

АССОЦИАЦИЯ
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ



**«Задачи, ответственность, достоверность
результатов при определении рыночной
стоимости в рамках судебных споров»**

Газдалетдинов Айдар Маратович

Член Экспертного совета Ассоциации СРОО «СВОД»

Оценщик 1 категории, судебный эксперт

Сертифицированный эксперт ГУ РФЦСЭ при Министерстве юстиции РФ

Действительный член НП «Палата судебных экспертов»

19-20 сентября 2019 года

**II МЕЖРЕГИОНАЛЬНЫЙ ФОРУМ
ОЦЕНЩИКОВ И ЭКСПЕРТОВ В
РЕСПУБЛИКЕ БАШКОРТОСТАН**

8-800-333-87-38

(звонок по России бесплатный)

www.srosvod.ru

Проведение судебной экспертизы при определении стоимости объекта

Достоверность отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения

Оспаривание достоверности величины стоимости объекта оценки (признании недействительным отчета об оценке) в судебном порядке

Статус оценщика при оспаривании отчета об оценке и проведении судебной экспертизы

Достоверность отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения

Оспаривание достоверности величины стоимости объекта оценки в судебном порядке

- ✓ Оспаривание достоверности величины стоимости объекта оценки, определенной независимым оценщиком, **путем предъявления самостоятельного иска возможно** только в том случае, когда законом или иным нормативным актом предусмотрена **обязательность такой величины для сторон сделки**, государственного органа, должностного лица, органов управления юридического лица

Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 30 мая 2005 года №92 «О рассмотрении арбитражными судами дел об оспаривании оценки имущества»
В действующей редакции от 14.08.2018 г. ссылка на данное письмо отсутствует (!!!)

Статус оценщика при оспаривании отчета об оценке



В случае оспаривания величины стоимости объекта оценки оценщик, осуществивший оценку, привлекается к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора (статья 51 АПК РФ)



Для проверки достоверности и подлинности отчета оценщика судом по ходатайству лица, участвующего в деле, или с согласия участвующих в деле лиц может быть назначена экспертиза, в том числе в виде иной независимой оценки (статьи 82 - 87 АПК РФ)

Статус оценщика при оспаривании отчета об оценке

В соответствии с Информационным письмом №92 от 30 мая 2005 года Президиума ВАС РФ «О рассмотрении арбитражными судами дел об оспаривании оценки имущества» может быть назначена экспертиза:



Для проверки
достоверности отчета
оценщика



Для проверки
подлинности отчета
оценщика



В виде иной
независимой оценки

Проверка достоверности отчета об оценке

ст. 12 Федерального Закона №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Достоверность отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения)

- Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.
- Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, **за исключением кадастровой стоимости**, является рекомендуемой для целей **определения начальной цены предмета аукциона или конкурса**, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

(в редакции с 03.07.2016 г.)

Проверка достоверности отчета об оценке

Принимая во внимание практику установления достоверности величины стоимости объекта оценки можно выделить следующие способы признания стоимости **НЕдостоверной** и **НЕрекомендуемой** для целей совершения сделки:

Способ №1:

Признание отчёта не соответствующим законодательству (ФЗ-135 и ФСО) путем назначения судебной экспертизы эксперту

Способ №2:

Признание отчёта не соответствующим законодательству (ФЗ-135 и ФСО) путем проведения экспертизы в СРО (не обязательно в том СРО, где состоит оценщик подготовивший отчёт об оценке)

Способ №3:

Признание отчёта не соответствующим законодательству (ФЗ-135 и ФСО) путем проведения направления жалобы в СРО и проведении внеплановой проверки (жалоба направляется в СРО, где состоит оценщик подготовивший отчёт об оценке)

**Проведение
судебной экспертизы
+ по определению
рыночной стоимости
объекта оценки**

8-800-333-87-38
www.srosvod.ru

Изменения в судебной практике

ВАЖНО!!!

В защиту оценочного сообщества

Дело №А09-6803/2014 – Арбитражный суд Брянской области
С оценочной компании ООО «Ко-Инвест Брянск» взысканы убытки
в пользу ИП Лукановой Л.М. в размере 201 538,62 руб. Данная
позиция была подтверждена также судебными актами
апелляционной и кассационной инстанции.

ОДНАКО, Судебной коллегией по экономическим спорам
Верховного Суда Российской Федерации Определением № 310-
ЭС15-11302 от «28» декабря 2015 года все судебные акты по делу
были отменены и ИП Лукановой Л.М. было отказано в
удовлетворении требований.

