



**Некоммерческое партнерство
«Саморегулируемая
организация оценщиков
«ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ»**

109028, г. Москва, Б.Трехсвятительский пер., д. 2/1, стр. 2
8 (800) 200-2950, 8 (916) 683-68-14,
www.srosovet.ru mail@srosovet.ru

В Рабочую группу при Экспертно-консультативном совете по оценочной деятельности при Минэкономразвития России по разработке проекта федерального стандарта оценки «Оценка стоимости недвижимого имущества»

Исх. № 29/10-1 от 29.10.2013 г.

Уважаемые коллеги!

В соответствии с Протоколом заседания Рабочей группы при Экспертно-консультативном совете по оценочной деятельности при Минэкономразвития России по разработке проекта федерального стандарта оценки «Оценка стоимости недвижимого имущества» от «15» октября 2013 г. №4 НП «СРОО «Экспертный совет» (далее - Партнерство) направляет особое мнение к представленному проекту ФСО «Оценка недвижимости» (далее - Проект) члена рабочей группы, представителя НП «СРОО «Экспертный совет» В.И. Лебединского.

Партнерство считает, что Проект содержит ряд положений, требующих корректировки ввиду наличия избыточных и дискуссионных требований, неоднозначного толкования, противоречий с законодательством, а также чрезмерной для ФСО детализации.

Данные замечания ранее представлялись в Рабочую группу, однако не были учтены в связи с позицией С.В. Грибовского, которая выделена курсивом в колонке «Обоснование, комментарий».

Приложение:

1. Особое мнение к проекту ФСО «Оценка недвижимости» члена рабочей группы, представителя НП «СРОО «Экспертный совет» В.И. Лебединского на 4 листах.

Президент



А.В. Каминский

Исполнитель:
Ивлева Евгения Геннадьевна
8 (800) 200-29-50

Особое мнение к проекту ФСО «Оценка недвижимости»
члена рабочей группы, представителя НП «СРОО «Экспертный совет» В.И. Лебединского

№ п/п	Пункт	Текущая редакция	Предлагаемая редакция	Обоснование, комментарий
1.	5	В качестве оцениваемых объектов недвижимости могут выступать земельные участки и/или их части (доли), улучшения и/или их части (доли), а также объекты, в состав которых входят земельные участки (части земельных участков) и улучшения (части улучшений), а также связанные с ними имущественные права в случае, если это не противоречит действующему законодательству	Исключить	По сути дублирует п.4 Противоречит Гражданскому кодексу, т.к. утверждается, что в состав объекта недвижимости входит земельный участок и здания, что не так – это самостоятельные объекты права. Далее по тексту ФСО это противоречие в ряде мест. <i>Отклонено.</i> <i>Здесь нет противоречия, в пункте говорится о том, что земля и здание могут быть отдельными объектами оценки.</i> Комментарий не снимает противоречия с законодательством.
2.	10	Задание на оценку объекта недвижимости должно содержать следующую, дополняющую к указанной в пункте 17 ФСО № 1, информацию: ... характеристики объекта недвижимости и его составных частей, или ссылки на документы, содержащие такие характеристики	Исключить	Выше в данном пункте указано: «состав объекта недвижимости с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его составных частей (земельного участка и его улучшений)» К сведениям, которые идентифицируют объект можно отнести: адрес, кадастровый номер, площадь (рутая характеристика размера). Что тогда предполагается указывать в данном подпункте? Достаточно, что уже выше ключевые идентификационные характеристики будут даны. Кроме того, формулировка «характеристики» юридически должна быть прочитана как «все характеристики», то есть здесь должны быть описаны все ценообразующие характеристики объекта, что конечно невозможно. <i>Отклонено.</i> <i>Нет требования перечисления всех характеристик. Д.б. указаны лишь те из них, которые необходимы, или документы, содержащие такие характеристики.</i> Требование избыточно и допускает неоднозначное толкование
3.	15	Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости, содержащего	Анализ наиболее эффективного	Аналогично замечаниям п. 5. А если объектом оценки является квартира или помещение зачем нужен

