

Семинар

«Оспаривание результатов определения кадастровой СТОИМОСТИ»

**особенности проведения оценки и экспертизы
отчета об оценке**

г. Чита, 2015 г.

Модуль 1

«Особенности оценки в целях оспаривания кадастровой СТОИМОСТИ»

к обоснованию информации (ФСО №1)

Информация считается **достаточной**, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости.

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** достаточности и достоверности информации, используя доступные ему для этого средства и методы.

к обоснованию информации (ФСО №3)

В отчете должна быть изложена вся информация, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки (принцип **существенности**)

Информация, приведенная в отчете, использованная или полученная в результате расчетов, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки, должна быть подтверждена (принцип **обоснованности**)

Состав и последовательность представленных в отчете материалов и описание процесса оценки должны позволить полностью воспроизвести расчет стоимости и привести его к аналогичным результатам (принцип **проверяемости**)

Требования к экспертному мнению (ФСО №№1, 3)

Если в качестве существенной информации используется **экспертное суждение оценщика** или привлеченного оценщиком специалиста (эксперта), для экспертных характеристик должны быть описаны **условия**, при которых указанные характеристики могут достигать тех или иных **значений**, оценщик должен указать в отчете **квалификацию** экспертов и **степень** их участия в проведении оценки, а также **обосновать** необходимость их привлечения.

В случае, если в качестве информации, существенной для величины определяемой стоимости, используется экспертное мнение, в отчете об оценке должен быть проведен **анализ** данного значения **на соответствие рыночным условиям**, описанным в разделе анализа рынка.

Требования к приложениям (ФСО №3)

- П.9. В приложении к отчету об оценке должны содержаться **копии** документов, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, в том числе правоустанавливающих и правоподтверждающих документов, а также документов технической инвентаризации, заключений специальных экспертиз и другие документы по объекту оценки (при их наличии).
- П. 10 В Отчете должны присутствовать **ссылки** на источники информации, позволяющие делать выводы об авторстве соответствующей информации и дате ее подготовки, либо приложены копии материалов и распечаток. Если информация из Интернет не обеспечена свободным и необременительным доступом на дату оценки и после даты оценки или в будущем возможно изменение адреса страницы, на которой опубликована информация, или используется информация, опубликованная не в периодическом печатном издании, распространяемом на территории РФ, то **к Отчету должны быть приложены копии** соответствующих материалов.
- П.11. Информация, предоставленная заказчиком (в том числе справки, таблицы, бухгалтерские балансы), должна быть **подписана** уполномоченным на то лицом и заверена в установленном порядке, и в таком случае она считается достоверной, если у оценщика нет оснований считать иначе. (ФСО 3)

Требования к анализу рынка

- В разделе анализа рынка должна быть представлена информация по всем **ценообразующим факторам**, использовавшимся при определении стоимости, и содержаться **обоснование значений или диапазонов** значений ценообразующих факторов (ФСО №3)
- Оценщик при проведении оценки не может использовать информацию о событиях, произошедших **после даты оценки** (ФСО №1)
- Последовательность анализа (ФСО №7)

Общая часть отчета

- **Описание объекта**

Земельный участок

Площадь, местоположение, разрешенное использование, форма, рельеф, коммуникации, наличие улучшений (только в описании!)

- **Анализ рынка**

Описание ценообразующих факторов, характера их влияния, цены

- **Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования (вывод – текущий ВРИ)**

КОГДА ИХ УЧИТЫВАТЬ НЕ НАДО



Методология оценки

- **Сравнительный подход**

метод сравнения продаж

метод выделения

метод распределения

- **Доходный подход**

метод капитализации дохода

метод остатка

метод предполагаемого использования

*Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков,
Распоряжение Минимущества России от 06.03.2002 N 568-р*

Проблемы сбора аналогов

Оценка на дату в прошлом

- интернет не сохраняет данные
- контактов нет
- описание неполное

Неразвитость рынка

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



Основные корректировки

- Местоположение (районы, либо удаленность: по арендной плате, цене объектов, стоимости з.у. через выделение, кадастровой стоимости з.у.)
- Площадь (Масштаб)
- Вид разрешенного использования
- Коммуникации
- Форма
- Торг

определения корректировок

- Метод парных продаж
- Трендовый анализ (местоположение, площадь)
- КРА
- Другие расчетные методы
- Экспертный
- По внешним источникам информации

Справочник оценщика недвижимости. Под редакцией Лейфера Л.А.

