



ЭКСПЕРТНЫЙ
СОВЕТ

*в интересах
оценщика!*

НП «Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет»

Актуальные вопросы оценки недвижимости



ИЛЬИН

Максим Олегович

Исполнительной директор НП «СРОО «Экспертный совет»

Стаж оценочной деятельности – с 2003 года.

Стаж экспертной деятельности – с 2006 года.

к.э.н., магистр по специальности «Экспертиза отчетов об оценке»
(РЭУ им. Г.В. Плеханова, 2014)

Соавтор книги «Экспертиза отчетов об оценке: Учебник» (2014)

8 (800) 200-29-50, imo@srosovet.ru



**Горев
Сергей**

Владимирович

Руководитель комитета по региональному развитию
НП «СРОО «Экспертный совет»

Стаж оценочной деятельности – с 2005 года.

Стаж экспертной деятельности – с 2010 года.

магистр по специальности «Экспертиза отчетов об оценке»
(РЭУ им. Г.В. Плеханова, 2014)

8 (800) 200-29-50, gorev@srosovet.ru

Важная информация

для тех, кто не был участником семинара



Уважаемый коллега!

Если Вы не были участником семинара, перед прочтением настоящего раздаточного материала обратите внимание на следующее:

- слайды семинара являются опорным материалом, на основе которого ведущие выстраивают логическую цепочку семинара;
- слайды дополняются как устной информацией ведущих, дополнительными пояснениями на учебных досках, а также информацией из другого раздаточного материала (например, книги **«Экспертиза отчетов об оценке: Учебник. 2-е издание»**);
- на некоторых слайдах специально допущены ошибки для выполнения учебного задания по их поиску.

Для предотвращения возможного некорректного толкования воспринимайте эти дошедшие до Вас слайды именно как фрагмент семинара, который не является самостоятельным законченным учебным пособием.

Вопросы для обсуждения

**I. Изменения
в законодательной базе**

**II. Анализ и описание
объекта оценки**

**III. Учет стоимости прав
на ЗУ**

**IV. Учет сервитутов
и обременений**

**V. Отдельные практические
вопросы составления
отчетов об оценке**

Вопрос I.

Изменения в законодательной базе

Изменение формальных требований к отчету об оценке

Теперь нужно указывать!

1. В отношении Оценщика:

- номер контактного телефона;
- почтовый адрес;
- адрес электронной почты.

2. Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика.

Закон не конкретизирует, как именно должно быть выполнено данное требование. Можно рекомендовать переписать фразу из Закона об оценке «Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Закона об оценке», а напротив нее указать «требование о независимости выполнено» (если это соответствует фактическому состоянию дел).

Изменение формальных требований к отчету об оценке

Теперь НЕ нужно указывать!

1. Обоснование использования стандартов оценки при проведении оценки.

2. Балансовая стоимость объекта оценки указывается при ее наличии (ранее требовалось указать всегда, что было невыполнимо в ситуации, когда объект оценки не был принят к бухгалтерскому учету).

Новые ФСО

Федеральный стандарт оценки
«Определение ликвидационной стоимости (ФСО N 12)»
утвержден приказом от 17.11.2016 г. № 721

Стандарт применяется в следующих случаях:

- в ходе проведения процедур, применяемых в деле о банкротстве;
- в ходе исполнительного производства; при разработке и экспертизе программ реорганизации организаций;
- при финансировании реорганизации организаций;
- **в случаях оценки имущества для целей залога с применением Федерального стандарта оценки "Оценка для целей залога (ФСО № 9)";**
- иных случаях отчуждения имущества за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

Федеральный стандарт оценки
«Определение инвестиционной стоимости (ФСО N 13)»
утвержден приказом от 17.11.2016 г. № 722

Последние законодательные изменения

315-ФЗ

Установлено требование
по размещению
Оценщиками информации
в Едином реестре

237-ФЗ

Полномочия по
определению кадастровой
стоимости переданы в ГБУ

135-ФЗ

Упразднена экспертиза
отчетов об оценке
как функция СРОО

Введена аттестация
Оценщиков по
направлениям

Квалификации по профстандарту

1. Помощник оценщика, 5 уровень квалификации
2. Оценщик объектов I категории сложности, 6 уровень квалификации
3. Оценщик культурных ценностей I категории сложности, 6 уровень квалификации
4. Оценщик объектов II категории сложности, 7 уровень квалификации
5. Оценщик объектов интеллектуальной собственности I и II категории сложности, 7 уровень квалификации
6. Оценщик культурных ценностей II категории сложности, 7 уровень квалификации
7. Кадастровый оценщик, 7 уровень квалификации
8. Эксперт-оценщик объектов III категории сложности, 8 уровень квалификации
9. Эксперт-оценщик объектов интеллектуальной собственности III категории сложности, 8 уровень квалификации
10. Эксперт-оценщик культурных ценностей III категории сложности, 8 уровень квалификации
11. Оценщик-методолог, 8 уровень квалификации

Экзамен не обязательный или ...?

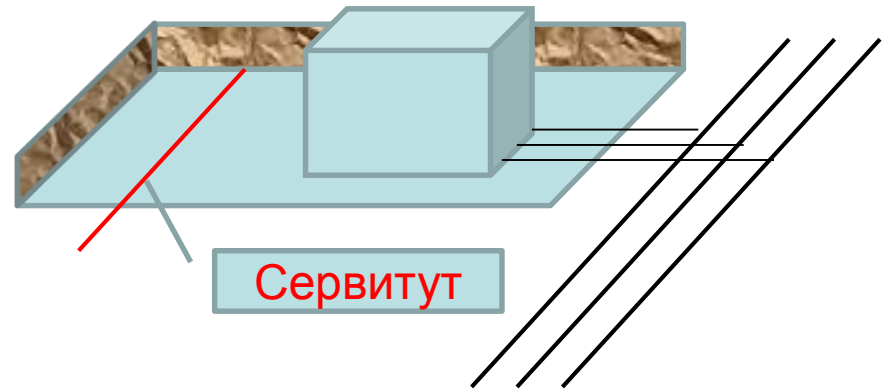
Вопрос II.

Анализ и описание объекта оценки

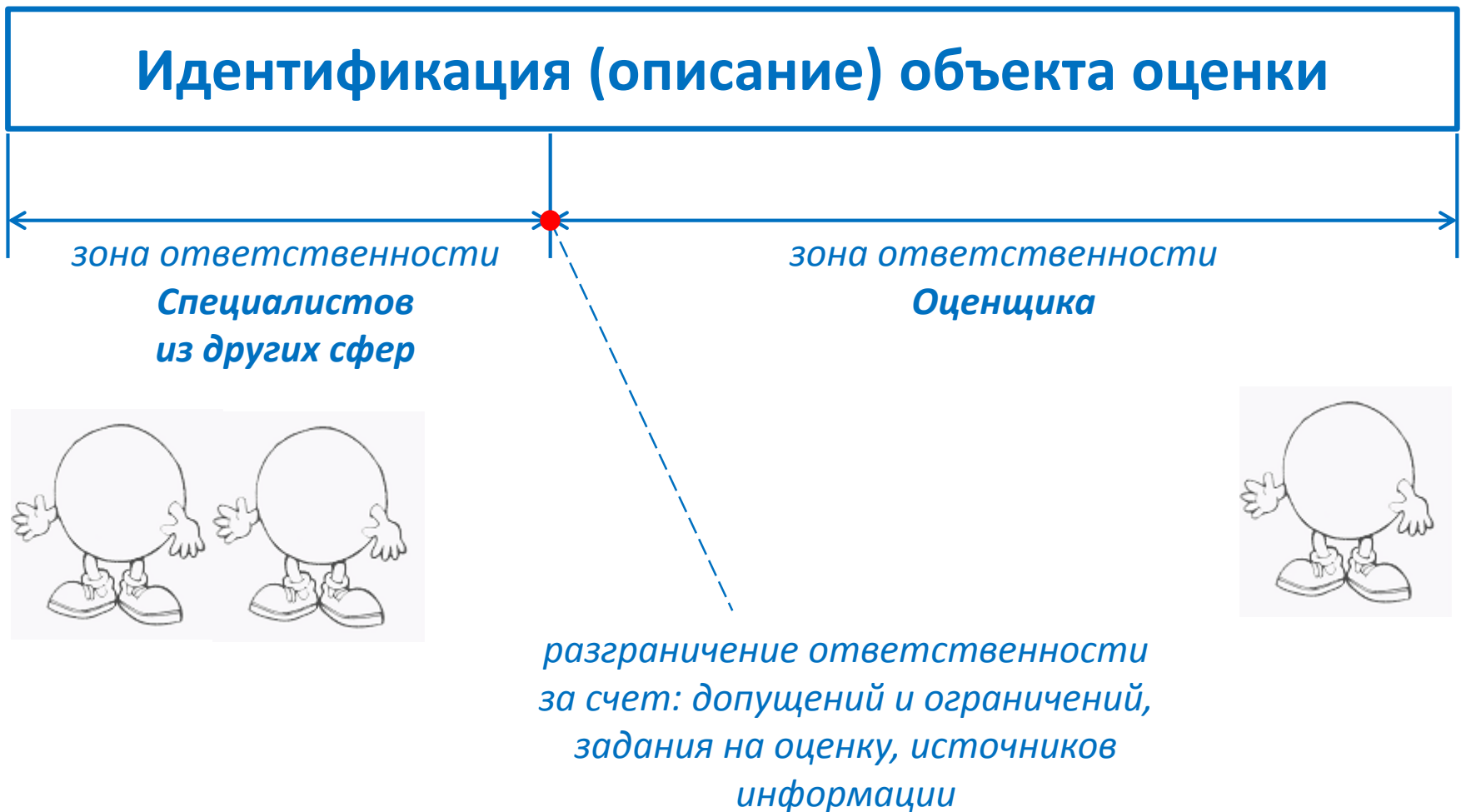
Идентификация и задачи оценки

- продажа
- страхование от пожара
- титульное страхование
- постановка на баланс
- вклад в инвестпроект
- изъятие в постоянный отвод
- изъятие во временный отвод со сносом / без сноса
- передача в залог при кредитовании
- оспаривание кадастровой стоимости участка / ОКСа
- сдача в аренду, продажа права аренды
- «недоквартира» в Екатеринбурге (не выполнены условия ДДУ)

адрес, права, обременение долгосрочной арендой/ипотекой



Обозначение ЗОН ОТВЕТСТВЕННОСТИ



Анализ противоречий в исходных документах

1. Более актуальный документ

2. Документ-основание для получения других документов:

Технический (кадастровый) паспорт → свидетельство о праве собственности
(выписка из ЕГРП)

3. Документ, информация из которого в большей степени соответствует результатам осмотра

