Союз финансово-экономических судебных экспертов, Комитет по научно – методическим вопросам оценочной деятельности Национального объединения СРО оценщиков «Союз СОО», Санкт-Петербургский научно-методический совет по оценке, Межрегиональное сообщество экспертов и оценщиков, группа компаний РМС

Комментарии к письму РФЦСЭ №19-8157 от 22.12.2015 по установлению рыночной стоимости объектов недвижимости

©Петр Александрович Козин

Круглый стол
14 февраля 2024

Письмо РФЦСЭ

1. При проведении экспертизы по определению рыночной стоимости объекта (объектов) недвижимости эксперту не следует изначально (до проведения самого исследования) устанавливать для себя ориентировочным какой-либо результат аналогичных исследований, проведенных ранее в отношении данного объекта. Подобные исследования могут быть представлены в распоряжение эксперта, так как обычно находятся в материалах дела.

Установление какого-либо ориентировочного результата противоречит требованиям принципа независимости эксперта, закрепленным в ст. 4 Федерального закона №73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации» от 31 мая 2001 г.

Кроме того, как показывает экспертная практика, «отчеты об оценке» или «заключения экспертов», приобщенные к материалам дела по **ходатайству участников процесса**, как правило содержат необъективно заниженную оценку объекта (объектов) недвижимости, обусловленную, в том числе, возможной заинтересованностью сторон в снижении рыночной стоимости спорного объекта недвижимости.

Дополнить п.1:

Если в составе материалов дела судебному эксперту предоставлены отчет об оценке, экспертиза от нотариуса и/или заключение эксперта при производстве первичной судебной экспертизы, то в соответствии с приказом Минюста от 28.12.2023 №404 "Об утверждении инструкции по организации производства судебных экспертиз…» выполняется их исследование и показываются причины расхождения с выводами ранее проведенных исследований или судебной экспертизы, если таковые имели место, либо их отсутствие (при производстве повторной судебной экспертизы).

Письмо РФЦСЭ

2. При расчете рыночной стоимости объекта недвижимости, учитывая расходы в доходном подходе, следует обратить внимание на то, что их переменная часть, связанная электро- и водопотреблением, как правило, перекладывается на арендаторов.

П.2 предложить в редакции:

При расчете рыночной стоимости объекта недвижимости, учитывая расходы в доходном подходе, обращается внимание на то, что их переменная часть, связанная с потреблением коммунальных и других ресурсов, как правило, перекладывается на арендаторов. Вместе с тем, в каждом конкретном случае проводится исследование структуры арендной платы, коммунальных и других платежей по доступным для исследования заключенным договорам и публичным ценовым предложениям в соответствующем сегмента рынка. При невозможности проведения такого исследования, по причине отсутствия рыночных данных, применяется общее правило в качестве разумно вероятного допущения, отразив это в заключении.

Письмо РФЦСЭ

3. Расходы на коммунальные услуги должны учитываться без налога на добавочную стоимость (НДС).

П.3 предложить в редакции:

Расходы на коммунальные услуги учитываются по реальным рыночным и/или типовым величинам расходов, не исключая, не добавляя и не выделяя налог на добавленную стоимость (НДС), если он не выделен в используемых документах.

Все величины, используемые в расчёте чистого операционного дохода, включая платежи за коммунальные услуги, не включают НДС. При выделенном НДС в этих величинах, он удаляется в процессе расчётов. Недопустимо чтобы из величины, не включающей НДС, вычитать величину, включающую НДС.

Письмо РФЦСЭ

4. При расчете стоимости отдельностоящих зданий (например, при производстве экспертиз по делам, связанным с оспариванием кадастровой стоимости объектов) при использования доходного подхода отсутствует необходимость учета платежа за землю, так как данные платежи учитываются при определении стоимости земельного участка.