8-800-333-87-38
www.srosvod.ru

Изменения в судебной практике

ВАЖНО!!!

Ключевые моменты по теме доклада

- ✓ Наличие иного результата оценки не предопределяет недостоверность ранее определенной рыночной стоимости
- ✓ Несоответствие подготовленного отчета положениям ФСО и Закона об оценке судами при рассмотрении должно быть установлено

Изменения в судебной практике

ВАЖНО!!!

Ключевые моменты по теме доклада

- ✓ В случае возникновения спора о достоверности величины рыночной стоимости объекта оценки, рыночная стоимость определяется по результатам проведенной судебной экспертизы, определившей не только саму цену, но и недостоверность какого-либо из представленных отчетов

ст. 13 Федерального Закона №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Оспоримость сведений, содержащихся в отчете)

8-800-333-87-38
www.srosvod.ru

Изменения в судебной практике

ВАЖНО!!!

Ключевые моменты по теме доклада

- ✓ Суд может поставить перед экспертом вопрос об установлении рыночной стоимости, а также о том, допущено ли оценщиком нарушение требований ФСО, предъявляемых к форме и содержанию отчета, к описанию объекта оценки, к методам расчета рыночной стоимости конкретного объекта оценки, и иные нарушения, которые могли повлиять на определение итоговой величины рыночной стоимости, в том числе правильно ли определены факторы, влияющие на стоимость объекта недвижимости, допускались ли ошибки при выполнении математических действий, является ли информация, использованная оценщиком, достоверной, достаточной, проверяемой.

Абз. 3 п. 23 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 30 июня 2015 года №28 «О некоторых вопросах, возникающих при рассмотрении судами дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости»

8-800-333-87-38
www.srosvod.ru

Достоверность аналогов

АРХИВОБЪЯВЛЕНИЙ

The Russian Advertisements archive

inform-expert [выйти] | баланс: 18271 [+] | выгрузки

[←Назад к поиску](#)

Участок 26.6 га (промназначения)

₽20,000,000

ufa/zemelnnye_uchastki/uchastok_26.6_ga_promnaznacheniya_397909512

Категория	Земельные участки	Оператор	ОАО "Мобильные ТелеСистемы"
Контакт	Фламинго	Тип	компания
Телефон	89821008916	Номер	397909512
Адрес	не задан	Метро	не задано

Расположение Россия, Уфа

Дата публикации Sun Aug 31 2014

Дата обновления Thu Oct 02 2014

Дата скачивания Thu Oct 02 2014

Снимок оригинального объявления недоступен



Продам земельный участок 26,6 га. Месторасположение: вдоль М5,ж\д пути., п. Русский Юрмаш. Аренда.Разрешенное использование: для строительства торговых комплексов. Кадастровый квартал: 02:47:130601.Категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения. Разрешенное использование: Для проектирования и строительства завода по производству гипсокартона. Под Логистику. Цена за 1 га.

8-800-333-87-38
www.srosvod.ru

Достоверность аналогов

АРХИВОБЪЯВЛЕНИЙ

The Russian Advertisements archive

inform-expert [выйти] | баланс: 18271 [+] | загрузки

[←Назад к поиску](#)

Продам участок 27 га (промназначения)

ufa/zemelnye_uchastki/prodam_uchastok_27_ga_promnaznacheniya_270459356

Категория	Земельные участки	Оператор	ОАО "Мобильные ТелеСистемы"
Контакт	Равиль	Тип	частное
Телефон	89174317116	Номер	270459356
Адрес	не задан	Метро	не задано

Расположение Россия, Уфа

Дата публикации Sat Jan 25 2014

Дата обновления Tue Feb 25 2014

Дата скачивания Thu Feb 27 2014

Снимок оригинального объявления недоступен

Земля на трассе М 5 в районе п. Русский Юрмаш, 15 км. от Уфы, 27 Га (земли промышленности) в аренде, газ, электричество, ж/д, документы готовы, ищем инвестора. Предоставляем услуги по строительству гипермаркетов "под ключ" по Приволжскому федеральному округу. Цена 70 т.р. за кв. м.



