

## РЕКОМЕНДАЦИИ ПО РАБОТЕ С АНАЛОГАМИ в отчетах об оценке, выполненных в целях оспаривания результатов определения кадастровой стоимости

С начала 2015 года суды общей юрисдикции в ряде регионов начали «закручивать гайки» и высказывать собственную развернутую позицию относительно качества отчетов об оценке. Как неоднократно отмечали в своих выступлениях представители НП «СРОО «Экспертный совет», судьи дословно вычитывают ФСО и дают замечания, которые могут считаться формально корректными, хотя по существу являются незначимыми. Это лишний раз показывает с какой внимательностью нужно формулировать тексты ФСО при их разработке, проверяя на возможность двойственного, расширительного или системного некорректного толкования.

В качестве типичного примера можно рассмотреть замечания на отчеты об оценке из решений Московского, Новосибирского и Челябинского областных судов 2015 года. Замечания судов практически полностью сконцентрированы на аналогах (не описаны, недостоверно описаны, не учтены характеристики, некорректно внесены поправки), укрупненно их можно представить следующими пунктами, к которым НП «СРОО «Экспертный совет» предлагает свои рекомендации по усилению отчета об оценке.

Обратите внимание, что рекомендации относятся к типичной оценочной ситуации – они могут быть использованы в конкретном отчете об оценке, если у Оценщика по результатам анализа специфики объекта оценки и рыночной конъюнктуры нет оснований считать иначе.

**Замечание 1. Не учтено разрешенное использование объектов аналогов, вместо этого оценщиком используется «функциональное назначение» земельных участков. Судья апеллирует к утвержденным видам разрешенного использования (ВРИ) и указывает, что при этом нет корректировки на различия в по видам использования.**

Рекомендации по усилению отчета об оценке – в разделе анализа рынка отчета об оценке представить информацию о том, что ВРИ не является в чистом виде ценообразующим фактором по следующим причинам.

- 1.1. ВРИ может быть изменен без значительных временных и материальных затрат. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории городского или сельского поселения может осуществляться правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, без дополнительных разрешений и согласований, если применяемые в результате этого изменения ВРИ указаны в градостроительном регламенте в качестве основных ВРИ или являются вспомогательными по отношению к существующим основным или условно разрешенным видам использования. Подробно об основных и вспомогательных ВРИ – в Градостроительном кодексе РФ, Глава 4, статья 30, 37. Дополнительные комментарии можно посмотреть [здесь](#).
- 1.2. В рыночном обороте в коммерческих предложениях по продаже часто используются термины типа функционального назначения, при этом продавцы зачастую ВРИ не указывают, что дополнительно подтверждает вышеуказанные выводы. Например, в крупнейших базах по данному фактору имеются следующие классификации земельных участков (можно приложить принтскрины с этих сайтов):
- [realty.dmir.ru](http://realty.dmir.ru) – коммерческие, некоммерческие;
  - [www.cian.ru](http://www.cian.ru) – СНТ, ИЖС, промназначения;
  - [www.avito.ru](http://www.avito.ru) – поселений, сельхозназначения, промназначения;
  - [irr.ru](http://irr.ru) – населенных пунктов, сельхозназначения, промназначения, особоохраняемые, водный, лесной фонд.
- 1.3. Ценообразующим фактором часто является скорее тип (функциональное назначение) окружающей застройки. Например, на территории промышленной застройки завода могут располагаться участки, с разрешенным использованием под административные здания, здания столовых, магазина и прочие здания из других ВРИ, при этом рыночная стоимость таких земельных участков будет формироваться стоимостью земельных участков промназначения, которые их окружают.
- 1.4. Встречаются ситуации, когда при прочих равных условиях даже категория земель может не влиять на стоимость для земельных участков схожего разрешенного использования. Например, стоимость земельных участков категории земель промышленности сопоставима со стоимостью земельных участков населенных пунктов с разрешенным использованием под промобъекты и т.п.
- 1.5. Следует также отметить, что и при кадастровой оценке объекты разных ВРИ схожего функционального назначения часто рассчитываются по одной модели с одними и теми же ценообразующими факторами, что можно увидеть в отчетах из фонда данных Росреестра.

