**ОСНОВНЫЕ ЗАМЕЧАНИЯ**

**к отчетам об оценке рыночной стоимости объектов недвижимости, поступающим**

**в Комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости**

**в Ханты-Мансийском автономном округе – Югре**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№** | **Замечания** | **Суть замечания** | Обоснование замечания согласно законодательству в сфере оценочной деятельности (Федеральный закон  «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 № 135-ФЗ (далее – ФЗ № 135), Федеральные стандарты оценки (далее – ФСО), Методические рекомендации и другое) |
| 1 | Оформление Отчета об оценке | В отчетах в разделе «Описание объекта (ов) оценки»:   * отсутствуют фотографии внутренних помещений объекта оценки; * присутствуют фотографии только фасадов, взятые из открытых источников (скриншоты Яндекс карты, googlemaps); * фотографии объекта оценки не соответствуют дате осмотра (например, фотография сделана в летний период, а дата осмотра в отчете стоит зимнего периода). | **ст. 11 ФЗ № 135:**  «точное описание объекта оценки, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу, - реквизиты юридического лица и при наличии балансовая стоимость данного объекта оценки;»  **п. 5 ФСО №3:**  «При составлении [отчета об оценке](http://www.ocenchik.ru/accounts/) оценщик должен придерживаться следующих принципов:   * в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки; * 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.» |
| Отчет об оценке не подписан усиленной квалификационной электронной подписью | **п. 6 ФСО №3**:  «Отчет, составленный в форме электронного документа, должен быть пронумерован постранично, подписан усиленной квалифицированной электронной подписью в соответствии с законодательством Российской Федерации оценщиком или оценщиками, которые провели оценку, а также подписью руководителя юридического лица, с которым оценщик или оценщики заключили трудовой договор.» |
| 2 | Описание объекта оценки | В отчете отсутствует описание сегментов рынка,  их характеристик и соотношение объектов оценки  к одному из них. | **п. 5 ФСО №3:**  «При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:   * в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки; * 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.» |
| Не идентифицирован конкретный сегмент рынка,  к которому относится объект оценки (например,  в отчете указано, что объект является торгово-офисным, но по информации из открытых источников (<https://www.google.ru/maps/>, <https://yandex.ru/maps/>, <https://pkk.rosreestr.ru/>) данное здание является Торговым центром, в нем расположены продовольственные магазины, отделы бытового обслуживания, магазины промышленных товаров, специализированные отделы по продаже одежды и обуви). | **п. 11 ФСО №7:**  «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 отчетах, объекты оценки, которых включают в себя офисы, торговые помещения и т.д., не приводятся значения их площадей. | **ст. 11 ФЗ № 135**:  «точное описание объекта оценки, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу, - реквизиты юридического лица и при наличии балансовая стоимость данного объекта оценки;» |
| 3 | Анализ рынка | Отсутствует анализ рынка, к которому относится объект оценки. В данном разделе собрана различная информация, которую можно найти в интернете, и которая не имеет отношение к анализу рынка. | **п. 11а ФСО №7:**  «Анализ рынка недвижимости выполняется в следующей последовательности:  а) анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки;» |
| 4 | Применение корректирующих коэффициентов | В отчетах отсутствуют обоснования присвоения весовых коэффициентов или их расчет при согласовании результатов, полученных различными подходами. | **п. 26, 27 ФСО №7**:  «Согласование результатов оценки недвижимости, полученных с использованием различных методов и подходов, к оценке, и отражение его результатов в отчете об оценке осуществляются в соответствии с требованиями ФСО № 1 и ФСО № 3.»  «В случае использования в рамках какого-либо из подходов к оценке недвижимости нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки недвижимости данным подходом.» |
| 5 | Информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки  (принцип обоснованности) | Некорректно вводятся поправки при определении стоимости объекта оценки (корректировки  «на красную линию», «местоположение»), не определив сегмент рынка, к которому относится объект оценки, используются мало схожие объекты-аналоги (например, рассматривая объект в городе  с населением 40-60 тыс. чел., применяется ссылка на невозможность найти объекты-аналоги в таком городе, в результате чего используются аналоги из городов с населением 200-300 тыс. чел., и на основании сборников Лейфера занижается их стоимость). | **п. 22 ФСО №7:**  «При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:  а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;  б) 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;  в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;  г) для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;  д) в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.  При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.  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;  е) для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:   * передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав; * условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия); * условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия); * условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия); * вид использования и (или) зонирование; * местоположение объекта; * физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики; * экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики); * наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью; * другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;   ж) помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.» |