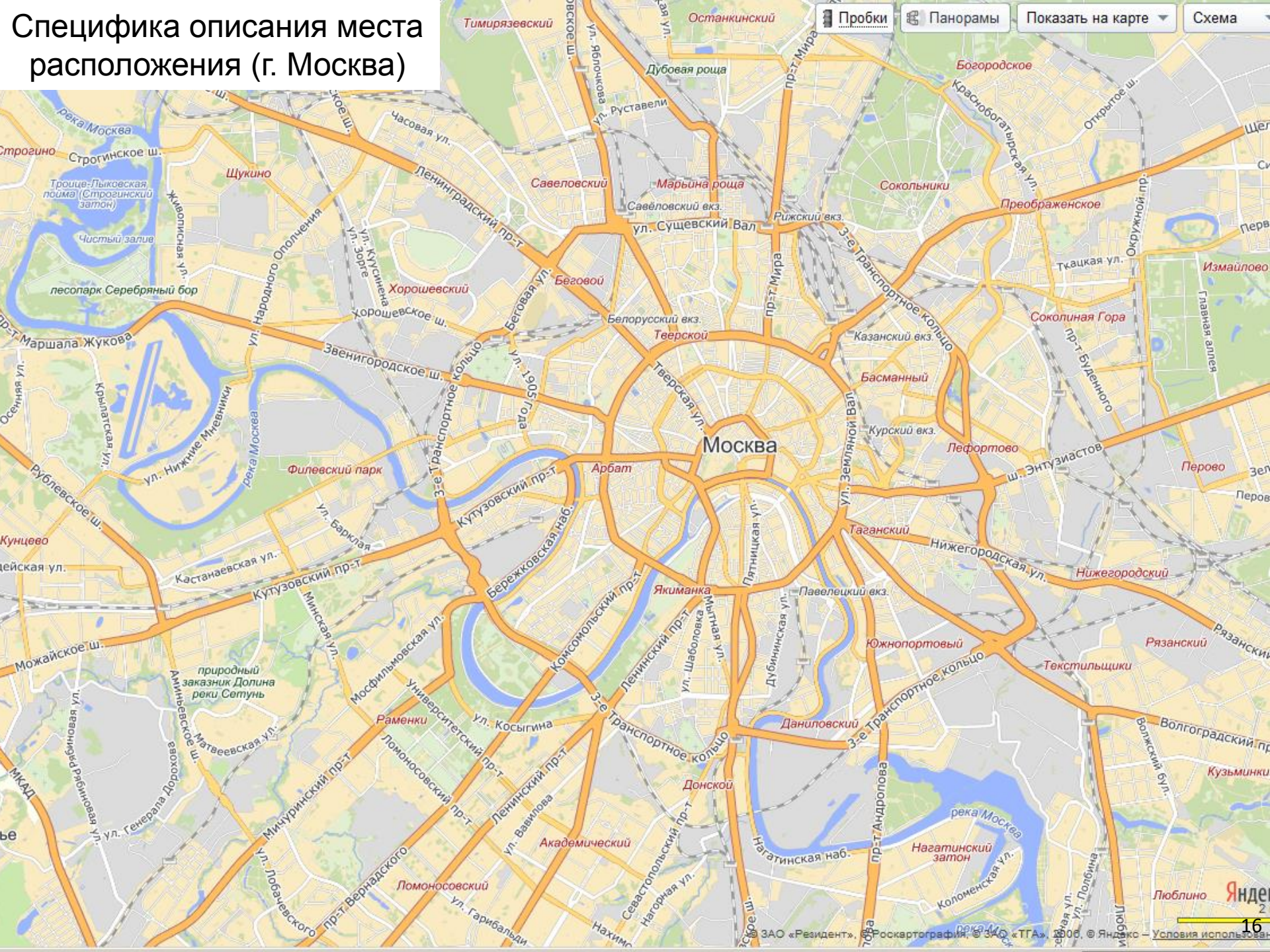
В отчете должен быть анализ выявленных расхождений в существенных для стоимости объекта оценки данных из различных документов.

При невозможности однозначно разобраться с противоречиями, следует использовать соответствующие допущения.

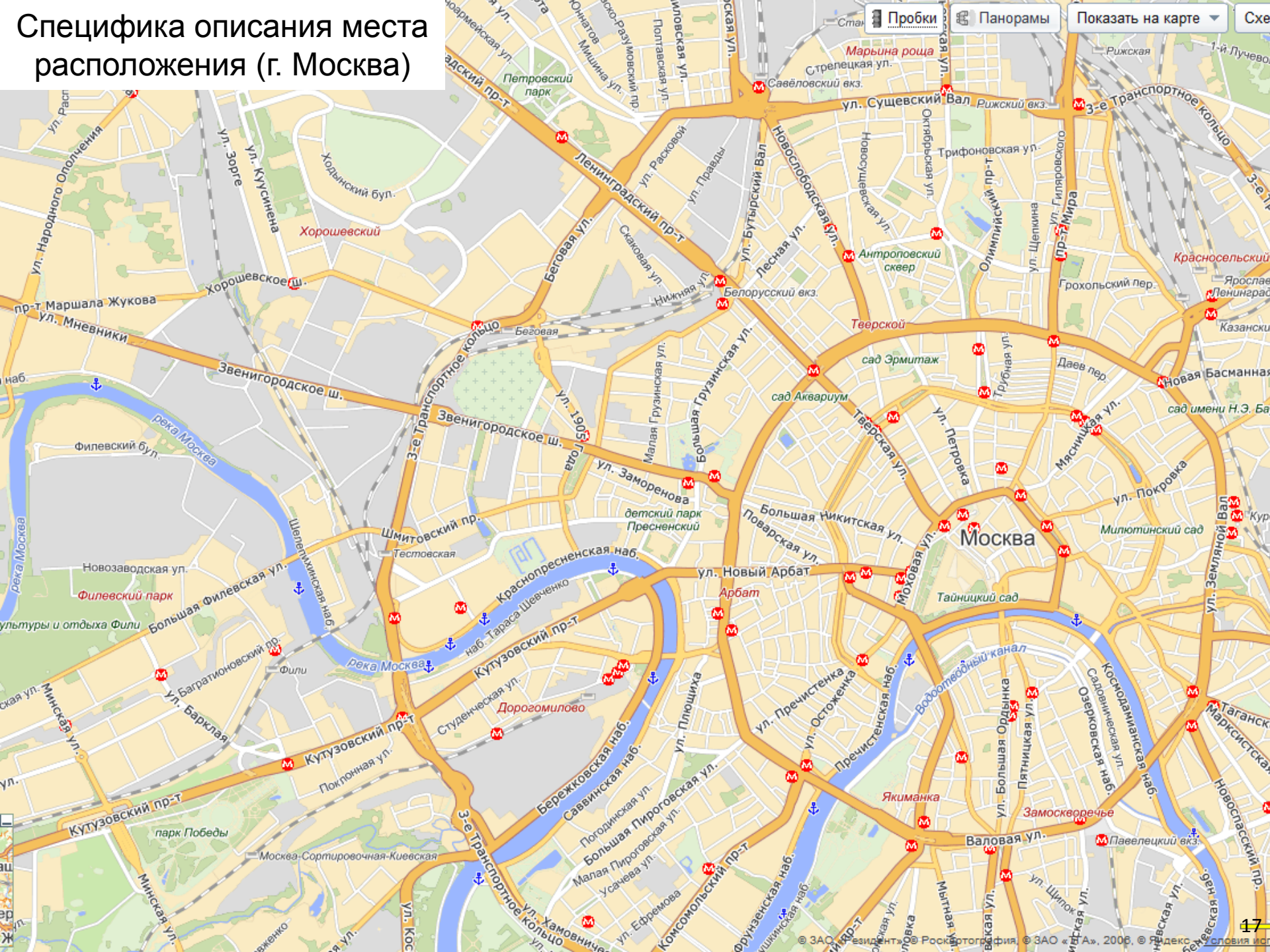
Специфика населенных пунктов

- **форма организации** (радиальная, веретенообразная, по естественным природным элементам);
- **наличие экстремумов притяжения людских потоков** («гиблые места», элитные кварталы);
- **особенности подъездных путей** (расположение относительно мостов, одностороннее движение по прилегающим улицам, интенсивность движения, пробки);
- **планы развития** окружающей застройки;
- **история и имидж районов.**

Специфика описания места расположения (г. Москва)

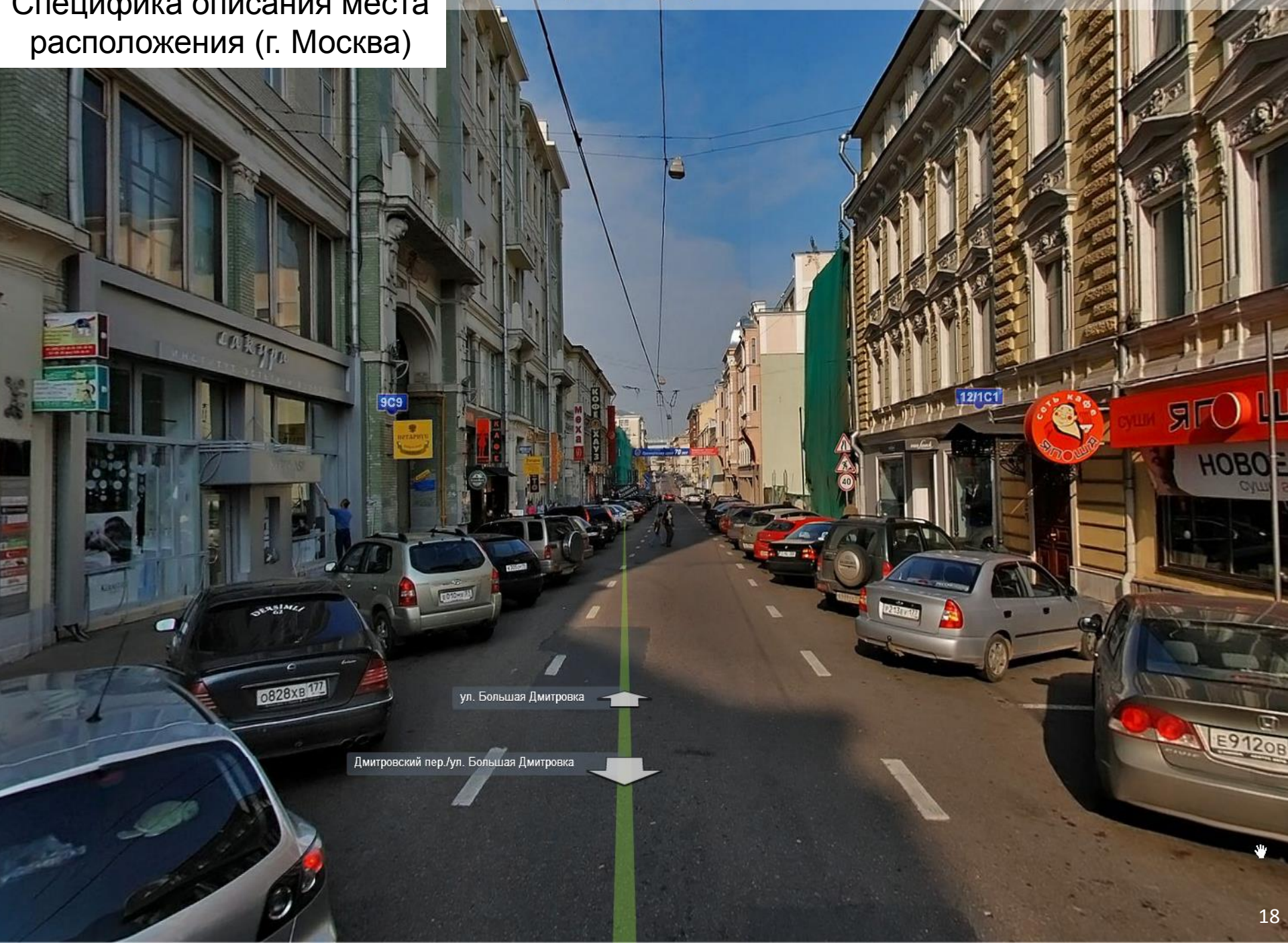


Специфика описания места расположения (г. Москва)