**Замечание 2. Не учтено наличие объекта недвижимости (как важной характеристики) на оцениваемом земельном участке (указание на нарушение п.4 ФСО№3).**

Рекомендации по усилению отчета об оценке: целесообразно привести цитату из ФСО7 п. 20 (или ссылку на этот пункт), согласно которому *«рыночная стоимость земельного участка, застроенного объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства для внесения этой стоимости в государственный кадастр недвижимости оценивается исходя из вида фактического использования оцениваемого объекта. При этом застроенный земельный участок оценивается как незастроенный, предназначенный для использования в соответствии с видом его фактического использования.»*

**Замечание 3. Нет идентифицирующих сведений аналогов, поэтому невозможно проверить местоположение, площадь и другие характеристики. Нет кадастровых номеров аналогов, поэтому нельзя получить информацию о характеристиках и сделках.**

Рекомендации по усилению отчета об оценке: в отчете об оценке указать, что в отношении объектов-аналогов в законодательстве об оценочной деятельности имеются следующие требования в ФСО №1 и ФСО №7:

- Согласно п.14 ФСО№1 «объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.»
- Согласно п. 22 ФСО №1 «Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:
  - а) выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. 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) скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому;»

- Согласно п. 22 ФСО №7:
  - «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».

Таким образом, федеральные стандарты оценки не содержат требований об указании кадастровых номеров аналогов, либо иных идентификационных сведений, а также требований об обеспечении проверки информации об их характеристиках и сделках.

В части проверки достоверности информации – см. ниже.

**Замечание 4. Расхождения по площади и по местоположению – нет анализа сопоставимости, нельзя признать аналогами.**

Рекомендации по усилению отчета об оценке: выше было показано, что законодательство (см. п. 2 настоящих Рекомендаций) не содержит требований к сравнительному подходу в части анализа сопоставимости.

При этом относительно аналогов в п. 22 б) ФСО №7 указывается, что «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». То есть критерием отнесения объектов к аналогам является один сегмент рынка и сопоставимость по ценообразующим факторам.

Можно порекомендовать включать в отчет об оценке информацию, что объект оценки и объекты-аналоги относятся к одному сегменту рынка (например, земельных участков коммерческого назначения, либо земельных участков под размещение производственно-складской недвижимости) и сопоставимы по ценообразующим факторам. В частности, имеют единый состав ценообразующих факторов (можно их перечислить).

В замечаниях суда также иногда указывают, что объекты сильно разнятся по площади и местоположению. В таком случае в отчете можно указать, что площадь объектов-аналогов находится в таком-то диапазоне, что относится к одному сегменту рынка.

Относительно схожести местоположения можно привести п. 11 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». То есть в отчет можно внести информацию, что территории расположения объектов аналогов схожи по своим экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта.

**Замечание 5. Корректировка на площадь на основании таких-то публикаций Власова А.Д. – не соответствует назначению, устаревшее исследование.**

Рекомендации по усилению отчета об оценке – возможны следующие варианты решения:

- 5.1. Показать, что несмотря на то, что исследование было сделано давно и по другому сегменту (другому региону, другому ВРИ), сегменты, к которым относятся аналоги и объект оценки, сопоставимы по критерию относительного влияния площади объекта на его стоимость, равно как и относительное влияние на стоимость практически не изменяется с течением времени, поэтому имеющимися отличиями можно пренебречь.
- 5.2. Воспользоваться другими источниками для внесения корректировки на площадь.
- 5.3. Сделать самостоятельные расчеты, построив собственную зависимость.
- 5.4. Обосновать корректировку на площадь экспертным методом с учетом требований ФСО.
- 5.5. Использовать аналоги из одного сегмента, не требующего внесения корректировки на стоимость единицы сравнения.