П.4 предложить в редакции:

При расчете стоимости зданий, помещений, сооружений, объектов незавершенного строительства, машино-мест (например, при производстве экспертиз по делам, связанным с оспариванием кадастровой стоимости объектов) и использовании доходного подхода в оценке учитываются все типовые расходы сегмента рынка, в том числе, на коммунальные услуги, платежи за землю, страхование, техническую эксплуатацию.

Письмо РФЦСЭ

5. При выборе аналогов (при использовании метода сравнения) необходимо исключить те аналоги, стоимость которых более (или менее) чем в 1,5 раза отличаются от стоимости самого дорогого или самого дешевого аналога в выборке.

Пример

(указана цена за 1 м^2):

Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
100 000	97 000	88 000	91 000	**57 000**
Объект-аналог № 5 – 57 000 – исключаем из расчетов				

П5. предложить в следующей редакции

При отборе объектов-аналогов следует исходить из того, что их сегмент рынка, наиболее эффективное использование и ценообразование между ними и объектом оценки (экспертизы) должны быть едиными. Вследствие этого цены объектов, которые используются в качестве аналогов, не могут включать в себя выбросы (промахи). При этом

- если в основу отбора объектов - аналогов положена аналогия свойств – отсутствие ценообразующих факторов - необходимо осуществлять проверку на отсутствие выбросов (промахов) в соответствии с ГОСТ Р 8.736-2011 «Государственная система обеспечения единства измерений. Измерения прямые многократные. Методы обработки результатов измерений. Основные положения» с последующей проверкой на нормальность распределения данных;
- если в основу отбора объектов - аналогов положена аналогия отношений, в качестве бинарного критерия контроля отсутствия выбросов рекомендуется следующий бинарный критерий (должно быть выполнено два требования): 1) средняя ошибка аппроксимации не более 15%; максимальная ошибка аппроксимации – не более 35%.

Письмо РФЦСЭ

6. Для исключения ошибок, а также вопросов, связанных с информативной насыщенностью (дефицита) сведений об аналогах, допускается использование только 3-х аналогов после результатов обработки первичной выборки. В исключительных случаях, когда подбор аналогов затруднителен, допускается использовать два аналога.

П.6 предложить в следующей редакции:

Для расчетов сравнительным подходом, методами сравнения продаж, количественного и качественного анализов, основанного на аналогии отношений, осуществляется поиск более чем достаточного объема доступных рыночных данных об объектах-аналогах, соответствующих исследуемому объекту по рынку, количеству, а также описываются правила их отбора для проведения расчетов. Достаточность данных для проведения оценки (экспертизы) должна быть показана с помощью формальных критериев. Анализ рынка следует начинать в географических зонах (локациях), наиболее приближенных к объекту исследования. При недостаточности объектов-аналогов в ближайшем окружении надлежит расширять географию поиска (и/или ретроспективный период поиска) для получения объема рыночных данных, достаточных для проведения исследования. Использование лишь части доступных объектов-аналогов должно быть обосновано, например, ненадёжностью или противоречивостью данных.

Помимо поиска и отбора объектов – аналогов, основанного на аналогии отношений (единство ценообразования) возможно более узкое понимание объекта – аналога, основанное на аналогии свойств, как объекта, который потенциальный покупатель рассмотрел бы в качестве непосредственной альтернативы объекту оценки (экспертизы). При этом все остальные требования к объекту – аналогу, а именно, единство наиболее эффективного использования и расположение в области рынка объекта оценки – должны выполняться.

Письмо РФЦСЭ

6. Для исключения ошибок, а также вопросов, связанных с информативной насыщенностью (дефицита) сведений об аналогах, допускается использование только 3-х аналогов после результатов обработки первичной выборки. В исключительных случаях, когда подбор аналогов затруднителен, допускается использовать два аналога.