8-800-333-87-38
www.srosvod.ru



свободный
оценочный
департамент

Достоверность аналогов

АРХИВОБЪЯВЛЕНИЙ

The Russian Advertisements archive

inform-expert [выйти] | баланс: 18271 [+] | загрузки

[←Назад к поиску](#)

Участок 26.6 га (промназначения)

₽10,000,000

ufa/zemelnye_uchastki/uchastok_26.6_ga_promnaznacheniya_344731355

Категория	Земельные участки	Оператор	ОАО "Мобильные ТелеСистемы"
Контакт	Алена	Тип	компания
Телефон	89174140800	Номер	344731355
Адрес	не задан	Метро	не задано
Расположение	Россия, Уфа		
Дата публикации	Mon Jun 02 2014		
Дата обновления	Thu Jul 03 2014		
Дата скачивания	Thu Jul 03 2014		



Снимок оригинального объявления недоступен

Продам земельный участок 26,6 га. Месторасположение: вдоль М5, п. Русский Юрмаш. Аренда. Разрешенное использование: для строительства торговых комплексов. Кадастровый квартал: 02:47:130601. Категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения. Разрешенное использование: Для проектирования и строительства завода по производству гипсокартона. Цена за 1 га.

8-800-333-87-38
www.srosvod.ru



СВОД

свободный
оценочный
департамент

Достоверность аналогов

АРХИВОБЪЯВЛЕНИЙ

The Russian Advertisements archive

inform-expert [выйти] | баланс: 18269 [+] | выгрузки

[←Назад к поиску](#)

Участок 27 га (промназначения)

₽1,200,000

ufa/zemelnye_uchastki/uchastok_27_ga_promnaznacheniya_517229095

Категория	Земельные участки
Контакт	Карим
Телефон	89870550052
Адрес	не задан

Оператор	ОАО "Мобильные ТелеСистемы"
Тип	компания
Номер	517229095
Метро	не задано

Расположение	Россия, Уфа
Дата публикации	Tue Feb 24 2015
Дата обновления	Fri Mar 27 2015
Дата скачивания	Fri Mar 27 2015

Снимок оригинального объявления недоступен



Продается земельный участок 27 ГА, около села Руский Юрмаш, вдоль трассы М5. Территориальная зона под застройку предназначенное для широкого спектра застройки под любой вид коммерческого использования. Рядом проходит газ, электричество, возможность продолжения ж/д ветки. Аренда, выкуп в собственность. Рядом с земельным участком коммерческого использования находится Жилино, Карпово, Нагаево, Федоровка, Акбердино, Руский Юрмаш, Кузнецовский затон.

8-800-333-87-38
www.srosvod.ru



СВОД

свободный
оценочный
департамент

Достоверность аналогов

АРХИВОБЪЯВЛЕНИЙ

The Russian Advertisements archive

inform-expert [выйти] | баланс: 18268 [+] | загрузки

[←Назад к поиску](#)

Участок 27 га (промназначения)

ufa/zemelnye_uchastki/uchastok_27_ga_promnaznacheniya_456645033

Категория	Земельные участки	Оператор	ОАО "Вымпел-Коммуникации"
Контакт	Строительная компания	Тип	компания
Телефон	89603960680	Номер	456645033
Адрес	не задан	Метро	не задано
Расположение	Россия, Уфа		
Дата публикации	Sun Nov 09 2014		
Дата обновления	Sun Apr 19 2015		
Дата скачивания	Mon Apr 20 2015		
Снимок оригинального объявления	недоступен		



Земля на трассе М 5 в районе п. Русский Юрмаш, 15 км. от Уфы, 27 Га (земли промышленности) в аренде, кадастровый номер: 02:47:130601:18, газ, электричество, ж/д, документы готовы.

8-800-333-87-38
www.srosvod.ru

Достоверность аналогов

АРХИВОБЪЯВЛЕНИЙ

The Russian Advertisements archive

inform-expert [выйти] | баланс: 18266 [+] | выгрузки

[←Назад к поиску](#)

Участок 26 га (промназначения)

₽1,000,000

ufa/zemelnye_uchastki/uchastok_26_ga_promnaznacheniya_1187532121

Категория	Земельные участки	Оператор	ПАО "Мобильные ТелеСистемы"
Контакт	розалия	Тип	компания
Телефон	89872545959	Номер	1187532121
Адрес	Уфимский район, п. Русский Юрмаш	Метро	не задано
Расположение	Россия, Уфа		
Дата публикации	Tue Oct 24 2017		
Дата обновления	Tue Oct 24 2017		
Дата скачивания	Tue Oct 24 2017		
Снимок оригинального объявления	открыть		