**Замечание 6. В источниках информации нет данных, подтверждающих характеристики (например, распечатки не содержат информацию о рельефе, доступности, ограничений и обременений, категории, виде разрешенного использования, сведений о доступе к подключению). Не приведена ссылка на достоверные источники, из которых была взята информация об аналогах.**

Рекомендации по усилению отчета об оценке – в соответствии с п. 4 ФСО № 3, при составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться принципа обоснованности, то есть 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; а также принципа однозначности – содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение пользователей отчета об оценке, а также допускать неоднозначного толкования.

Требования к описанию в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки, также указаны в ФСО № 3.

В п. 10 ФСО № 3 указано, что «в тексте отчета об оценке должны присутствовать ссылки на источники информации, используемой в отчете, позволяющие делать выводы об авторстве соответствующей информации и дате ее подготовки, либо приложены копии материалов и распечаток. В случае если информация при опубликовании на сайте в сети

Интернет не обеспечена свободным и необременительным доступом на дату проведения оценки и после даты проведения оценки, или в будущем возможно изменение адреса страницы, на которой опубликована используемая в отчете информация, или используется информация, опубликованная не в периодическом печатном издании, распространяемом на территории Российской Федерации, то к отчету об оценке должны быть приложены копии соответствующих материалов».

При этом, в соответствии с пунктом 19 ФСО № 1, информация, используемая при проведении оценки, должна удовлетворять требованиям достаточности и достоверности.

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

Законодательство об оценочной деятельности возлагает на Оценщика обязанность по анализу используемой информации. Так, в п. 19 ФСО № 1 указано, что «Оценщик должен провести анализ достаточности и достоверности информации, используя доступные ему для этого средства и методы».

Самым распространенным методом, применяемым всеми оценщиками для проверки информации, указанной в объявлениях в сети Интернет, на предмет достоверности, является уточнение характеристик по телефонам, указанным в данных объявлениях.

Таким образом, Оценщик в соответствии с требованиями законодательства об оценочной деятельности осуществил проверку информации, используемой в отчете, обеспечив тем самым соблюдение принципов обоснованности и однозначности. Неосуществление указанных выше действий Оценщиком привело бы к нарушению основных принципов оценки.

Можно предложить указывать в качестве источника информации по характеристикам аналогов (например, рельеф, форма, обеспеченность коммуникациями) результаты визуального осмотра.

В целом можно рекомендовать усилить работу с аналогами, чтобы они были полностью описаны по всем ценообразующим факторам, при этом информация имела максимально достоверный характер. Необходимо учесть, что ценообразующие факторы (содержание, значения и степень влияния на стоимость) должны быть одинаково описаны по тексту всего отчета об оценке в блоках описания объекта оценки, анализа рынка, описания объектов-аналогов и внесения корректировок. Стоит обратить внимание, что в настоящий момент все отчеты, направляемые в комиссию по оспариванию, [размещаются](#) в фонде данных Росреестра, где можно проанализировать аналоги, используемые оценщиками в данном регионе.

Можно предложить вставить в отчет об оценке следующую формулировку.

*В ряде случаев часть необходимых для оценки данных по объектам-аналогам может быть не указана в объявлениях (или других источниках информации) или указана неточно. В таких ситуациях для выполнения требований п. 19 ФСО №1 в части проведения анализа достаточности и достоверности исходной информации Оценщик уточнял характеристики аналогов по телефонам, указанным в источниках информации. Характеристики аналогов, применяемые в расчетах, соответствуют результатам этого анализа.*

Кроме того, рекомендуем для регионов, где суды взялись подробно разбирать отчеты и давать некорректные замечания, входя в процесс сразу ходатайствовать о назначении судебной экспертизы на установление стоимости, имея уже пару ответов (чтобы был выбор) от компаний, которые готовы ее провести. Соответственно судебный эксперт даст сопоставимый результат оценки. Практика показывает, что судьи в целом намного лучше относятся к судебной экспертизе и в редких случаях подвергают ее самостоятельной критике. В качестве итогового результата суд, как правило, принимает результат судебной экспертизы.

Это путь несколько повышает затраты заказчика, но в ряде регионов является очень эффективным.