Специфика описания места расположения (г. Москва)

ул. Большая Дмитровка

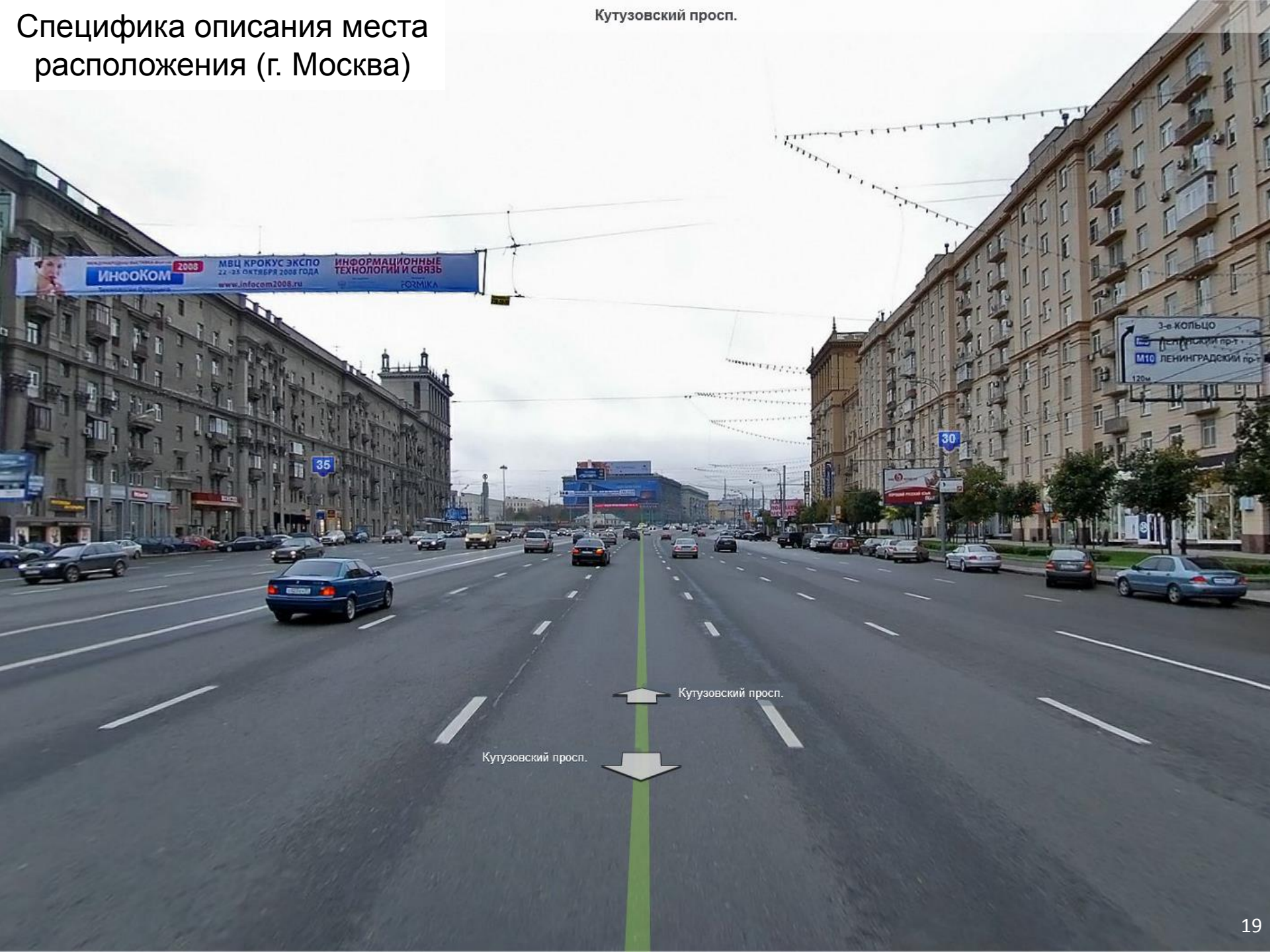


ул. Большая Дмитровка

Дмитровский пер./ул. Большая Дмитровка



Специфика описания места расположения (г. Москва)



Специфика описания места расположения (г. Тольятти)



Специфика описания: земельный участок

1. Форма.
2. Рельеф (уклон и ориентация в пространстве).
3. Характеристика грунтов.
4. Подземные воды.
5. Возможность подключения к инженерным коммуникациям.
6. Наличие реликтовых многолетних насаждений.
7. Плодородие (коэффициент бонитета).

Специфика описания:

объект, незавершенный строительством

1. Степень строительной готовности (% , ~).
2. Выполненный объем работ (перечень, %).
3. Объем работ, необходимый для завершения строительства объекта (перечень, %, т, руб.).
4. Консервация объекта и условия его «хранения».
5. Причины того, что строительство объекта не было завершено.
6. Окружение (целесообразность перепрофилирования).

Специфика описания:

при наличии сервитута, обременения

Сервитут – установленное законом или договором право пользования чужим имуществом в определенных пределах. Наиболее распространенными сервитутами являются:

- право проезда;*
- право прокладки коммуникаций;*
- запрет на возведение улучшений;*
- запрет на уничтожение растительности;*
- обязанность поддерживать в существующем виде (для памятников архитектуры).*

- 1. Описание сущности** (например, ограничение оборотоспособности, необходимость несения дополнительных издержек).
- 2. Сроки действия.**
- 3. Указание на то, учитывается ли при оценке соответствующий сервитут** (обременение, ограничение).
- 4. Экономические последствия** (в чем снижение полезности?).

Специфика описания:

ставка арендной платы

Существенные условия договора аренды (реального или предполагаемого):

- сроки действия;
- наличие / отсутствие НДС в определяемой ставке арендной платы;
- сторона, оплачивающая коммунальные услуги и прочие затраты (например, проведение ремонтов, в том числе, незапланированных);
- механизм изменения величины ставки арендной платы;
- механизм расторжения договора;
- возможность и порядок сдачи объекта в субаренду;
- периодичность внесения арендной платы;
- возможность репрофилирования.

Как узнать площадь участков в составе ЕОН-аналогов

1. Информация из оферты по объекту-аналогу

2. Использование данных публичной кадастровой карты и спутниковых карт Яндекс или Google

3. Косвенные методы:

- по результатам уточнения у продавца;
- по фотографиям в оферте о продаже аналогов;
- на основе средней плотности застройки в соответствующем сегменте рынка.

*Встречаются и другие методы,
например – модифицированный метод выделения (Крайникова Т.В., Лейфер Л.А.).*

Оферта не содержит адреса



Недвижимость в Москве > Продажа зданий в Москве > ЦАО > Якиманка > метро Ленинский проспект

[Изменить условия](#) [Получить уведомление по почте](#)

★ здание
Москва, район Якиманка, Пушкинская наб. [Показать на карте](#)

Платное сегодня, 13:02

Ленинский проспект 8 мин. пешком

38 000 000 \$ ~ 2 750 345 000 руб
10 391 \$ (752 077 руб) за м²

Общая информация:

- Этаж: 3 / 3
- Площадь: 3657,0 м²
- Комнаты: 1
- Здание: административное
- Тип договора: продажа объекта
- Телефонные линии: 10

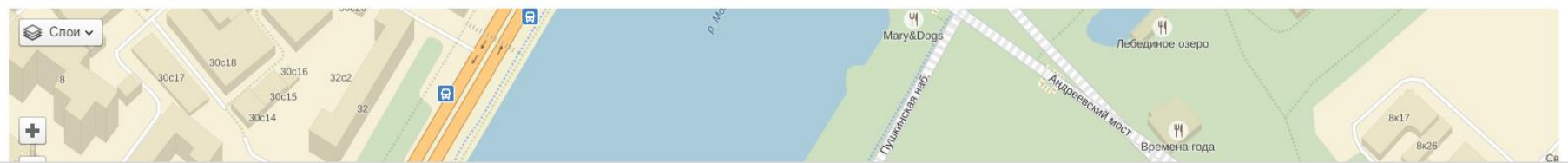
К продаже предлагается комплекс из трёх зданий площадью 3657 кв.м. Площадь участка 2560 кв.м, в долгосрочной аренде. Евроремонт. 3 отдельных входа. Система контроля доступа, видеонаблюдение. Подземный паркинг-16 м/м, наземный 10 м/м.