Земельные участки под строительство складов, на трассе М 5, в районе п. Русский Юрмаш, 12 км. от Уфы, в аренде до 03.2019 г., кадастровый номер: 02:47:130601:18, газ, электричество, ж/д пути вдоль участка



8-800-333-87-38
www.srosvod.ru



свободный
оценочный
департамент

Достоверность аналогов

№ п/п	Местоположение объекта	Вид права	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв.м
1	Вдоль М5, п. Русский Юрмаш, квартал: 02:47:130601	Аренда	266 000	10 000 000	1 000,00
2	Около села Русский Юрмаш, вдоль трассы М5	Аренда	270 000	1 200 000	4,44
3	На трассе М5 в районе п. Русский Юрмаш, 15 км. от Уфы, кад. № 02:47:130601:18	Аренда	265 952	н/д	н/д
4	На трассе М5 в районе п. Русский Юрмаш, 12 км. от Уфы, кад. № 02:47:130601:18	Аренда до 03.2019	265 952	1 000 000	3,76

Достоверность аналогов

ПУБЛИЧНАЯ КАДАСТРОВАЯ КАРТА

Участки 02:47:130601:18 Найти

Земельные участки ¹

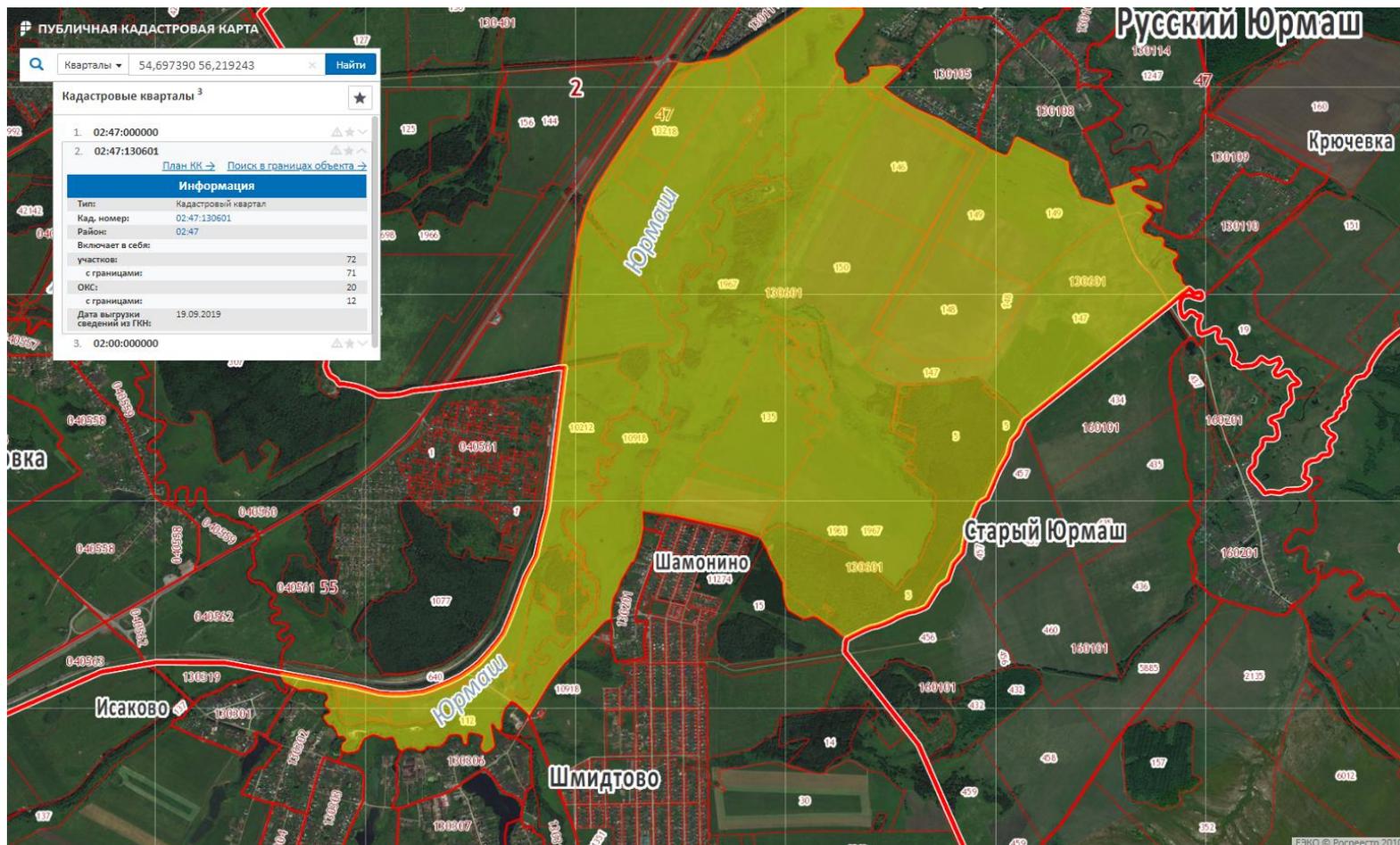
1. 02:47:130601:18
Башкортостан Респ, р-н Уфимский, с/с Русско-Юрмашский, с Русский Юрмаш
[План ЗУ](#) → [План КК](#) → [Поиск в границах объекта](#) →