| Управляя выбором аналогов при расчете стоимости воспроизводства, а также процентом совокупного износа объекта оценки, физический износ определяется экспертным путем без обоснования. Отсутствуют разъяснения при определении функционального и внешнего износов. | **п. 24 ФСО №7:**  «При применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:  а) затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например, жилых и нежилых помещений;  б) затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;  в) затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют);  г) в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:   * определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный; * расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства; * определение прибыли предпринимателя; * определение износа и устареваний; * определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний; * определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;   д) для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования;  е) расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:   * данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов; * данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников; * сметных расчетов; * информации о рыночных ценах на строительные материалы; * других данных;   ж) затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав, строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ;  з) для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок;  и) величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.» |
| В отчетах при применении «Доходного подхода»  не определена арендопригодная площадь объекта оценки, некорректно определена арендная ставка (используются мало схожие объекты-аналоги),  а также ставка капитализации. | **п. 23 ФСО №7:**  «При применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:  а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;  б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;  в) метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;  г) метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;  д) метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой. в расчет модели возврата капитала, способов - и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;  е) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;  ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи; з) оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.» |
| Не приведены сведения об источниках информации, используемых в отчетах (например, в отчете приведена таблица - ссылка на источник отсутствует). | **ст. 11 ФЗ № 135:**  **«**точное описание объекта оценки, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу, - реквизиты юридического лица и при наличии балансовая стоимость данного объекта оценки;» |
| В отчетах раздел «Суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки» отсутствует. | **п. 30 ФСО №7:**  «После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное.» |
| 6 | Подходы к оценке | В отчетах при расчетах окончательной стоимости объекта оценки преимущественное использование одного из подходов к оценке ничем не обосновывается, либо определяется экспертным путем. | **п. 25 ФСО №1**:  «В случае использования нескольких подходов к оценке,  а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии).» |
| В отчетах отказ от использования "Затратного подхода" ничем не обосновывается. | **п. 8 ФСО №3:**  «описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке. В отчете должно быть описано обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов;» |
| В отчетах занижена рыночная стоимость объектов оценки на величину НДС. Согласно данным сайта НП «Саморегулируемая организация ассоциации российских магистров оценки» (<https://sroarmo.ru/blog/nds-pri-osparivanii-kadastrovoy-stoimosti-razyasneniya-i-rekomendacii> - НДС приоспаривании кадастровой стоимости: разъяснения и рекомендации) при определении рыночной стоимости недвижимого имущества для целей оспаривания результатов определения кадастровой стоимости НДС не учитывается, не выделяется отдельно в составе итоговой стоимости, не вычитается откуда-либо. Поэтому используя данные об объектах-аналогах с последующим вычетом из их стоимости (предложения или сделки) НДС, величина налогооблагаемой базы искажается. | **п. 3.3. Приказ Минэкономразвития РФ от 30.09.2015  № 708 «Об утверждении типовых правил профессиональной этики оценщиков»:**  «Оценщик не должен предвзято относиться к подготовке результатов проведения оценки для конкретного заказчика. Оценщик не должен совершать в интересах заказчиков действий, которые могли бы поставить под сомнение его независимость.»  **ст. 15.2 ФЗ № 135:**  «При проведении оценки заказчик оценки обязан:  содействовать оценочной компании, оценщику в своевременном и полном проведении оценки, создавать для этого соответствующие условия, предоставлять необходимые информацию и документацию, давать по устному или письменному запросу оценочной компании, оценщика исчерпывающие разъяснения и подтверждения в устной и письменной форме, а также запрашивать необходимые для проведения оценки сведения у третьих лиц;»  **п. 9 ФСО № 7:**  «В задании на оценку могут быть указаны иные расчетные величины, в том числе:   * рыночная арендная плата (расчетная денежная сумма, за которую объект недвижимости может быть сдан в аренду на дату оценки при типичных рыночных условиях); * затраты на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства; * убытки (реальный ущерб, упущенная выгода) при отчуждении объекта недвижимости, а также в иных случаях; * затраты на устранение экологического загрязнения и (или) рекультивацию земельного участка.» |