Представитель: ЭлитЦентр 📍
+7 495 258-92-29
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

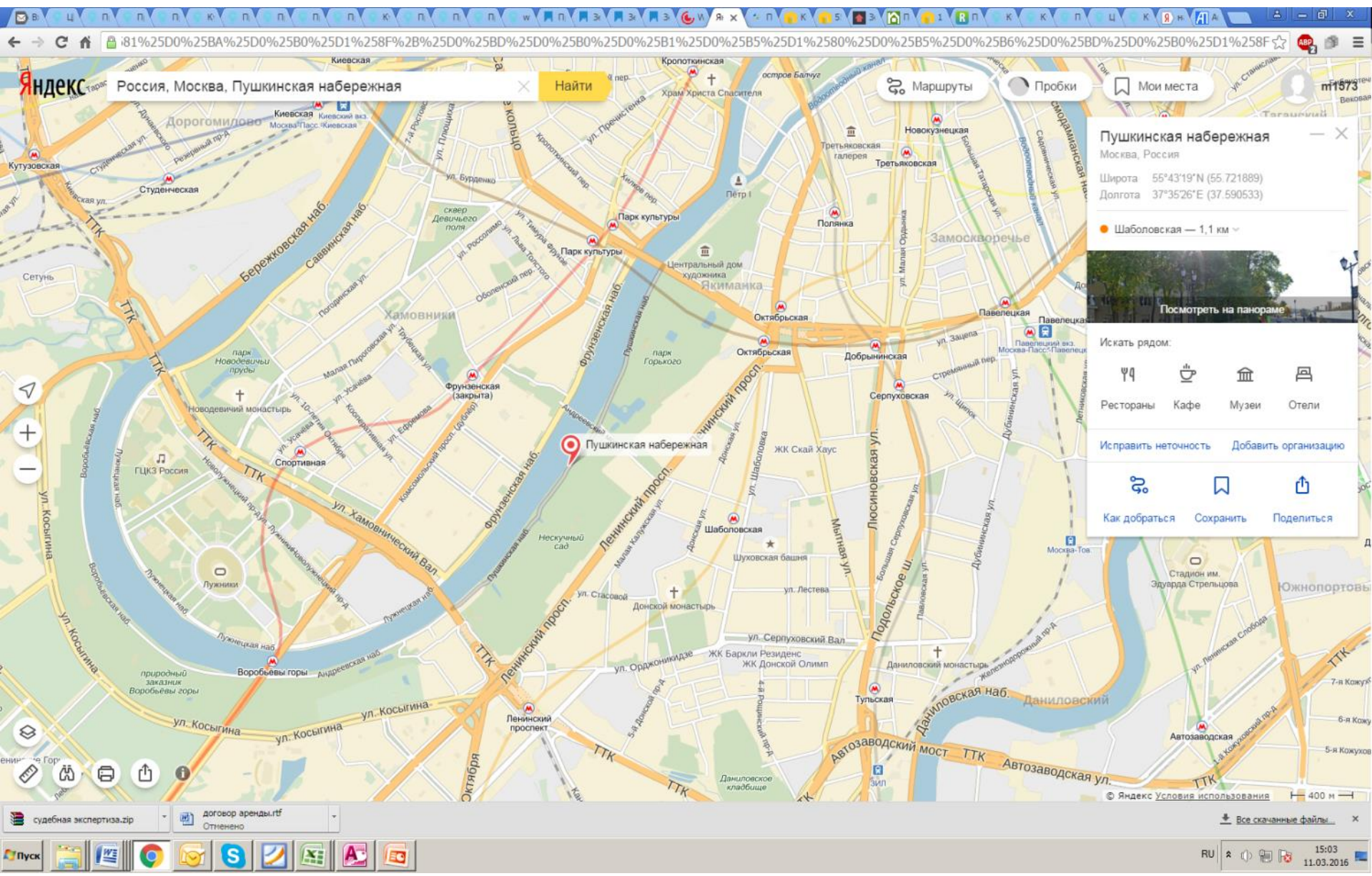


[Комментарий](#) [Пожаловаться](#) [Экспорт](#)

[Карта](#) [360° Панорамы](#) [Похожие рядом](#)



На карте находим улицу



Россия, Москва, Пушкинская набережная

Пушкинская набережная
Москва, Россия
Широта 55°43'19"N (55.721889)
Долгота 37°35'26"E (37.590533)
Шаболовская — 1,1 км

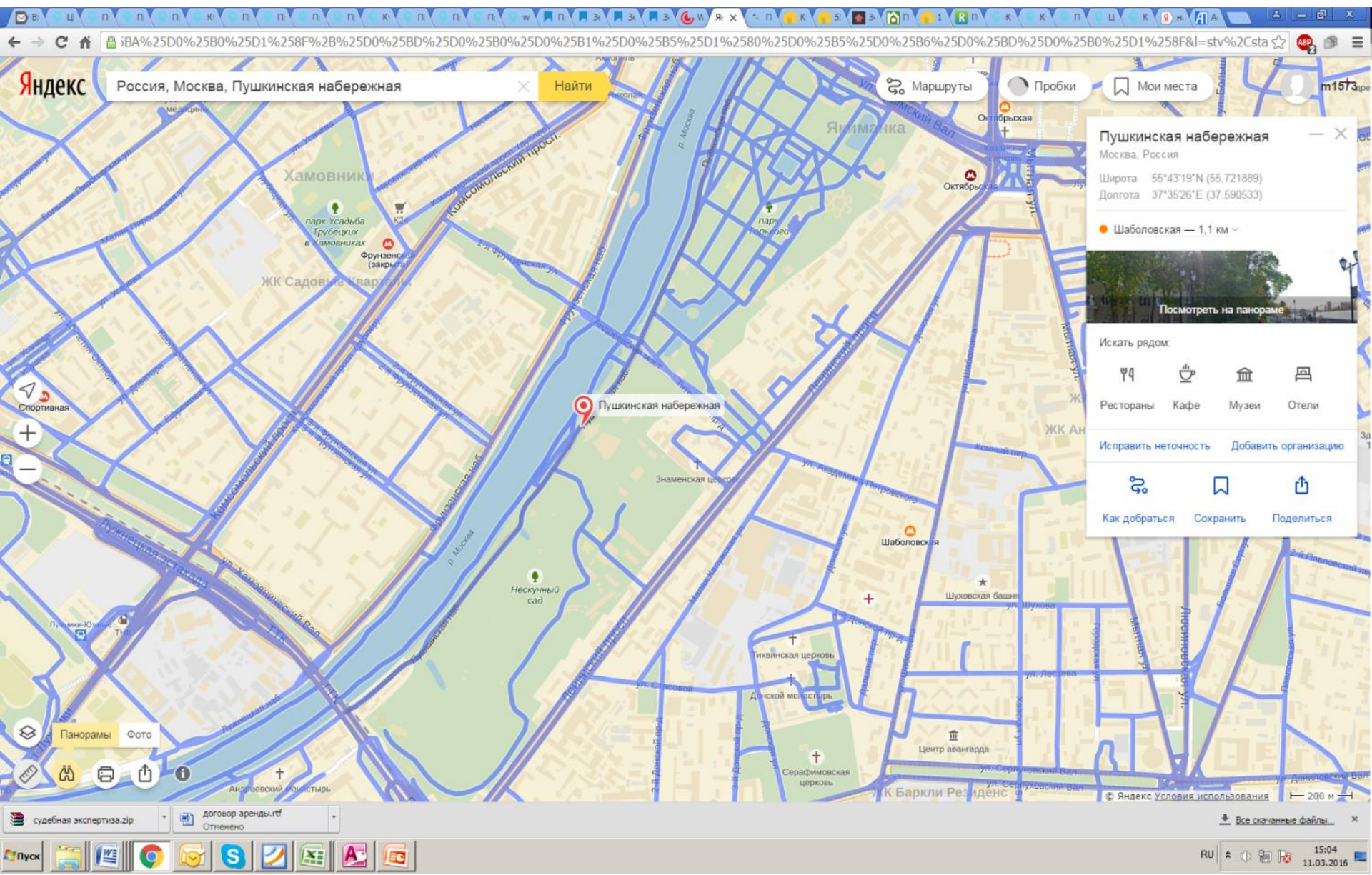
Искать рядом:
Рестораны, Кафе, Музеи, Отели

Как добраться, Сохранить, Поделиться

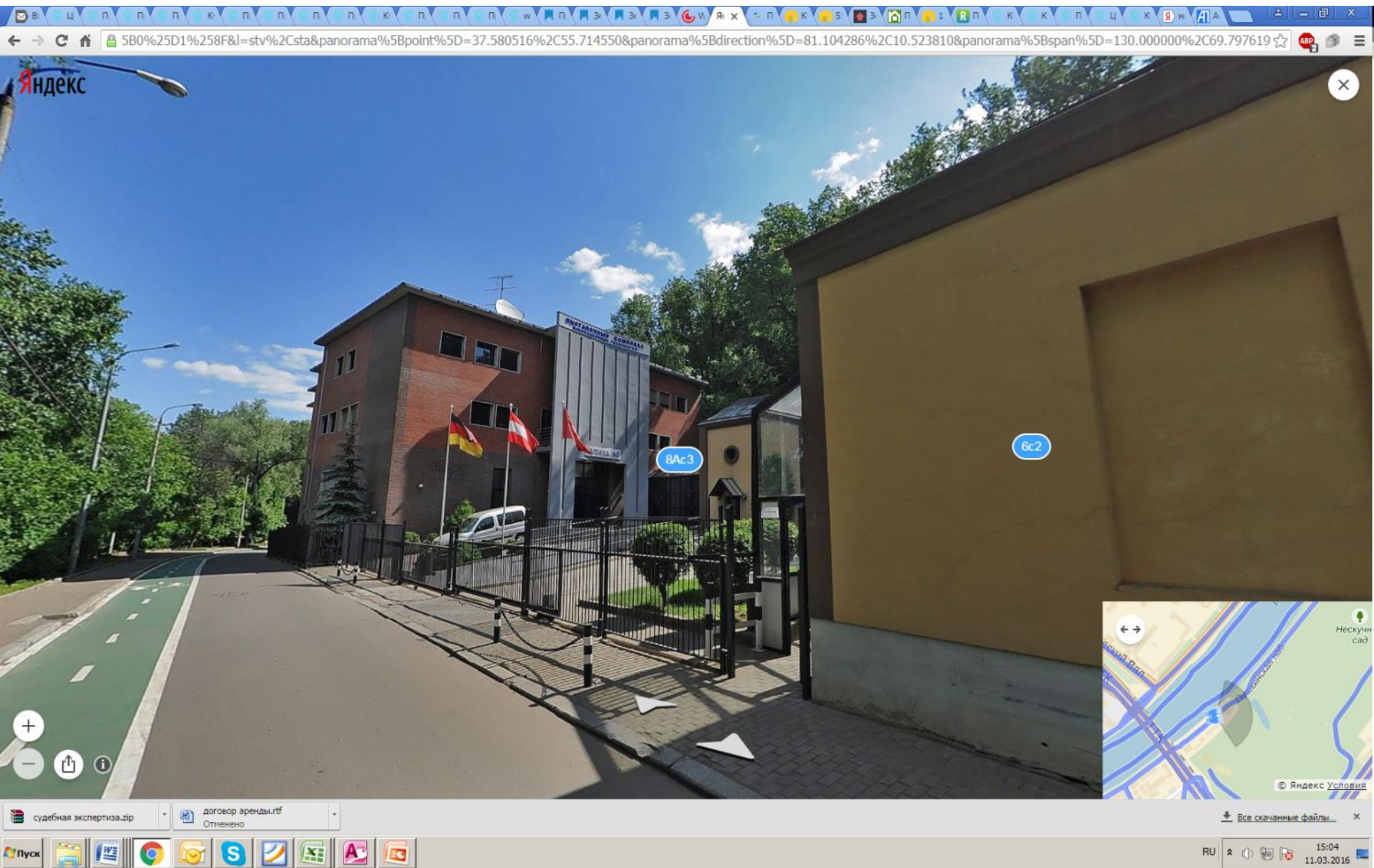
судебная экспертиза.zip | договор аренды.tf | Все скачанные файлы