Информация	Услуги
Вид:	Земельный участок
Кад. номер:	02:47:130601:18
Кад. квартал:	02:47:130601
Статус:	Учтенный
Адрес:	Башкортостан Респ, р-н Уфимский, с/с Русско-Юрмашский, с Русский Юрмаш
Категория земель:	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения
Форма собственности:	Собственность публично-правовых образований
Кадастровая стоимость:	184 166 315,76 руб.
Уточненная площадь:	265 952 кв. м
Разрешенное использование:	Для размещения объектов торговли
по документу:	магазины; предприятия оптовой и мелкооптовой торговли непродовольственные

ЕЭКО © Росреестр 2010

8-800-333-87-38
www.srosvod.ru

Достоверность аналогов



8-800-333-87-38
www.srosvod.ru

Достоверность аналогов

АРХИВОБЪЯВЛЕНИЙ

The Russian Advertisements archive

inform-expert [выйти] | баланс: 18248 [+] | выгрузки

[←Назад к поиску](#)

Участок 1.16 га (промназначения)

₽90,000

bashkortostan_oktyabrskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_1.16_ga_promnaznacheniya_742522909

Категория	Земельные участки	Оператор	ОАО "МегаФон"
Контакт	Магазин "Мир Дерева"- Космонавтов 7/3	Тип	компания
Телефон	89297565069	Номер	742522909
Адрес	Кооперативная ул	Метро	не задано
Расположение	Россия, Октябрьский		
Дата публикации	Thu Mar 10 2016		
Дата обновления	Thu Mar 10 2016		
Дата скачивания	Wed Mar 16 2016		
Снимок оригинального объявления	открыть		

Участок находится слева от авторынка ХАМРУС, можно размежевать на любые площади. Красная линия,прилегает к оживленной дороге. Наличными или бартером, или обоими способами одновременно.8927 РАДИК 235-19 22. Звоните по этому номеру.

[ПОКАЗАТЬ НА КАРТЕ](#)



8-800-333-87-38
www.srosvod.ru



свободный
оценочный
департамент

Достоверность аналогов

АРХИВОБЪЯВЛЕНИЙ

The Russian Advertisements archive

inform-expert [выйти] | баланс: 18238 [+] | выгрузки

[←Назад к поиску](#)

Участок 1.16 га (промназначения)

₽8,700,000

bashkortostan_oktyabrskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_1.16_ga_promnaznacheniya_877042607

Категория	Земельные участки	Оператор	ООО "Скартел"
Контакт	Иван Петров	Тип	частное
Телефон	89964006001	Номер	877042607
Адрес	Башкортостан, Октябрьский, Кооперативная, 1/1	Метро	не задано
Расположение	Россия, Октябрьский		
Дата публикации	Wed Nov 23 2016		
Дата обновления	Wed Nov 23 2016		
Дата скачивания	Thu Nov 24 2016		
Снимок оригинального объявления	открыть		



Продам земельный участок возле авторынка "Хамрус".Возможен обмен на авто,квартиру,строительные материалы.При желании можно разделить на несколько участков.Цена 70 тр/сотка земли.