П.6 продолжить:

Необходимо также учитывать, что:

- определение рыночной стоимости на малом количестве объектов – аналогов (5 и менее) без надлежащего анализа рынка на более чем достаточном количестве данных с разумной вероятностью может свидетельствовать о целенаправленном выборе этих объектов для получения заранее заданного результата и о недостоверном результате определения стоимости;
- при использовании в оценке 5-ти и менее объектов – аналогов и аналогии отношений, а также менее 16-ти объектов – аналогов и аналогии свойств, формально показать достаточность невозможно в принципе, зато легко показать её недостаточность с помощью формальных критериев;
- при использовании в оценке 5-ти и более объектов – аналогов и аналогии отношений, а также при одном ценообразующем факторе (например, площади), их достаточность может быть показана только при выполнении дополнительных требований к однородности и корреляции данных;

Письмо РФЦСЭ

6. Для исключения ошибок, а также вопросов, связанных с информативной насыщенностью (дефицита) сведений об аналогах, допускается использование только 3-х аналогов после результатов обработки первичной выборки. В исключительных случаях, когда подбор аналогов затруднителен, допускается использовать два аналога.

П.6 продолжить:

Необходимо также учитывать, что:

- при использовании в оценке свойств 16-ти и более объектов – аналогов и аналогии свойств, а также отсутствии ценообразующих факторов (корректировок), их достаточность может быть показана только при выполнении дополнительных требований по отсутствию выбросов (промахов) и нормальности распределения данных в соответствии с требованиями ГОСТ Р 8.736-2011 «Государственная система обеспечения единства измерений. Измерения прямые многократные. Методы обработки результатов измерений. Основные положения»;
- при использовании метода корректировок, необходимо учитывать, что каждая корректировка требует её определения на 2-х группах объектов не менее чем по 5 объектов каждая, при этом объекты в первой группе должны обладать исследуемым свойством или качеством, а объекты во второй - не обладать, кроме того, должны выполняться дополнительные требования к однородности и корреляции данных в группах (подробнее см. статью: Слуцкий А.А. (2024), Доказательственная оценка. Процесс корректировок в методе количественных корректировок и минимально необходимое количество объектов – аналогов, Вопросы оценки, №3).

Письмо РФЦСЭ

7. В том случае, если при согласовании подходов результат отличаются более, чем на 30%, удельный вес такого подхода принимается равным не более 10%, или исключается.

П.7 предложить в следующей редакции:

В процессе определения рыночной и иной стоимости объекта исследования рассматривается возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки учитывается специфика объекта исследования, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях. В то же время можно использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату с учетом доступных данных, допущений и ограничений при определении рыночной или иной стоимости объекта исследования.

При применении нескольких подходов и методов оценки используется процедура согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки анализируются возможные причины расхождений, устанавливаются подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа может быть обоснованно выбран один из результатов, полученных при использовании методов и подходов оценки, для определения итоговой величины рыночной и иной стоимости исследуемого объекта. При этом существенным признаётся такое расхождение результатов оценки подходов, при котором результат оценки одного подхода выходит за границы обоснованных диапазонов стоимости других подходов.

Письмо РФЦСЭ

8. В случае, если в доходном подходе стоимость определяется методом дисконтирования денежных потоков, коэффициент дисконтирования считается на середину периода, а коэффициент дисконтирования для реверсивной стоимости объекта – на начало периода.

П.8 предложить в следующей редакции:

В случае, если в доходном подходе стоимость определяется методом дисконтирования денежных потоков, то, момент периода (начало, середина, или конец периода), на который осуществляется дисконтирование, определяется из анализа рынка объекта исследования, а дисконтирование терминальной стоимости объекта – осуществляется на начало периода прогнозируемой продажи объекта исследования.

Письмо РФЦСЭ

9. При расчете рисков на низкую ликвидность объекта недвижимости, связанную со сроком их экспозиции, необходимо учитывать, что срок экспозиции в регионах может быть весьма значительным – до 1 года.

П.9 предложить в следующей редакции:

При определении ликвидности объекта исследования, связанной со сроком его экспозиции, следует исходить из результатов анализа рынка и проведения соответствующих расчетов.

Письмо РФЦСЭ

10. При определении рыночной стоимости объекта недвижимости необходимо учитывать линию застройки (1-я линия, 2-я линия), расположение объекта относительно транспортных магистралей, проводить корректировку на локальное расположение.