15:03 11.03.2016

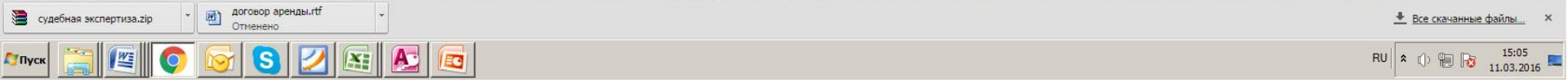
Включаем панорамы



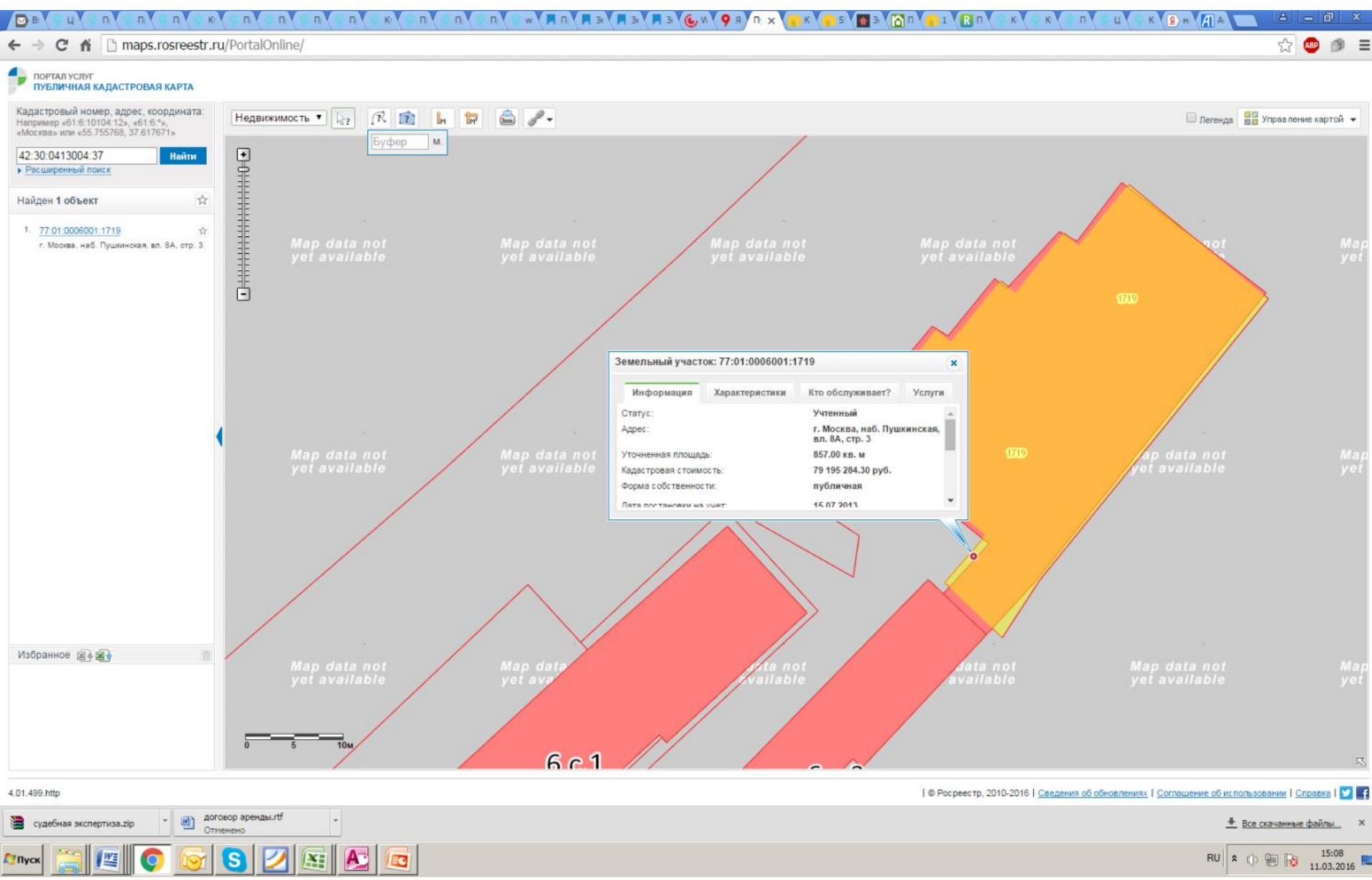
Находим здание по фото



Устанавливаем адрес



Находим объект на кадастровой карте



ПОРТАЛ УСЛУГ
ПУБЛИЧНАЯ КАДАСТРОВАЯ КАРТА

Кадастровый номер, адрес, координата:
Например «61.6:10104:12», «61.6.*/»,
«Москва» или «55.755768, 37.617671»

42:30:0413004:37 **Найти**

Расширенный поиск

Найден 1 объект

1. 77:01:0006001:1719
г. Москва, наб. Пушкинская, вл. 8А, стр. 3

Недвижимость

Буфер М.

Легенда Управление картой

Map data not yet available

Земельный участок: 77:01:0006001:1719

Информация	Характеристики	Кто обслуживает?	Услуги
Статус:	Учтенный		
Адрес:	г. Москва, наб. Пушкинская, вл. 8А, стр. 3		
Уточненная площадь:	857.00 кв. м		
Кадастровая стоимость:	79 195 284.30 руб.		
Форма собственности:	публичная		
Дата поступления на учет:	14.07.2011		

4.01.499.http

судебная экспертиза.zip договор аренды.tif Отменено

Все скачанные файлы

RU 15:08 11.03.2016

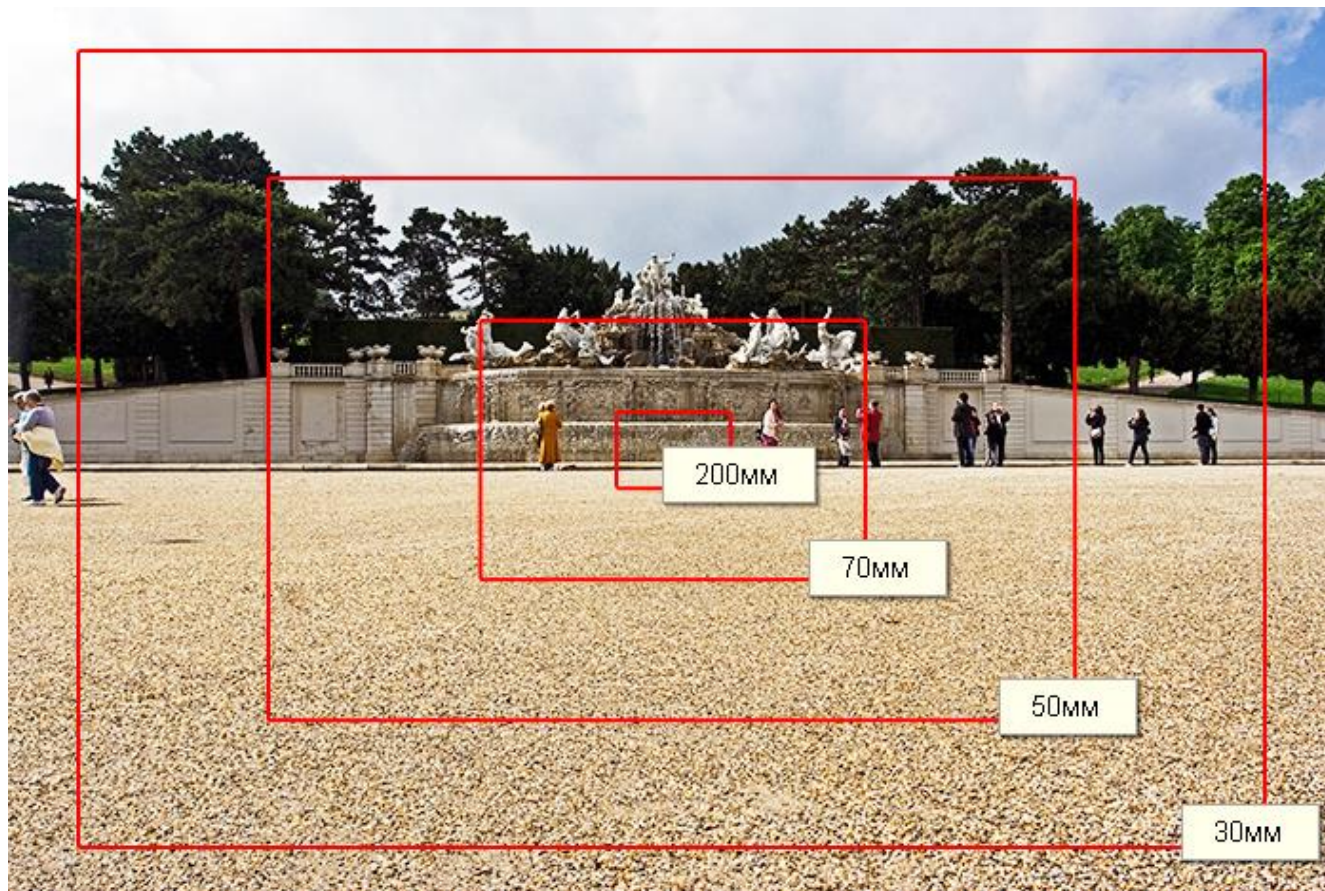
Фотофиксация:

рекомендуемые ракурсы

- съезд к объекту с основных транспортных магистралей;
- подъезд/подход к объекту;
- основные элементы окружения;
- вид из окон объекта оценки;
- 4 фасада объекта (главный, тыльный, боковые);
- табличку с адресом объекта;
- входные группы;
- вид помещений в составе основных функциональных зон;
- отдельные элементы внутренней отделки/интерьера (при необходимости);
- основные признаки физического износа.

Фотофиксация: выбор фотоаппарата

- фокусное расстояние объектива – от 24 мм (угол зрения ~ 80°);



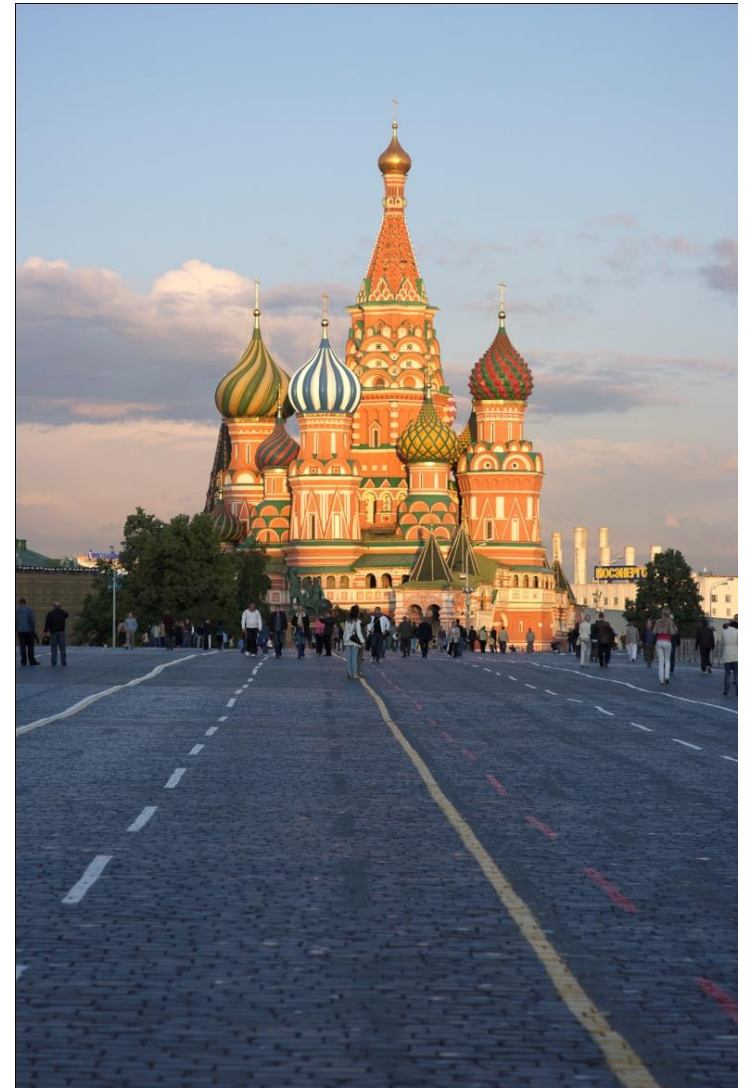
- рабочая чувствительность не менее 1 600 ISO (максимальная ~ 12 800);
- возможность работы от пальчиковых батареек;
- защита от брызг.