[ПОКАЗАТЬ НА КАРТЕ](#)

8-800-333-87-38
www.srosvod.ru



свободный
оценочный
департамент

Достоверность аналогов

АРХИВОБЪЯВЛЕНИЙ

The Russian Advertisements archive

inform-expert [выйти] | баланс: 18232 [+] | загрузки

[←Назад к поиску](#)

Участок 50.12 га (промназначения)

₽1,300,000

bashkortostan_oktyabrskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_50.12_ga_promnaznacheniya_1055339782

Категория	Земельные участки	Оператор	ПАО "МегаФон"
Контакт	Мариника	Тип	частное
Телефон	89272359601	Номер	1055339782
Адрес	улица Космонавтов, дом 57/4	Метро	не задано
Расположение	Россия, Октябрьский		
Дата публикации	Fri Dec 08 2017		
Дата обновления	Fri Dec 08 2017		
Дата скачивания	Sat Dec 09 2017		
Снимок оригинального объявления	открыть		



Продается земельный участок под проектирование и строительство производственной базы (право аренды до сентября 2020г). Участок расположен рядом с бывшим заводом "Автоприбор", все коммуникации подведены. На участке имеется капитальный объект недвижимости (диспетчерский пункт - в собственности). Возможен выкуп земельного участка (до декабря 2018г. - 50% от кадастровой стоимости). Кадастровая стоимость составляет 3222415,28 руб. Арендная плата за земельный участок в год составляет-80560,38 рублей. Собственник один.Документы все готовы к сделке.

[ПОКАЗАТЬ НА КАРТЕ](#)

8-800-333-87-38
www.srosvod.ru

Достоверность аналогов

ПУБЛИЧНАЯ КАДАСТРОВАЯ КАРТА

Участки 54,488689 53,542463

Земельные участки ¹

1. **02:57:031301:78**
Башкортостан Респ, г Октябрьский, ул Космонавтов, д 57/4
[План ЗУ](#) → [План КК](#) → [Поиск в границах объекта](#) →

Информация	Услуги
Вид:	Земельный участок
Кад. номер:	02:57:031301:78
Кад. квартал:	02:57:031301
Статус:	Учтенный
Адрес:	Башкортостан Респ, г Октябрьский, ул Космонавтов, д 57/4
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	3 222 415,28 руб.
Уточненная площадь:	5 012 кв. м
Разрешенное использование:	Для размещения объектов, предназначенных для обеспечения обороны и безопасности
по документу:	Проектирование и строительство производственной базы

8-800-333-87-38
www.srosvod.ru



свободный
оценочный
департамент

Достоверность аналогов



Управление Росреестра по Республике Башкортостан Единая справочная Росреестра
8 800 100 34 34

Онлайн сервисы *бета*

Статус заявления онлайн

Сведения о земельном участке

Поиск по:

- кадастровому номеру
- ранее присвоенному номеру
- адресу

ябрьский, ул. Космонавтов, 57/4

Найти

например **02:03:051201:70**
краткое описание:

Сервис позволяет получить информацию о земельном участке.

Введите кадастровый номер земельного участка в формате 02:XX:XXXXXX.X или его адрес, нажмите "Найти".

Последнее обновление: 18.09.2019 04:43:39

Сведения по состоянию на: 17.09.2019

Получена информация о ЗУ

Всего 2618796

Кадастровый номер ЗУ	02:57:031301:78
Дата постановки на учет	16.07.2009
Дата снятия с учета	
Адрес местоположения	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: г Октябрьский, ул Космонавтов, д 57/4
Статус	Учтенный

8-800-333-87-38
www.srosvod.ru



Достоверность аналогов

№ п/п	Местоположение объекта	Вид права	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв.м
1	г.Октябрьский, ул. Кооперативная, слева от авторынка XAMRUS	н/д	11 600	90 000	9,00
2	г.Октябрьский, ул. Кооперативная, 1/1, возле авторынка "Хамрус"	н/д	11 600	8 700 000	750,00
	г.Октябрьский, ул. Кооперативная, 1/1, возле авторынка "Хамрус"	н/д	11 600	8 120 000	700,00
3	г.Октябрьский, ул. Космонавтов, 57/4	Право аренды до сентября 2020 г.	501 200	1 300 000	2,59
	Кадастровая стоимость 3 222 415,26 руб.		501 200	3 222 415	6,43
	г.Октябрьский, ул. Космонавтов, 57/4	Право аренды до сентября 2020 г.	5 012	1 300 000	259,38

Использование аналогов после даты определения стоимости

Пункт 8 ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» гласит:

- ✓ Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) - это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.
- ✓ Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.

Использование аналогов после даты
определения стоимости

**Что такое события,
произошедшие после
даты оценки?**

... .. ???

Использование аналогов после даты
определения стоимости

Что такое событие?

Что такое информация?

Что такое тенденция?

