применения для согласования процедуры взвешивания оценщик должен **обосновать** выбор использованных весов.

П. 11. ФСО-1. При проведении экспертизы отчета об оценке осуществляется совокупность мероприятий по проверке ... достаточности и достоверности используемой информации, **обоснованности** сделанных оценщиком допущений, использования или отказа от использования подходов к оценке, согласования (обобщения) результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

Доказательствам и доказыванию посвящена **Глава 7** «Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации» от 24.07.2002 N 95-ФЗ

Сведения доказательственного значения, используемые оценщиком, в отчете об оценке, определены по аналогии со ст. 64. АПК РФ:

1. Доказательствами в отчете являются полученные в предусмотренном Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» и Федеральными стандартами оценки порядке **сведения о фактах**, на основании которых оценщик устанавливает наличие или отсутствие обстоятельств, **обосновывающих выбор** примененных оценщиком **подходов к оценке, методов оценки** в рамках затратного, сравнительного и доходного подходов, а также иные обстоятельства, имеющие значение для правильного определения итогового значения стоимости.

2. В качестве доказательств допускаются **письменные и вещественные доказательства, документация, разъяснения и дополнительные сведения заказчика, информация третьих лиц в письменной или устной форме, заключения экспертов, консультации специалистов, показания свидетелей, аудио- и видеозаписи**, иные документы и материалы.

3. Не допускается использование доказательств, полученных с нарушением федерального закона.

П. 19. ФСО-1. устанавливает требования к достоверности информации используемой при проведении оценки: Информация считается достоверной, если данная информация **соответствует действительности** и 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.

Оценщик должен провести анализ достоверности информации, используя **доступные ему** для этого **средства**² и **методы**³.

Средства и методы проведения анализа достоверности информации, **не могут превышать** доступные ему для этого **права оценщика**, установленные ст. 14 Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ»:

Оценщик имеет право:

- требовать от заказчика при проведении обязательной оценки объекта оценки обеспечения **доступа в полном объеме к документации**, необходимой для осуществления этой оценки;
- **получать разъяснения** и дополнительные сведения, необходимые для осуществления данной оценки;

² способ или инструмент для выполнения какой-либо работы или достижения какой-либо цели. Средства Массовой Информации

³ совокупность теоретических принципов и практических приёмов для осуществления чего-либо

- **запрашивать в письменной или устной форме у третьих лиц информацию, необходимую для проведения оценки объекта оценки**, за исключением информации, являющейся государственной или коммерческой тайной;
- **привлекать** по мере необходимости на договорной основе к участию в проведении оценки объекта оценки иных оценщиков либо **других специалистов**;
- отказаться от проведения оценки объекта оценки в случаях, если заказчик нарушил условия договора, не обеспечил предоставление необходимой информации об объекте оценки либо не обеспечил соответствующие договору условия работы;

Средства и методы проведения анализа достоверности информации, **доступные для оценщика**:

- доступ в полном объеме к документации заказчика, необходимой для осуществления оценки;
- разъяснения и дополнительные сведения заказчика, необходимые для осуществления оценки;
- информация третьих лиц, необходимая для проведения оценки объекта оценки, за исключением информации, являющейся государственной или коммерческой тайной.

Дополнительными средствами и методами проведения анализа достоверности информации, которые предусмотрены законодательством Российской Федерации могут выступать:

- экспертное суждение оценщика или привлеченного оценщиком специалиста (эксперта), при обоснованной необходимости их привлечения (п. 19 ФСО-1);

П. 19. ФСО-1. устанавливает требования к достоверности информации используемой при проведении оценки: Информация считается достоверной, если данная *информация соответствует действительности* ...

П. 3. Ст. 71 АПК РФ гласит: Доказательство признается арбитражным судом достоверным, если в результате его проверки и исследования выясняется, что содержащиеся в нем *сведения соответствуют действительности*.

Действительность — **осуществлённая реальность** во всей своей совокупности — реальность не только вещей, но и овеществлённых идей, целей, идеалов, общественных институтов, общепринятого знания. В отличие от реальности, действительность включает в себе также **всё идеальное**⁴, **которое приняло вещественный, материальный характер** в виде различных продуктов человеческой деятельности — мира техники, общепринятого знания, морали, государства, права.