Фотофиксация: примеры фотографий

Широкоугольный объектив (ЭФР 15 мм)



Теле-объектив (ЭФР 105 мм)



Фотофиксация: примеры неудачных фотографий



Фотофиксация:

какую информацию можно подчерпнуть из фото?

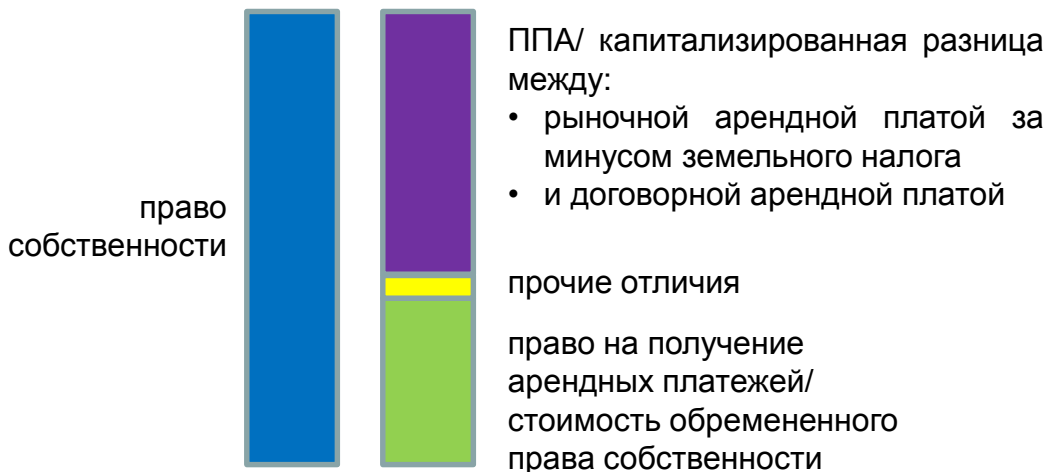


Вопрос III.

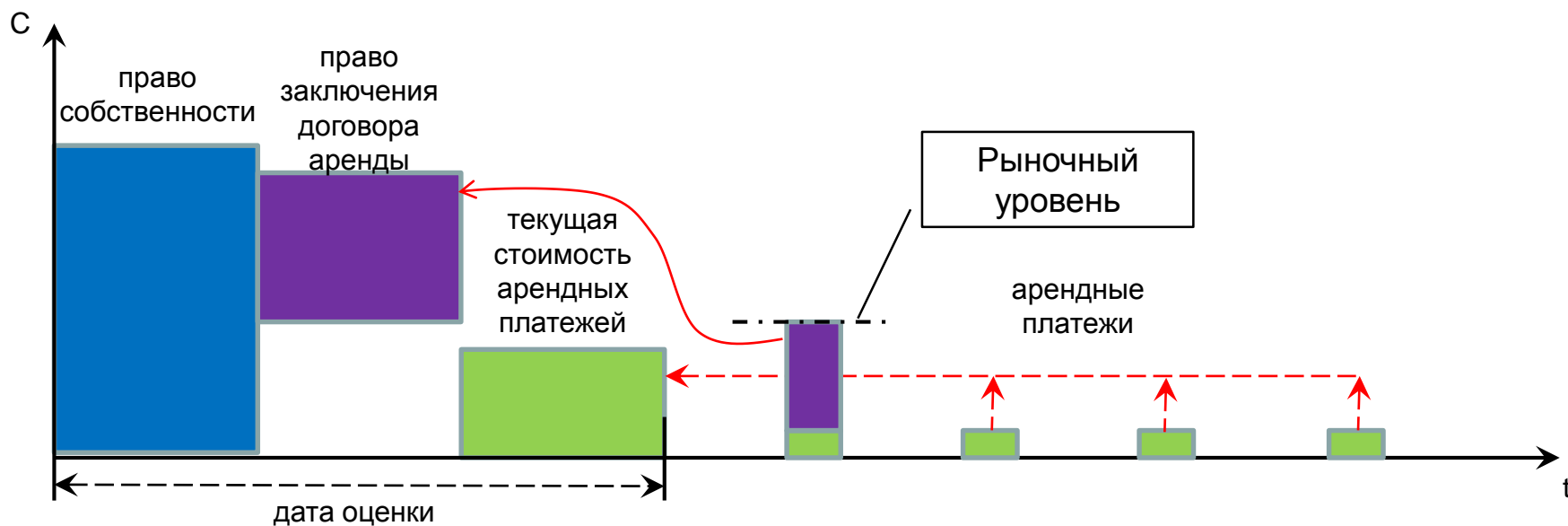
Оценка стоимости прав на земельные участки

Права на земельный участок:

оценка права пользования на условиях аренды



При рыночных ставках аренды стоимость права пользования на условиях аренды стремится к нулю.



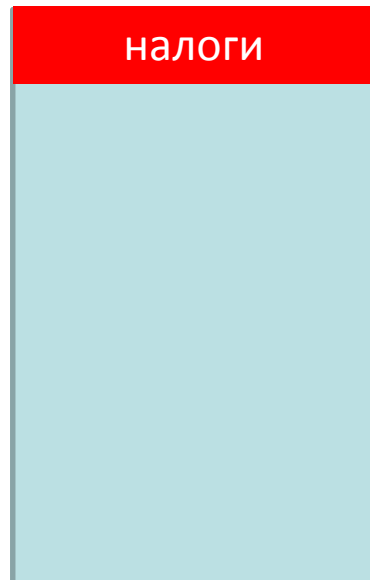
Соотношение стоимости прав различных субъектов

Существует некая **стоимость объекта недвижимости без учета каких-либо обязательств:**



Такая стоимость может быть только у одного правообладателя – государства или муниципалитета

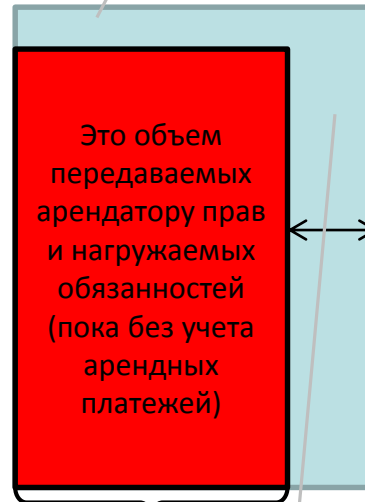
Выделим **стоимость обязательств (прав) по уплате (получению) налогов** (капитализированная величина налоговых отчислений):



Оставшаяся часть – **рыночная стоимость**.
Дальше мы будем рассматривать именно эту величину

Добавим в ситуацию арендатора:

Это непередаваемые права, в т.ч. право распоряжения

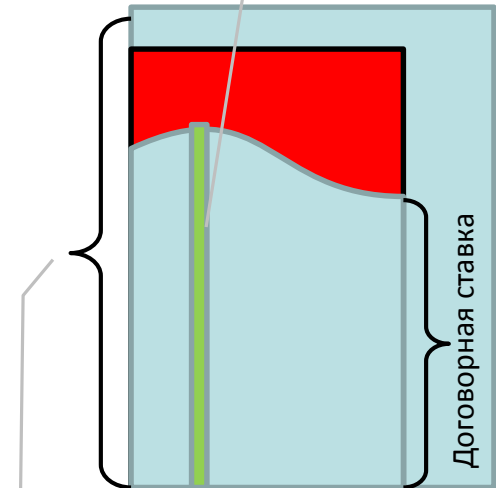


Это их длительность

Это период времени после договора до конца экономической жизни объекта оценки

А сейчас учтем арендные платежи:

Один годовой арендный платеж



Рыночный уровень ставки аренды, соответствующий объему прав и обязательствам

Оспаривание кадастровой стоимости: специфика оценки

Оценка на дату в прошлом

- интернет не сохраняет данные
- контактов нет
- описание неполное

Неразвитость рынка

- аналогов мало
- аналоги несопоставимы
- нет аналогов
- база Росреестра



Пример решения проблемы недостатка информации

- Данных по рынку земельных участков нет (нет ставок аренды для земли, нет цен предложения).
 - Известен кадастровый номер, площадь и категория земли.
 - Есть развитое (или относительно развитое) окружение.
 - Есть сформированный рынок объектов в окружении.
 - Есть источники информации по типичной и/или максимальной плотности застройки (градостроительные ограничения или сложившиеся рыночные условия).
 - В данном случае метод позволяет пренебречь фактором наличия/отсутствия улучшений и плотностью застройки.
- (!)** Применяемый метод имеет существенную погрешность и может исказить стоимость объекта оценки.