Использование аналогов после даты определения стоимости

Событие – то, что имеет место, происходит, наступает в произвольной точке пространства-времени; значительное происшествие, явление или иная деятельность как факт общественной или личной жизни; подмножество исходов эксперимента

Информация – сведения независимо от формы их представления

Тенденция – сравнительно устойчивое направление развития определенного явления

Судебная практика

Определение Верховного Суда РФ от 01.03.2019 N 303-ЭС18-8971 по делу N А73-10182/2017

Вопреки мнению ООО "ТрансГруз-ДВ" использование экспертом при проведении исследования аналогов, зафиксированных на рынке после даты оценки (29.12.2013), не противоречит пункту 8 ФСО N 1, согласно которому информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.

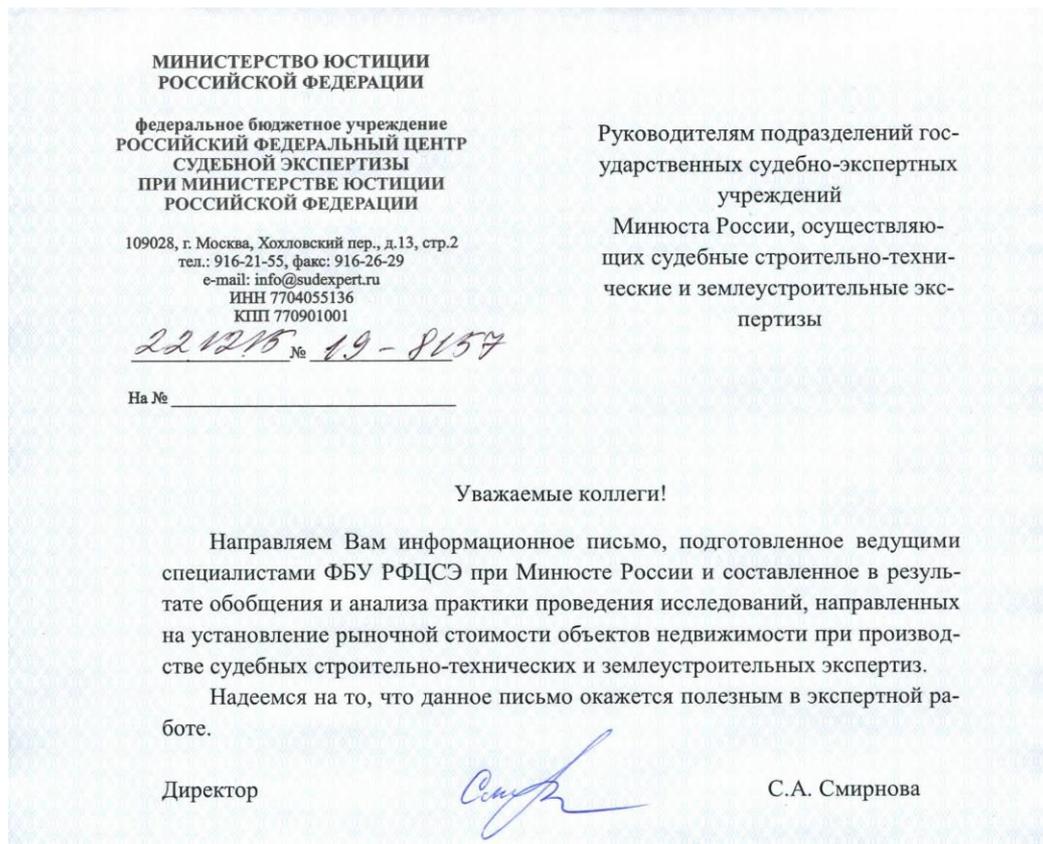
Из Постановления Арбитражного суда Дальневосточного округа от 09.11.2018 N Ф03-3813/2018 по делу N А73-10182/2017

Судебная практика

Постановление Арбитражного суда Центрального округа от 11.01.2017 N Ф10-5328/2016 по делу N А08-2056/2014

Кроме того, применение объектов-аналогов по состоянию на дату после даты оценки возможно согласно ФСО N 1 пункту 8 "Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки".

Использование аналогов после даты определения стоимости



Использование аналогов после даты определения стоимости

Информационное письмо

Результаты обобщения и анализа практики проведения исследований, направленных на установление рыночной стоимости объектов недвижимости при производстве судебных строительно-технических и землеустроительных экспертиз позволили выделить ряд проблемных моментов, на которые необходимо обращать пристальное внимание при проведении данного рода экспертиз.

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.

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

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

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

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 м²):

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				

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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 отсутствия информации об объектах-аналогах, экспонируемых на дату оценки.