14.9. Возможность — действительность

Действительность — это то, что существует реально, что уже наступило, проявилось
Возможность — это то, чего еще нет, но что может наступить, проявиться

Характеристика возможности и действительности

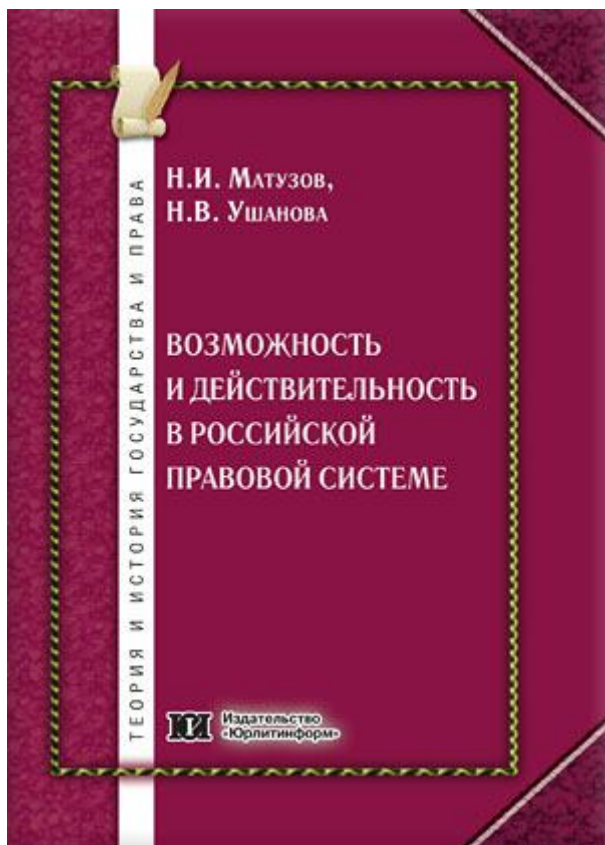
1. Возможность, реализуясь, превращается в действительность, отсюда:
 - действительность — осуществившаяся возможность;
 - возможность — потенциальная действительность.
2. Возможность существует реально, но лишь как свойство, способность вещи при соответствующих условиях превращаться из одной вещи, или качественного состояния, в другие.

В широком смысле действительность трактуется как мир в целом, объективная реальность **в единстве ее настоящего, прошлого и будущего**, включающая и все возможности.

В узком смысле действительность, противопоставляемая возможности - это реальность, существующая в настоящее время.

Понятие «действительности» противоположно понятию «возможность»

⁴ **Идеальное** — философская категория, противоположность материального. Идеальное в идеалистической традиции понимается как самостоятельное нематериальное начало, существующее вне пространства и времени (дух, **идеи**). Идеальное в материалистической традиции понимается как отражение в сознании внешнего мира, субъективный образ объективной реальности. В марксизме трактуется как **отражение внешнего мира в формах сознания и деятельности человека** как общественного существа, продукт и форма социальной практики.



В существовании и развитии любого объекта воплощено единство противоположных тенденций и потому содержатся возможности разного уровня, направления и значения. Конкретная совокупность реальных условий определяет, какая из возможностей становится господствующей и превращается в действительность; остальные же **либо превращаются в абстрактную возможность, либо вообще исчезают.**

Различают объективные и субъективные условия превращения возможности в действительность. Последние специфичны для общества: здесь ни одна возможность не превращается в действительность, помимо деятельности людей.

Возможность соотносится не только с действительностью, но и с будущим. **Будущее одно, возможностей - множество.** Ту из них, которая всегда превращается в действительность и для которой не существует противоположности, называют необходимой. Необходимость контрарно противоположна невозможности. Если необходимости поставить в соответствие 1, а невозможности 0, то все множество оставшихся возможностей будет соответствовать числам, находящимся между 0 и 1. Такими предсказаниями занимается специальная наука - теория вероятностей.

В истории философии активно обсуждался вопрос, существуют ли эти “промежуточные” возможности, или есть только две крайние — необходимость и невозможность. Согласно одной точке зрения, никакой однозначной предопределенности будущего настоящим нет: любая из возможностей может стать действительностью благодаря т. н. свободной причинности. Согласно второму подходу, будущее однозначно предопределено настоящим, которое в свою очередь столь же однозначно предопределено прошлым.

Следовательно, возможность, отличающаяся от необходимости - это понятие, констатирующее не объективное положение вещей, а уровень нашего знания о нем. **Чем большее число факторов мы учитываем при предсказании будущего**, напр. при корректировке цен предложения, **тем больше возможностей исключаем**. В пределе остается одна — та, которая совпадает с будущим и является необходимой.

Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости⁵. НЭИ объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование, например ремонт (или реконструкцию) имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства⁶.

НЭИ описывает **субъективные условия превращения возможности в действительность**. Оценки рыночной стоимости недвижимости на основе анализа НЭИ констатируют не объективное положение вещей, а лишь возможность.