Ресурс «Оценщики и эксперты»

НП ЦПО

Публикации РусБизнесПрайсИнформ

Метод выделения

Проблемы сбора аналогов (те же)

Проблемы корректировок (те же +)

- Технические характеристики улучшений
- Состояние улучшений
- Плотность застройки
- Функциональное назначение (состав) улучшений

Проблема внешнего износа

Прочие методы

Метод распределения

Метод капитализации дохода

Метод остатка

Метод предполагаемого использования

Практический 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.

Практический 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	

Практический 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	

Итого

- ОО – объект кадастрового учета – ЗУ в терминологии Земельного Кодекса, значит:
 - Условно свободный (ни улучшений, ни подключений к коммуникациям и т.п.)
 - Без учета видов прав (имущественные указать надо) и обременений
- Сервитут? – анализировать!
- НЭИ – текущее ВРИ
- Желательно анализировать документы по объекту оценки до даты оценки (временной разрыв закрывать допущениями)
- Должно быть указание на НДС (НДС не облагается)
- Анализировать кадастровые отчеты

Особенности оценки ОКСов

- НДС
- Права на ЗУ
- Методология
- ОКСов в природе не существует, поэтому в анализе рынка нужно сделать переход к ЕОН.

Модуль 2

«Экспертиза отчетов об оценке в целях оспаривания кадастровой оценки»

Причины ошибок массовой оценки

1. Отсутствие качественной методологии массовой оценки
2. Отсутствие достаточных и достоверных исходных данных
3. Упрощение модели ценообразования
4. Невозможность учета отдельных особенностей объектов
5. Участие админресурса
6. Недостаточный профессионализм исполнителей

Практика экспертизы кадастровой оценки НП «СРОО «Экспертный совет»: земельных участков населенных пунктов Пермского края, Курской и Самарской области, земельных участков водного фонда Пермского края, объектов недвижимости жилого и нежилого фонда г. Москвы, Ямало-Ненецкого АО, Красноярского и Ставропольского края, Владимирской, Вологодской, Тюменской и Иркутской области, земельных участков сельскохозяйственного назначения Республик Адыгея, Северная Осетия – Алания и Дагестан, Хабаровского и Пермского края, а также Мурманской и Иркутской области.

Работы по экспертизе проведены также в Московской, Магаданской, Тамбовской, Тульской области и республике Мордовия.

Типичные формальные нарушения

- ВЫБОР ДАТЫ ОЦЕНКИ.
- Дата документов позже даты оценки.
- Нет обоснования отказа от применения подходов (например, от ЗП при оценке ЗУ).
- Нет обоснования выбора метода в рамках подхода
- Нет выбора единиц сравнения в СП.
- Нет обоснования схемы согласования скорректированных стоимостей аналогов в СП.
- Скучное описание аналогов (информация из прошлого, в объявлении нет массы данных).
- Отсутствие страховки юрлица на 5 млн.
- Отсутствие указания на дату аналога.
- Невыполнение требований к анализу рынка.
- Нет перечня данных, нет перечня документов.
- Неучет требований ФСО №7.

Состав замечания

- Ссылка на источник в отчете
- Действия (бездействия) оценщика/ тип
- Ссылка на нарушение законодательства
- Обоснование позиции эксперта, ссылки
- Существенность влияния на итоговую стоимость



Саморегулируемая
организация оценщиков
www.srosovet.ru

Информация о ведущем

ЛАПИН
Михаил Валериевич

Председатель
Дисциплинарного комитета
НП «СРОО «Экспертный совет»

Контакты: г. Москва, Б. Трехсвятительский пер., д.2/1, стр. 2
8 (800) 200-29-50, 8 (495) 626-29-50, srosovet.ru,
mail@srosovet.ru