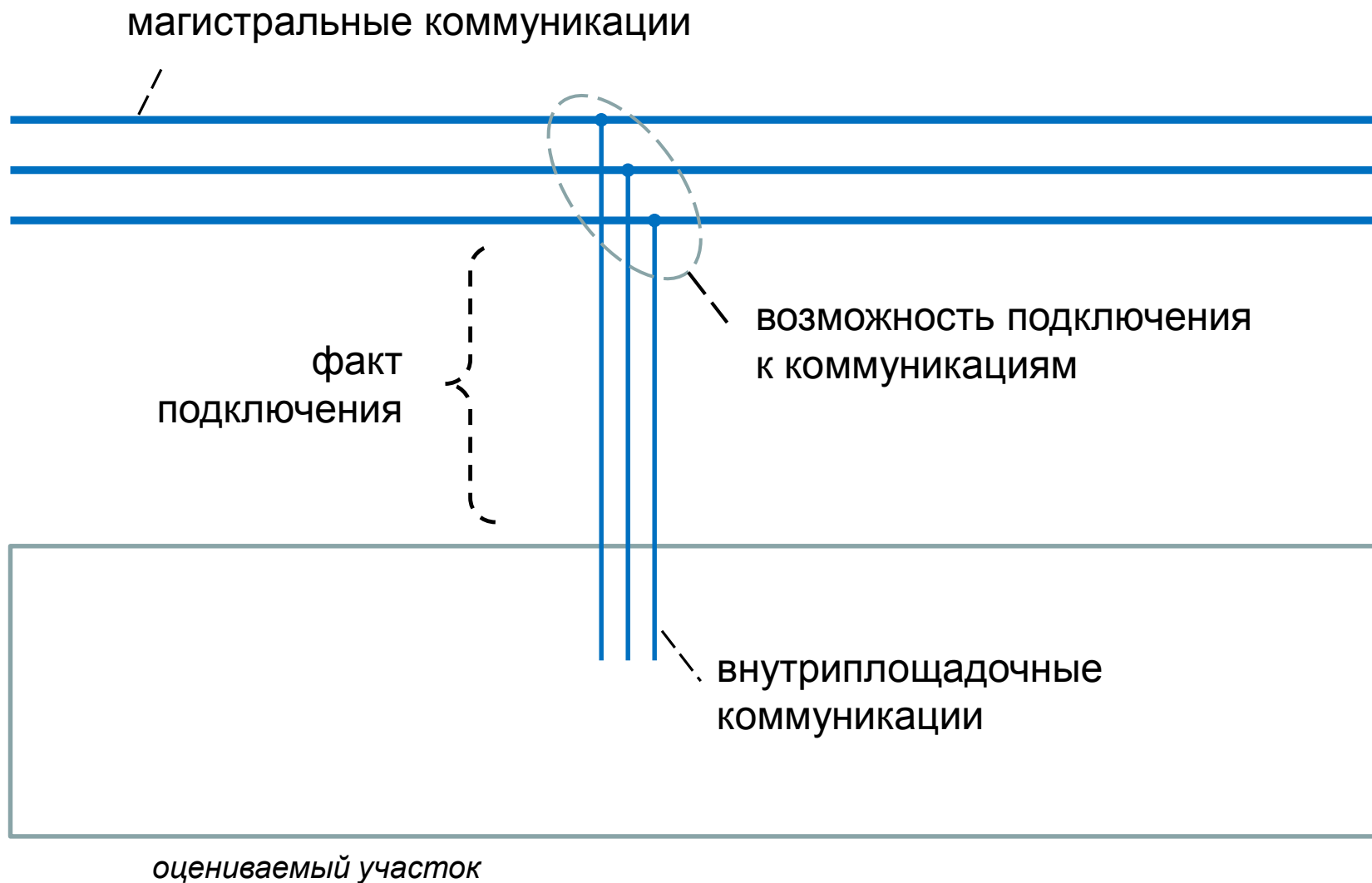
Пример решения проблемы недостатка информации

Параметр	Значение	Источник информации
Площадь участка, кв. м	63 333	по документам
Плотность застройки участков с аналогичным НЭИ (отношение площади улучшений к площади участка)	30%	по анализу рынка , по ГПЗУ и т.п.
Общая площадь улучшений, кв. м	19 000	прим.: хар-ки улучшений соотв. хар-кам объектов окружения
Арендная ставка для ЕОН, руб. в год/кв. м улучшений	1 800	расчеты по аналогам
Потенциальный валовый доход для ЕОН, руб.	34 199 820	
Недозагрузка, %	5,0%	по анализу рынка
Действительный валовый доход для ЕОН, руб.	32 489 829	
Операционные расходы, руб. в год/кв. м	550	по анализу рынка или по расчетам
Операционные расходы, руб. в год	10 400 000	
Чистый операционный доход, руб. в год	22 089 829	

Пример решения проблемы недостатка информации

Параметр	Значение	Источник информации
Чистый операционный доход, руб. в год	22 089 829	
Затраты на замещение/воспроизводство улучшений, руб.	120 000 000	по расчетам (Ко-Инвест, УПВС, ЦЦС...)
Ставка капитализации для улучшений, %	15%	по анализу рынка или по расчетам
Чистый операционный доход, относящийся к улучшениям, руб.	18 000 000	
Чистый операционный доход, относящийся к участку, руб.	4 089 829	
Ставка капитализации для земельных участков, %	13%	по расчетам
Стоимость земельного участка, руб.	31 460 223	
или округленно	31 000 000	

Учет коммуникаций для целей оспаривания





«Кирпичи» без учета стоимости прав на земельный участок



Когда возможна оценка «кирпичей»

**I. Оспаривание
кадастровой стоимости
ОКС**

**II. Оценка
для целей страхования**

**III. Оценка «ущерба»
и «затрат»**

IV. Постановка на баланс

Вопрос IV.

Учет сервитутов и обременений

Учет сервитутов и обременений

$$C = C_{BC} - C_C,$$

- где:
- C - рыночная стоимость актива (с учетом сервитута), ден. ед.;
 - C_{BC} - рыночная стоимость актива без учета стоимости сервитута;
 - C_C - рыночная стоимость сервитута (потери стоимости актива из-за наличия сервитута), ден.ед.

Методы определения рыночной стоимости сервитута и обременений

Метод капитализации потерь:

$$И_{B(M)} = \sum_{i=1}^n \frac{\text{Потери}_i}{R}.$$

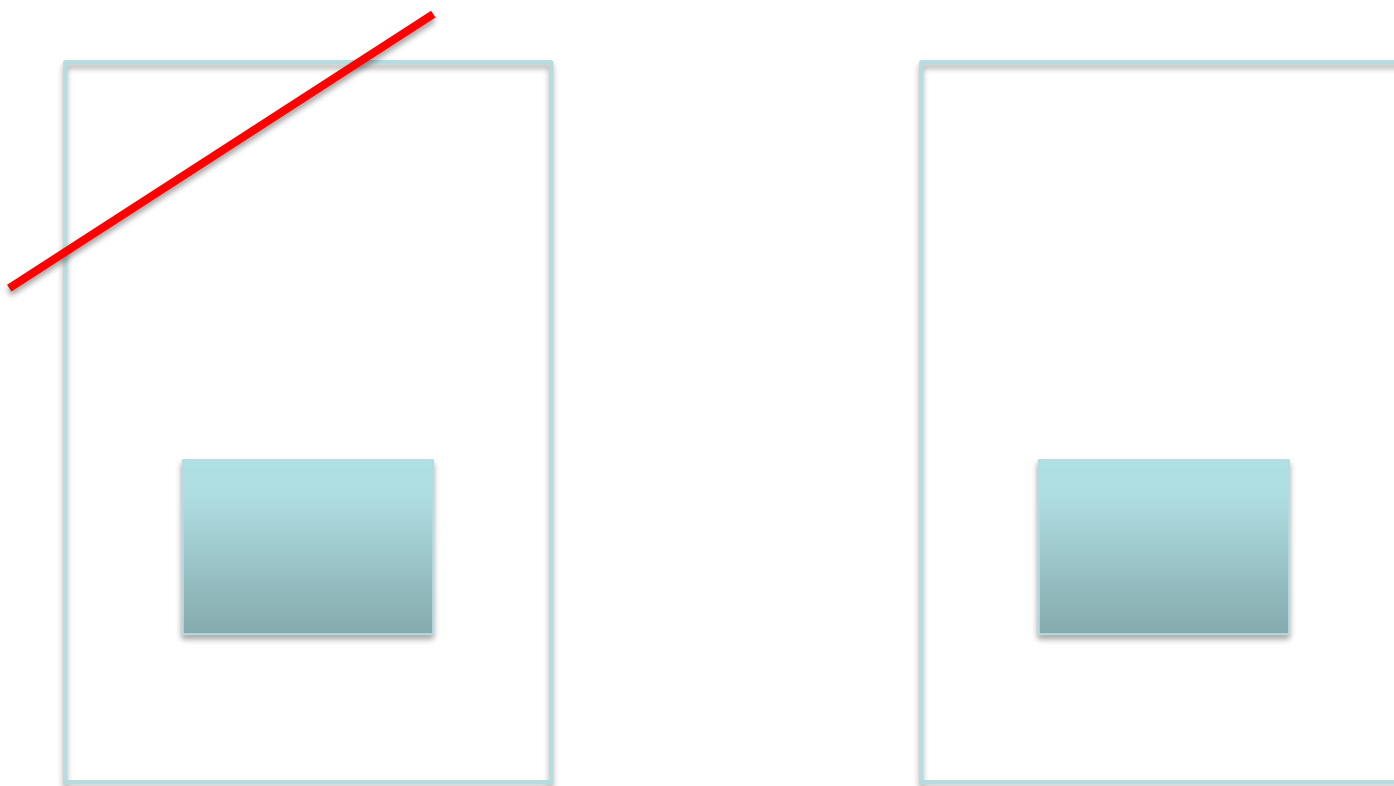
- где: Потери_i - i -е потери дохода от объекта, связанные с наличием сервитута/обременения, ден.ед.;
- R - коэффициент капитализации, доли ед.

Метод парного сравнения продаж:

$$k = C_A^1 - C_A^2, \quad k = \frac{C_A^1 - C_A^2}{C_A^1}.$$

Учет сервитутов и обременений

Влияние сервитута/обременения – индивидуально в каждой конкретной оценочной ситуации.



Влияет ли на стоимость земельного участка наличие сервитута?

Вопрос V.

Отдельные практические вопросы
составления отчетов об оценке

На что обратить внимание

1. Операции Ctrl+c и Ctrl+v как способ решения большого числа задач в оценке:
 - составляем Задание на оценку;
 - создаем «скелет отчета»;
 - учет ЦОП по всему отчету.
2. В Excel никогда не вводить вручную параметры, ранее где-то рассчитанные.
3. Все результаты расчетов (и итоговые, и промежуточные), а также ключевые параметры необходимо анализировать сразу.
4. При составлении отчетов учитывать принципы оценки из ФСО.
5. В процессе оценки необходимо учитывать принципы оценки «из учебников», и нигде не опубликованный принцип безопасности оценщика, а также положения следующих слайдов.

Принцип соответствия поправки и базы ее начисления

Любая поправка (корректирующий коэффициент, величина износа) должны быть рассчитаны так, чтобы соответствовать своей базе начисления, принципу НЭИ (как, например, устранимый/неустранимый износ) и не допускать вырождения подходов / методов / параметров / аналогов.

Пример

Оценщик в отчете установил, что объект оценки (банковское здание (не допофис, а головной офис) с защищенным хранилищем и мраморной отделкой клиентской зоны) имеет признаки внешнего износа (расположено на окраине промзоны).