Всякая недооценка или переоценка возможностей неизбежно приводит к ошибкам на практике. **Важно** не подменять действительность формальной возможностью и **не принимать возможное за действительное**.

⁵ п. 12 ФСО-7.

⁶ п. 14 ФСО-7.

Приказ Минэкономразвития России от 01.06.2015 N 327 "Об утверждении Федерального стандарта оценки "Оценка для целей залога (ФСО N 9)"

Настоящий приказ вступает в силу со дня вступления в силу приказов Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N 297 "Об утверждении Федерального стандарта оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)", от 20 мая 2015 г. N 298 "Об утверждении Федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)", от 20 мая 2015 г. N 299 "Об утверждении Федерального стандарта оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)".

Приказы об утверждении новых стандартов ФСО 1, 2, 3 вступают в силу после вступления в силу приказов Минэкономразвития России о признании утратившими силу приказов Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. № 256, 255, 254 «Об утверждении федеральных стандартов оценки ФСО 1, 2, 3

IV. Допущения при оценке для целей залога

12. **Допущения**, используемые при проведении оценки, **должны быть согласованы всеми сторонами договора**.

13. Допущения, применяемые в оценке в отношении перспектив развития объекта оценки, должны быть обоснованы рыночными данными и тенденциями. **Использование прогнозных данных заказчика** или собственника объекта оценки без проверки их осуществимости и соответствия независимым от заказчика рыночным данным **не допускается**.

14. При построении прогнозов на основе нескольких сценариев или аналитических данных целесообразно **воздерживаться от использования наиболее оптимистичных прогнозов**, приводящих к максимизации стоимости объекта оценки.

17. Проведение оценки объекта оценки в предположении его **использования не по текущему назначению подлежит** обязательному согласованию со сторонами договора и **включается в задание на оценку**. При оценке объекта оценки в предположении изменения его текущего использования все затраты, необходимые для реализации альтернативного использования, подлежат обязательному учету.

18. При необходимости проведения при оценке для целей залога исследований, требующих специальных знаний, **обязательно привлечение отраслевых экспертов**, обладающих такими знаниями. Оценщик обязан проинформировать заказчика о невозможности проведения оценки без привлечения отраслевых экспертов. В этом случае необходимость привлечения таких отраслевых экспертов указывается в задании на оценку

Эксперт проводит анализ соответствия отчета и вида оцениваемой стоимости **договору** на проведение оценки (п. 3.6. «МР по экспертизе отчетов об оценке» РОО).

В силу обязанностей, установленных **ст. 716 ГК РФ** Оценщик **должен предупредить** Заказчика и третьих лиц, в том числе Экспертов, проверяющих отчет об оценке **о сделанных допущениях и ограничительных условиях**, использованных оценщиком при проведении оценки.

Исходя из норм законодательства Российской Федерации в области оценочной деятельности, оценщик не несет ответственность за сведения, указанные в отчете об оценке, в случае указания соответствующих допущений и ограничений (П. 3 Письма Минэкономразвития России от 28.05.2010 №Д06-1637).

Оценщик, **не предупредивший** заказчика об обстоятельствах, которые грозят достоверности и обоснованности результатов выполняемой оценки, **не вправе** при предъявлении к нему или им к заказчику соответствующих требований **ссылаться на указанные обстоятельства**.

Предлагаю согласовать допущения и ограничительные условия, на которых основывается оценка с ответственными органами (пользователями отчетов)

Основания освобождения от доказывания, определены по аналогии со ст. 71. АПК РФ, в рамках требований, установленных Федеральными стандартами оценки:

1. **Методы** проведения оценки объекта оценки, применяемые **корректировки и порядок их применения, признанные**, в соответствии с обычаями делового оборота, **общеизвестными не нуждаются в доказывании.**

Сделать вывод, что оценщик допустил ошибку, если он, проводя оценку, руководствовался одной из двух или больше одинаково поддерживаемых профессиональным сообществом позиций, по тому или иному вопросу на практике не возможно.

2. **Методы** проведения оценки объекта оценки, применяемые **корректировки и порядок их применения, поддержанные положительным решением комиссии** по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, созданной при Управлении Росреестра по Тюменской области по ранее рассмотренному отчету об оценке, **не доказываются вновь при рассмотрении** комиссией по рассмотрению споров **другого отчета об оценке, в котором участвуют те же методы и корректировки.**

3. **Вступившее в законную силу решение суда** общей юрисдикции по ранее рассмотренному делу об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости, по вопросам об обстоятельствах, установленных решением суда общей юрисдикции и **имеющих отношение к объекту оценки**, в отчете об оценке **не нуждается в доказывании.**

Дополнительными основаниями освобождения от доказывания, которые предусмотрены законодательством Российской Федерации **могут выступать**:

- присутствие в тексте отчета об оценке ссылки на источник информации, используемой в отчете, позволяющей делать выводы об авторстве соответствующей информации и дате ее подготовки, либо приложение копии материалов и распечаток (п. 10 ФСО-3);
- приложение к отчету об оценке копии информации опубликованной на сайте в сети Интернет (п. 10 ФСО-3);
- использование информации, опубликованной в периодическом печатном издании, распространяемом на территории Российской Федерации (п. 10 ФСО-3);
- предоставление заказчиком информации (в том числе справок, таблиц, бухгалтерских балансов), подписанной уполномоченным на то лицом и заверенной в установленном порядке, если у оценщика нет оснований считать иначе (п. 11 ФСО-3);
- соответствие рыночным условиям, описанным в разделе анализа рынка используемого, в отчете об оценке экспертного мнения существенного для величины определяемой стоимости (п. 12 ФСО-3).

Идентификация характеристик объекта оценки должна быть достаточной для определения **сегмента рынка**, к которому относится объект оценки, и должна **содержать все значения ценообразующих факторов**, характерных **для данного сегмента** и оказывающих влияние на стоимость объекта оценки.

Прежде всего, используемые в отчете качественные и количественные характеристики объекта оценки, должны соответствовать источникам, в которых эти характеристики установлены – кадастровому паспорту земельного участка, свидетельству о регистрации права или договору аренды, договорам на технологическое присоединение к инженерным сетям и т.д.

Кроме того, с учетом новой судебной практики, важно, чтобы в отчете об оценке для земельных участков (как типичных объектов оспаривания кадастровой стоимости) были установлены:

- зона по градостроительному регламенту, к которому относится данный участок и ограничения на виды использования, существующие для данной зоны;
- инженерные коммуникации, согласованные и подведенные к участку.

Сегмент рынка — часть единого рыночного пространства, очерченная границами, определенными **четко выявленными** в результате исследования: **географическими, социальными, отраслевыми различиями субъектов рынка**. Сегменты рынка получаются в результате сегментации рынка.

Конкретные **сегменты рынка недвижимости характеризуются** видом использования имущества, местоположением, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества. В свою очередь, рынки недвижимости испытывают влияние разнообразных факторов социального, экономического, государственного и экологического характера.

Структуризация рынка недвижимости, его классификация по определенным признакам определяется целями анализа, в зависимости от которых изменяются приоритеты и значимость, придаваемые тому или иному рассматриваемому параметру.

Понятие сегмента рынка упоминается в ФСО-7 шесть раз. Четыре раза в разделе анализа рынка и два раза в разделе, посвященном применению сравнительного подхода.

10. Для определения стоимости недвижимости **оценщик исследует рынок в тех его сегментах**, к которым относятся **фактическое использование оцениваемого объекта** и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости.

11. Анализ рынка недвижимости выполняется в следующей последовательности:

б) **определение сегмента рынка**, к которому принадлежит оцениваемый объект. Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, **допускается расширить территорию исследования** за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта;

в) **анализ фактических данных** о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости **из сегментов рынка**, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен;

д) **основные выводы** относительно рынка недвижимости **в сегментах, необходимых для оценки объекта**, например динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы.

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.

22. б) При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости **в качестве объектов-аналогов** используются объекты недвижимости, которые **относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка** и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

д) 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.

При применении **методов регрессионного анализа** оценщик, **используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта**, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости;

ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

Критерий сегментации рынка	Возможные сегменты рынка по критерию
Вид объекта недвижимости	1. Рынок земельных участков 2. Рынок зданий и сооружений 3. Рынок встроенных помещений 4. Рынок предприятий, как имущественных комплексов
Экономическая активность	1. Активный рынок недвижимости 2. Пассивный рынок недвижимости
Вид сделки	1. Рынок купли-продажи 2. Рынок аренды 3. Рынок ипотеки 4. Рынок вещных прав (доверительное управление)
Способ совершения сделки	1. Первичный рынок недвижимости 2. Вторичный рынок недвижимости
Степень представленности объектов	1. Уникальные объекты 2. Редкие объекты 3. Широко распространенные объекты
Характер полезности недвижимости (способность приносить доход)	1. Доходная недвижимость 2. Условно доходная недвижимость 3. Бездоходная недвижимость