	земельный участок и улучшения, проводится по виду использования, объемно-планировочным и конструктивным решениям улучшений участка земли как для условно свободного (незастроенного) участка, так и для участка с существующими улучшениями (застроенного участка).	использования отдельно стоящего объекта недвижимости, проводится как для условно свободного (незастроенного) участка, так и для участка с существующими улучшениями.	АНЭИ как свободного? Что значит, что объект недвижимости «содержащего земельного участка и улучшения»? Земельный участок – это самостоятельный объект права. При этом помещения могут иметь земельный участок, относящийся к ним (оформленный в аренду или собственности). <i>Отклонено.</i> <i>Существуют ситуации, должно анализироваться НЭИ лишь части отдельно стоящего здания.</i> <i>Оценщик может обосновать отсутствие необходимости анализа НЭИ земли как условно свободной.</i> Пункт не допускает обоснование «отсутствия необходимости анализа НЭИ». Требование дискуссионное, избыточная детализация для ФСО. Такая детализация может быть в методических рекомендациях.
4.	16 В качестве наиболее эффективного использования оцениваемого объекта недвижимости может быть признано его фактическое использование, если затраты на снос и новое строительство или реконструкцию улучшений его земельного участка не приведут к существенному повышению стоимости оцениваемого объекта.	Либо Исключить Исключить	Не понятно почему «может быть признано». Очевидно, что только так и может быть в этом случае, но фраза вызывает дополнительные вопросы. Лучше ее убрать. Подавляющее большинство оцениваемых объектов оценки находится в регионах в России, где даже отдельно стоящие объекты редко реконструируются. Зачем нагружать оценщика таким жестким требованием, которое непонятно как исполнять и самое главное бессмысленно? <i>Отклонено.</i> <i>Пункт ослабляет требование проведения АНЭИ в очевидных случаях.</i> <i>В ситуации, описанной в замечании, признание в качестве НЭИ объекта его текущего использования м.б. обосновано пассивностью рынка.</i> Пункт допускает неоднозначное толкование
5.	17 Анализ наиболее эффективного использования оцениваемой части (доли) объекта недвижимости проводится с учетом использования других частей (долей) этого объекта. При наличии документов, подтверждающих возможность преобразования объекта недвижимости в целом, оценка части (доли) объекта недвижимости, проводится с	Исключить	Почему делается предположение, что собственник другой части согласится на изменение объекта? Это <u>неправомерное</u> допущение. Реальный пример. Продается помещение в здании, где еще есть ряд других собственников. Теоретически, если снести здание и построить новое помещение увеличится. Вряд ли найдется покупатель, готовый купить такие помещения дороже, чем они стоят сейчас. Можно конечно найти обратный пример, когда только одна комнатка чужая и тогда вроде это может сработать, но даже для таких случаев много

		учетом наиболее эффективного использования объекта недвижимости в целом.		<p>примеров когда люди не продают их или продают в разы дороже. В общем такая детализация, тем более на непропорциональном допущении, не для ФСО, скорее для методик.</p> <p><i>Отклонено.</i></p> <p><i>Указанного в замечании допущения не делается.</i></p> <p><i>Указывается на необходимость анализа подобной ситуации.</i></p> <p><i>На основе опыта оценки государственного имущества, передаваемого на реконструкции.</i></p> <p>Пункт содержит непропорциональное требование</p>
6.	19е	Среди характеристик (элементов сравнения, ценообразующих факторов) анализируются, в том числе, следующие: экономические характеристики (заполняемость, уровень операционных расходов, тип аренды, состав арендаторов, и др. характеристики);	Исключить	<p>Эти данные невозможно получить по объектам аналогам и на практике в сравнительном подходе это также никогда не делается в сравнительном подходе.</p> <p>Кроме того конкретный состав арендаторов, тип аренды и заполняемость вообще не влияют на стоимость объекта недвижимости, а относятся к характеристикам возможного арендного бизнеса.</p> <p><i>Отклонено.</i></p> <p><i>Перечисленные характеристики относятся к классическим ценообразующим факторам. Пункт не обязывает к получению этих данных, а описывает возможный их состав.</i></p> <p>Пункт содержит дискуссионное требование, допускает неоднозначное толкование</p>
7.	28	При определении рыночной арендной платы в задании на оценку, в соответствии с п. 17 ФСО №1 указываются, в том числе: объект оценки: объект недвижимости;	<p>объект оценки: и права обязательства по договору аренды</p>	<p>Очень дискуссионный вопрос, находящийся в юридической плоскости.</p> <p>В целом Вариант 1 представляется более приемлемым.</p> <p>Объектом сделки в договоре аренды выступают права и обязанности, а не сам объект недвижимости. Поэтому он не может быть объектом оценки.</p> <p>Можно привести аналогию, что когда оценивается 10% пакет акций предприятия объектом оценки не выступает 100% пакет или имущество предприятия, а конкретный пакет. Или при оценке прав требования, например на результаты инвестиционной деятельности, оценке подлежат именно права требования, а не объект недвижимости и т.д.</p> <p>В это связи предлагается фиксировать в качестве объекта оценки именно права (пользования или пользования и владения) и обязательства по договору аренды. Дополнительным элементом является наличие обязательств в сделке аренды. Судебная практика указывает на</p>

				<p>необходимость учета данной составляющей.</p> <p>Если все-таки остановится на формулировке «право временного пользования (владения и пользования) объектом недвижимости на условиях договора аренды», то именно это право должно фиксироваться как объект оценки, а не объект недвижимости;</p> <p><i>Раздел Аренда предлагается на усмотрение юристов МЭР.</i></p>
8.	28	оцениваемые права: право временного пользования (владения и пользования) объектом недвижимости на условиях договора аренды;		<p>Содержание пункта «оцениваемые права» должно в данном случае дублировать содержание пункта «объект оценки», поэтому вероятно его надо исключить</p> <p><i>Раздел Аренда предлагается на усмотрение юристов МЭР.</i></p>

Первый вице-президент,
Председатель Экспертного совета
НП «СРОО «Экспертный совет»




В.И. Лебединский