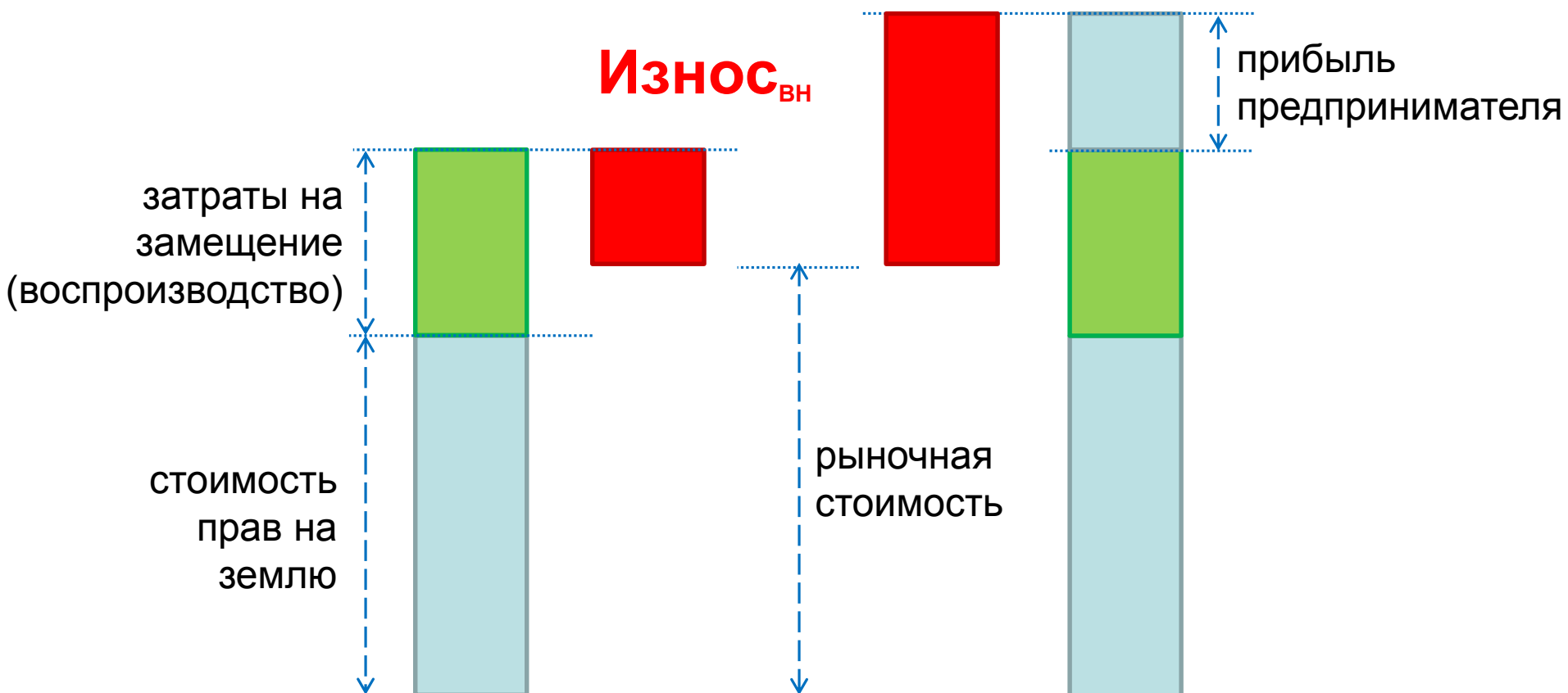
Земельный участок для данного местоположения оценен корректно.

Внешний износ определен путем капитализации разницы в арендных поступлениях в месте расположения объекта оценки и в местах, где обычно размещаются банковские здания (ближе к центру), и вычтен из стоимости улучшений).

В чем ошибся оценщик?

Принцип соответствия поправки и базы ее начисления

Внешнее устаревание VS прибыль предпринимателя



Анализ учета характеристик

Все основные ценообразующие параметры объекта оценки должны быть учтены в каждом из подходов (или после согласования), причем только 1 раз.

В качестве примера рассмотрим анализ действий оценщика в 2004 г. при оценке аптеки (ОСЗ) «советского образца» в провинциальном городе (следующий слайд)

Анализ учета характеристик (пример)

	Анализ НЭИ	Анализ рынка	ЗП	СП	ДП	Итоговые кор-ки
Нежилое здание на 1 линии домов	Для торговли	Чаще всего торговые	Подбор аналогов ЗУ и выбор расценки по НЭИ	Подбор аналогов по НЭИ		
Мелкие помещения и маленький торговый зал	Снести внутр. перегородки	В торговых залах места сдаются «метрами»	Подбор аналогов в варианте НЭИ – с большим торговым залом и простой отделкой (площадь объекта оценки может существенно увеличиться!)			Затраты на демонтаж перегородок и отделку
...						
Требуется оценить без НДС		На рынке есть разные аналоги	Затраты на замещение считать без НДС	Аналоги с НДС корректировать Аналоги без НДС и на УСНО не корректировать		Или если все аналоги одинаковые – одной итоговой кор-кой?
Права на ЗУ не оформлены	Установлено, что выкуп соб-сти на ЗУ – вариант НЭИ	Чаще всего на рынке участки в собств-сти	Один из аналогов для ЗУ – ППА. Внести повыш. кор-ку в размере выкупной цены			Понижающ. кор-ка в р-ре выкупной цены участка 00

Схема решения всех задач

В ОЦЕНКЕ (в отношении объекта оценки)

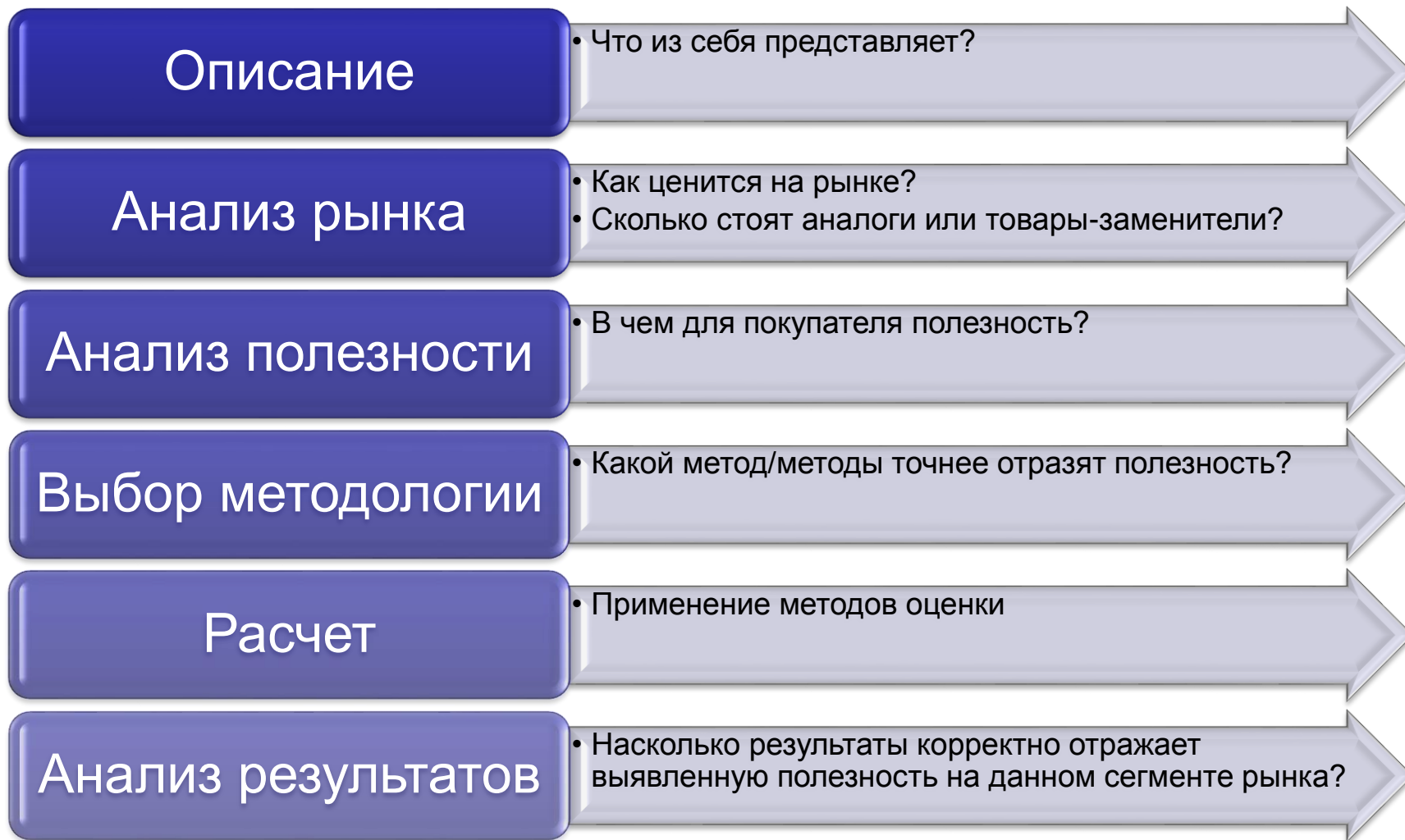


Схема решения всех задач

В ОЦЕНКЕ (в отношении поправок, износков...)

Описание

- В чем заключается разница между объектом оценки и аналогом по данному фактору?

Анализ рынка

- Насколько отличаются цены на рынке в зависимости от изменения данного ценообразующего фактора?

Анализ полезности

- В чем для покупателя разница в полезности?

Выбор методологии

- Какой метод/методы точнее отразят разницу в полезности?

Расчет

- Применение методов оценки

Анализ результатов

- Насколько результаты корректно отражает выявленную разницу в полезности на данном сегменте рынка?

Оценка недвижимости через бизнес

$$C_{\text{БИЗН}} = \sum A - \sum O = [\sum A^{\text{ПРОЧИЕ}} + C_H] - \sum O.$$

$$C_H = C_{\text{БИЗН}} - \sum A^{\text{ПРОЧИЕ}} + \sum O.$$

Особенности реализации:

- рост сложности расчетов;
- необходимость определения стоимости «побочных активов»;
- сложность учета стоимости актива «предпринимательская деятельность»;
- высокая погрешность.

Оценка недвижимости через бизнес

1. Трендовый (аппроксимационный) $DX = f(x) = \{kx; e^x; \ln_x\}$

2. По среднерыночным данным $DX_t = DX_{t-1} \times (1 + i)$

3. По натуральным показателям $DX_t = S \times AP_t$

4. Через рентабельность $DX_t = Себ_t \times (1 + \text{рент})$

Примечание: всего выделяют 30 основных «методов футурологии», часть из которых может быть использована при оценке стоимости и стоимостном консалтинге (источник – А.Турчин, и М.Батин «Футурология», краткая выжимка – mi3ch.livejournal.com/2352626.html).

Что почитать для самоподготовки

1. Методические разъяснения по актуальным вопросам оценочной деятельности



<http://srosovnet.ru/activities/Metod/>

2. Курс лекций «Экспертиза отчетов об оценке недвижимости»



http://srosovnet.ru/content/editor/lectures_exp_n.pdf