Критерий сегментации рынка	Возможные сегменты рынка по критерию
Состояние земельного участка	<ol style="list-style-type: none"> 1. Застроенные земельные участки 2. Незастроенные земельные участки, пригодные для последующей застройки 3. Незастроенные земельные участки, не пригодные для последующей застройки
Категория земель	<ol style="list-style-type: none"> 1. Земли сельскохозяйственного назначения 2. Земли населенных пунктов 3. Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения 4. Земли особо охраняемых территорий и объектов 5. Земли лесного фонда 6. Земли водного фонда 7. Земли запаса

Критерий сегментации рынка	Возможные сегменты рынка по критерию
Функциональное назначение (направление использования)	<ol style="list-style-type: none"> 1. Индивидуальное жилищное строительство 2. Многоэтажное жилищное строительство 3. Комплексная застройка 4. Коммерческое назначение 5. Промышленное (производственно-складское) назначение 6. Сельскохозяйственное использование 7. Садово-огородническое хозяйство 8. Рекреационное использование 9. И т.д.
Фактическое (наиболее эффективное) использование	Вид фактического использования оцениваемого объекта (В случае неиспользования определяется, по виду деятельности которую участники рынка признают типичной для района объекта оценки)
Географические границы рынка	Географические границы в зависимости от объекта оценки могут быть ограничены территорией РФ, Федеральным округом, областью, районом, населенным пунктом, а так же отдельными районами в границах населенного пункта и др.

ПРИМЕР:

Оцениваемые земельные участки расположены на границе города Тюмени в конце улицы Республики. Ближайшее экономическое окружение: автосалоны ТЦ Автоград, ТЦ Лента, объекты промышленной инфраструктуры – ж/д пути и переезды ж/д станции Войновка, ЛЭП, значительное количество производственно-складских баз средних и мелких промышленных предприятий, УГМК «Электросталь Тюмени», а так же не освоенные земельные участки зоны П-1. Жилая застройка в ближайшем окружении отсутствует.

Можно выделить следующие районы Тюмени наиболее сопоставимые с объектом оценки **по основному направлению территориального развития:**

- левобережная пойма р. Туры в районе мкр. Заречный – административные и торгово-коммерческие функции (новый административный центр области);
- левобережная пойма р. Туры в районе оз. Алебашево – с офисно-деловыми и досуговыми функциями (технопарк);
- район к югу от обходной автодороги – развитие торгово-коммерческих функций на основных автотранспортных въездах в город;
- восточное направление, в котором расположен объект оценки.

Районы Тюмени наиболее сопоставимые с объектом оценки по ближайшему экономическому окружению и характеру окружающей застройки:

Восточное направление, в котором расположен объект оценки:

1. Ялуторовский и Старый Тобольский тракт на границе с городом;

Район обходной автодороги:

2. Объездная а/д Тюмени в районе Автосалонов по ул. Федюнинского;
3. Объездная а/д Тюмени в районе Московского тракта;

Левобережная пойма р. Туры:

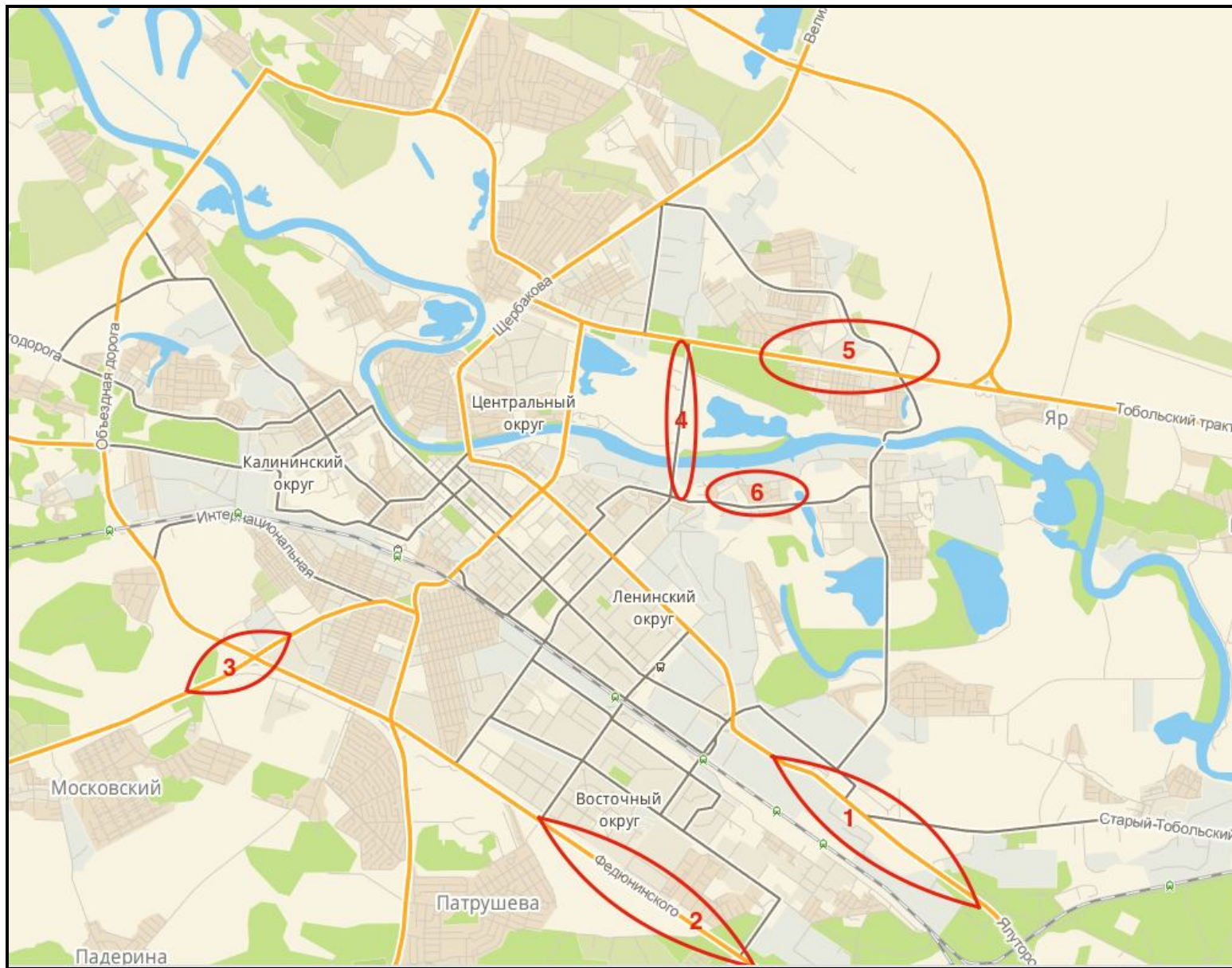
4. Р-н Автосалонов по ул. Мельникайте (Технопарк);

Северо-восточное направление:

5. Тобольский тракт на границе с городом (р-н Тарманы, Мыс);

Восточное направление:

6. Лесобазы в районе торгово-промышленных баз по ул. Дамбовская;



Районы г. Тюмени наиболее сопоставимые с объектом оценки по ближайшему экономическому окружению и характеру окружающей застройки

Экономическое окружение данных районов характеризуется преобладанием торговой и производственно-складской застройки над жилой и общественно-деловой застройкой, наличием свободных неосвоенных земельных участков в ближайшем окружении, а так же относительно равным удалением от делового центра города Тюмени (за исключением ул. Мельникайте, которая имеет преимущество в более близком расположении к центру Тюмени).

Вывод: Сегмент рынка недвижимости, к которому принадлежит объект оценки определен как вторичный рынок купли-продажи незастроенных земельных участков коммерческого назначения в городе Тюмени в зоне с преобладанием торговой и производственно-складской застройки.

Выбор объектов-аналогов будет произведен из свободных земельных участков коммерческого назначения, расположенных в сопоставимых с объектом оценки по экономическому окружению и характеру застройки районах города Тюмени. При выборе аналогов будут учтены обеспеченность (либо отсутствие) земельных участков коммуникациями (электроснабжение, водоснабжение, канализация, теплоснабжение), а так же площади объектов аналогов.

Расширение территории исследования за счет территорий вне города Тюмени, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта не требуется.

Идентификация характеристик объектов-аналогов должна позволять **однозначно установить**, что (п. 22 «б» ФСО-7):

- отобранные объекты-аналоги **«относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам»;**
- **ценообразование** по каждому из ценообразующих факторов **является единообразным** с объектом оценки;
- **характеристики** ценообразующих факторов (элементов сравнения) объекта оценки и объектов-аналогов **являются сопоставимыми**, а выявленные различия могут быть скорректированы в расчетах с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки, что обеспечивает соблюдение требований ФСО-7 к реализации сравнительного подхода к определению стоимости объекта оценки.

Для проведения идентификации характеристик объектов-аналогов необходимо указать источник информации, дату публикации и привести точно все сведения об объекте-аналоге, выбранном для проведения расчетов, как они приведены в объявлении о продаже.

Информация об объектах аналогах **должна соответствовать действительности** и позволять заказчику и третьими лицами, в том числе экспертам, проверяющим отчет об оценке, делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки

⁷ Раздел подготовлен с использованием материалов доклада Свенцыцкого Александра Николаевича, члена Экспертного совета РОО на семинаре для экспертов. г. Екатеринбург, 24 апреля 2015 г.