П.10 предложить в следующей редакции:

При определении рыночной стоимости все ценообразующие факторы и корректировки, включая их величины должны быть специально обоснованы в анализе конкретного рынка. Отсутствие таких исследований и обоснований с разумной вероятностью может свидетельствовать о целенаправленном выборе корректировок для получения заданного результата и/или о недостоверном результате определения стоимости . Использование так называемых «справочников», «сборников», «дайджестов» и т.д., содержащих «корректировки» является недопустимой практикой оценки и судебной экспертизы (подробнее см. Е.И. Нейман, А.А. Слуцкий, Д.Ю. Бекишев и др. (2024), Недопустимые источники информации в практике российской оценки в контексте требований п. 10 Федерального стандарта оценки «Процесс оценки» (ФСО III). Научно – методологический доклад, Межрегиональное сообщество экспертов и оценщиков, Утверждён 12.09.2024)

Письмо РФЦСЭ

11. Особое внимание следует обращать на наличие (отсутствие) на земельном участке коммуникаций на дату оценки, а также его конфигурацию, с точки зрения дальнейшего его использования.

П.11 (см. предложения в п.п. 5, 6 и 10)

Письмо РФЦСЭ

12. При производстве экспертиз по делам об оспаривании кадастровой стоимости для определения рыночной стоимости рекомендуется использование данных об объектах-аналогах на дату проведения исследований с последующей корректировкой на указанную ретроспективную дату, в условиях отсутствии информации об объектах-аналогах, экспонируемых на дату оценки.

П. 12 предложить в следующей редакции:

«В процессе оценки или экспертизы по определению рыночной и иной стоимости, как правило, используются данные, доступные участникам рынка на дату оценки или экспертизы (в том числе данные, предшествующие дате определения стоимости). Данные, которые стали доступны после даты определения стоимости, могут быть использованы, если они отражают состояние рынка и объекта оценки (экспертизы) на дату определения стоимости, соответствуют ожиданиям участников рынка на эту дату (например, статистическая информация, финансовые результаты деятельности компании и другая информация, относящаяся к состоянию объекта оценки (экспертизы) и/или рынка в период до даты определения рыночной и иной стоимости или на эту дату).

Письмо РФЦСЭ

12. При производстве экспертиз по делам об оспаривании кадастровой стоимости для определения рыночной стоимости рекомендуется использование данных об объектах-аналогах на дату проведения исследований с последующей корректировкой на указанную ретроспективную дату, в условиях отсутствии информации об объектах-аналогах, экспонируемых на дату оценки.

Продолжение п. 12 предложить в следующей редакции:

Для определения ожиданий участников рынка на дату определения рыночной и иной стоимости оценщик (эксперт):

1) определяет ретроспективный период поиска данных (например, ценовых данных);
2) осуществляет поиск данных;
3) анализирует обнаруженные данные и выявляет ожидания участников рынка на дату определения стоимости;
4) сопоставляет выявленные им ожидания с данными, ставшими известными после даты определения стоимости.

В процессе анализа выявляются непрерывные тенденции, которые:

- сформированы до даты определения рыночной и иной стоимости;
- имеют место на дату определения рыночной и иной стоимости;
- продолжаются после даты определения рыночной и иной стоимости.

Указанные тенденции визуализируются посредством построения графиков, диаграмм и т. п.» (Нейман Е.И., Слуцкий А.А. и др. (2024), Требования к использованию информации и данных в оценке, Вопросы оценки, №2)

Спасибо за внимание!

Козин Петр
Александрович
Доктор технических наук, профессор,
Председатель СПб
научно-методического совета по оценке,
член Комитета по научным и методическим вопросам
оценочной деятельности Национального объединения СРО
оценщиков «Союз СОО», член Союза ФЭСЭ, член МСЭО,
старший эксперт по определению
стоимостей группы компаний РМС
petrkozin@yandex.ru
+7 921-935-99-56