При проведении идентификации оценщику необходимо **реализовать свое право** «запрашивать в письменной или устной форме у третьих лиц информацию, необходимую для проведения оценки объекта оценки». Информация о дополнительных характеристиках объекта-аналога уточненная у продавца в результате интервью, для суда, будет являться сведениями доказательственного значения, при подтверждении ее в письменной или устной форме, наличии аудио или видеозаписи.

Как минимум необходимо привести **указание контактных данных** интервьюированного лица.

Дополнительные характеристики об объекте-аналоге из результатов интервью, необходимые для проведения оценки можно вставить **после данных из объявления**:

а) кадастровый номер объекта-аналога.

В объявлениях о продаже его, как правило, нет, и если он не установлен в ходе интервью, то можно указать, что поиск кадастрового номера осуществлен по данным публичной кадастровой карты (ПКК), исходя из указанных в объявлении сведений об адресе объекта-аналога и его площади (при наличии в предложении карты или схемы расположения – также с использованием и этих данных).

б) точная площадь объекта-аналога по данным Росреестра.

Точная площадь указывается, если объект-аналог однозначно идентифицируется по ПКК. Если же вариантов идентификации несколько, «точного» определения площади быть не может.

При однозначной идентификации объекта-аналога в случае, если по данным ПКК его площадь указана более точно, чем в предложении о продаже (часто в предложениях площадь округляется), для дальнейших расчетов оценщику лучше использовать более точную площадь, установленную идентификацией.

Если же объект-аналог не имеет однозначной идентификации, для расчетов использовать площадь объекта-аналога, указанную в предложении о продаже.

в) вид разрешенного использования (ВРИ) объекта-аналога по данным Росреестра.

Кроме указания ВРИ объекта-аналога можно уточнить, что в пределах основных разрешенных видов использования, ВРИ может быть изменен правообладателем ЗУ в упрощенном заявительном порядке без значительных временных и материальных затрат, следовательно указанный на ПКК ВРИ не является абсолютным показателем, на основании которого может быть сделан вывод, относится ли объект-аналог к тому же сегменту рынка, что и объект оценки (т.е. действительно может быть признан аналогом).

г) зона по градостроительному регламенту, в которой находится объект-аналог.

Если вид фактического использования объекта оценки, вообще не разрешен в данной зоне град. регламента, это будет означать, что объект-аналог относится к другому сегменту рынка, и его надо исключать.

д) вид права, на котором предлагается к продаже объект-аналог.

Если вид права не указан в объявлении и не может быть уточнен у продавца, необходимо вносить обоснованное допущение о том, на каком виде права предлагается объект-аналог.

Если объект-аналог предлагается на праве аренды, необходимо конкретизировать срочность – долгосрочная или краткосрочная аренда. Данный срок также крайне редко указывается в объявлениях, поэтому надо или уточнять у продавца и указывать на это, либо вносить обоснованное допущение.

е) наличие ограничений и обременений прав у объекта-аналога.

При невозможности уточнить информацию у продавца, необходимо вносить обоснованные допущения, о том, что при отсутствии указания на наличие ограничений и обременений прав в объявлении о продаже, принимается отсутствие таковых.

ж) подъездные пути к объекту-аналогу.

Здесь лучше будет привести фрагмент карты и описать, с каких дорог осуществляется подъезд (возможно сослаться на личный осмотр оценщиком, если такой проводился).

з) идентификация наличия инженерных коммуникаций.

При невозможности уточнения наличия и вида коммуникаций у продавца, надо вносить обоснованные допущения, например, если наличие коммуникаций не указано, – то принимается допущение, что коммуникаций нет; если указанные конкретные виды коммуникаций – то принимается допущение о том, что имеются только указанные виды коммуникаций; если указано, что «все коммуникации», то надо раскрыть по допущению, какие именно виды коммуникаций должны иметься в виду. Вводимые допущения необходимо обосновать.

Кроме того, в случае наличия коммуникаций у объектов-аналогов лучше сделать комментарий, что оценщик не имеет возможности установить установленную мощность имеющихся коммуникаций и будет исходить из допущения, что она соответствует необходимой установленной мощности для использования объекта оценки.

Корректировка на местоположение, должна быть выполнена по результатам исследования сегмент рынка, совпадающего с сегментом рынка объекта оценки.

В итогах идентификации необходимо отразить по каждому аналогу степень различия с объектом оценки, которые могут или не могут быть скорректированы.

В результате должна быть отображена вся необходимая информация, которой, возможно, нет в тексте источников, но которая влияет на стоимость объекта оценки. После такой доработки отчета суд уже не сможет заявлять, что оценщик не установил то-то и то-то, использует данные, не соответствующие источникам информации и т.п.

После идентификации можно будет сделать комментарий о том, что проведенная идентификация характеристик обеспечивает выполнение требований п. 18 ФСО-1 о сборе и анализе информации, необходимой для проведения оценки объекта оценки, полученная в ходе идентификация информация удовлетворяет требованиям достаточности и достоверности, установленным п. 19 ФСО-1, и при проведении идентификации оценщик реализовал свое право «запрашивать в письменной или устной форме у третьих лиц информацию, необходимую для проведения оценки объекта оценки» (ст. 14 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ (ред. от 21.07.2014) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).

Судами также высказываются замечания по использованию в отчетах поправок по элементам сравнения, базирующихся на исследованиях, сделанных для других сегментов рынка или значительно раньше даты оценки.

В этой связи при использовании для обоснования корректировок любых справочных источников необходимо, чтобы в отчете была обоснована применимость данных источников для целей оценки объекта оценки, включая подтверждение того, что в данных справочниках исследуется сегмент рынка, совпадающий с сегментом рынка объекта оценки, либо имеющий сопоставимое с сегментом объекта оценки влияние ценообразующих факторов.

Если поправки в справочных источниках рассчитаны для других регионов, и для региона расположения объекта оценки исследований нет, в отчете необходимо обоснование того, что используемое исследование может быть принято как применимое к региону расположения объекта оценки в силу единообразия ценообразования по соответствующему фактору в сегменте рынка, к которому относится объект оценки в регионе исследования и регионе расположения объекта оценки.

Если дата исследования в источнике была значительно раньше или позже, чем дата оценки, но предлагаемая поправка представлена коэффициентом, необходимо обосновать применимости поправки, отметив, например, что в силу относительного, а не абсолютного влияния на стоимость, анализируемая зависимость практически не изменяется с течением времени, в силу чего удаленностью даты исследования от даты оценки можно пренебречь.

ФСО-5. ТРЕБОВАНИЯ К ЭКСПЕРТНОМУ ЗАКЛЮЧЕНИЮ

16. В экспертном заключении указываются:
- а) дата составления и номер экспертного заключения;
 - б) основание для проведения экспертизы отчета об оценке;
 - в) сведения о заказчике экспертизы отчета об оценке или ином органе, инициировавшем проведение экспертизы отчета об оценке (полное наименование, место нахождения, ОГРН (при наличии)).
- В случае, если заказчиком экспертизы отчета об оценке является физическое лицо, сведения о нем указываются в следующем составе: фамилия, имя, отчество, серия и номер документа, удостоверяющего личность, дата выдачи и орган, выдавший указанный документ;
- г) вид проводимой экспертизы отчета об оценке;
 - д) сведения об отчете об оценке (дата составления и порядковый номер отчета об оценке, информация, идентифицирующая объект оценки, дата определения стоимости объекта оценки), а также сведения об иных документах и материалах, представленных для экспертизы отчета об оценке;
 - е) сведения о допущениях и ограничительных условиях, с учетом которых проведена экспертиза отчета об оценке;
 - ж) сведения об эксперте (экспертах), подписавшем (подписавших) экспертное заключение (фамилия, имя, отчество, регистрационный номер согласно реестру членов саморегулируемой организации оценщиков);
 - з) результаты проверки отчета об оценке на соответствие требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе требованиям Федерального закона, федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, и (или) стандартов и правил оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков;
 - и) результаты проверки обоснованности выбранных оценщиком методов оценки в рамках каждого из использованных оценщиком подходов к оценке и проверки соответствия выполненного в отчете расчета стоимости объекта оценки соответствующим подходам и методам;
 - к) результаты и обоснование иных действий эксперта при проведении экспертизы на подтверждение стоимости;
 - л) вывод по итогам проведения экспертизы отчета об оценке, который должен быть обоснован.

Составитель статьи «Требования к обоснованности оценки» дает согласие на копирование материалов лекции или отдельной ее части, с обязательным указанием информации об авторском праве.

Запрещается заимствование текста статьи, без оформления соответствующих ссылок.

Запрещается использование текста статьи, дословно или с помощью легкого перифраза, при отсутствии ссылок на использованный материал, что позволяет говорить о явном плагиате. Плагиат состоит из заимствования как формы, так и содержания без указания источника.

Запрещается удаление информации об авторском праве без разрешения автора статьи. Информацией об авторском праве, согласно ст. 1300 ГК РФ, признается любая информация, которая идентифицирует произведение, автора или иного правообладателя, либо информация об условиях использования служебного произведения, которая содержится на оригинале или экземпляре материалов лекции.