Заведующий лабораторией
судебной строительно-технической экспертизы
ФБУ РФЦСЭ при Минюсте России



/А.Ю. Бутырин /

Главный государственный судебный эксперт
лаборатории судебной
строительно-технической экспертизы
ФБУ РФЦСЭ при Минюсте России



/А.В. Макеев /

Использование аналогов после даты определения стоимости

дальнейшего его использования.

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 отсутствия информации об объектах-аналогах, экспонируемых на дату оценки.

Заведующий лабораторией
судебной строительно-технической экспертизы
ФБУ РФЦСЭ при Минюсте России



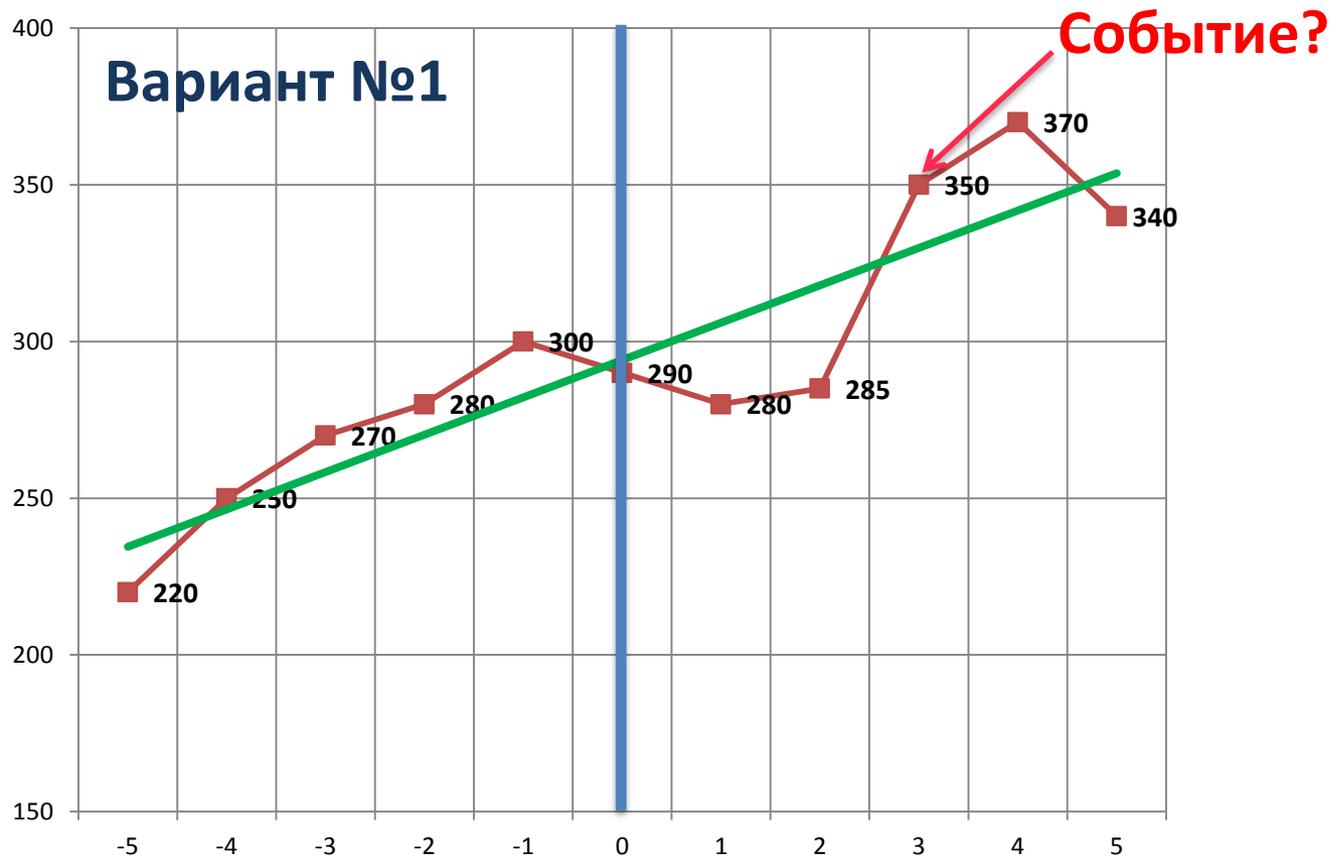
/А.Ю. Бутырин /

Главный государственный судебный эксперт
лаборатории судебной
строительно-технической экспертизы
ФБУ РФЦСЭ при Минюсте России

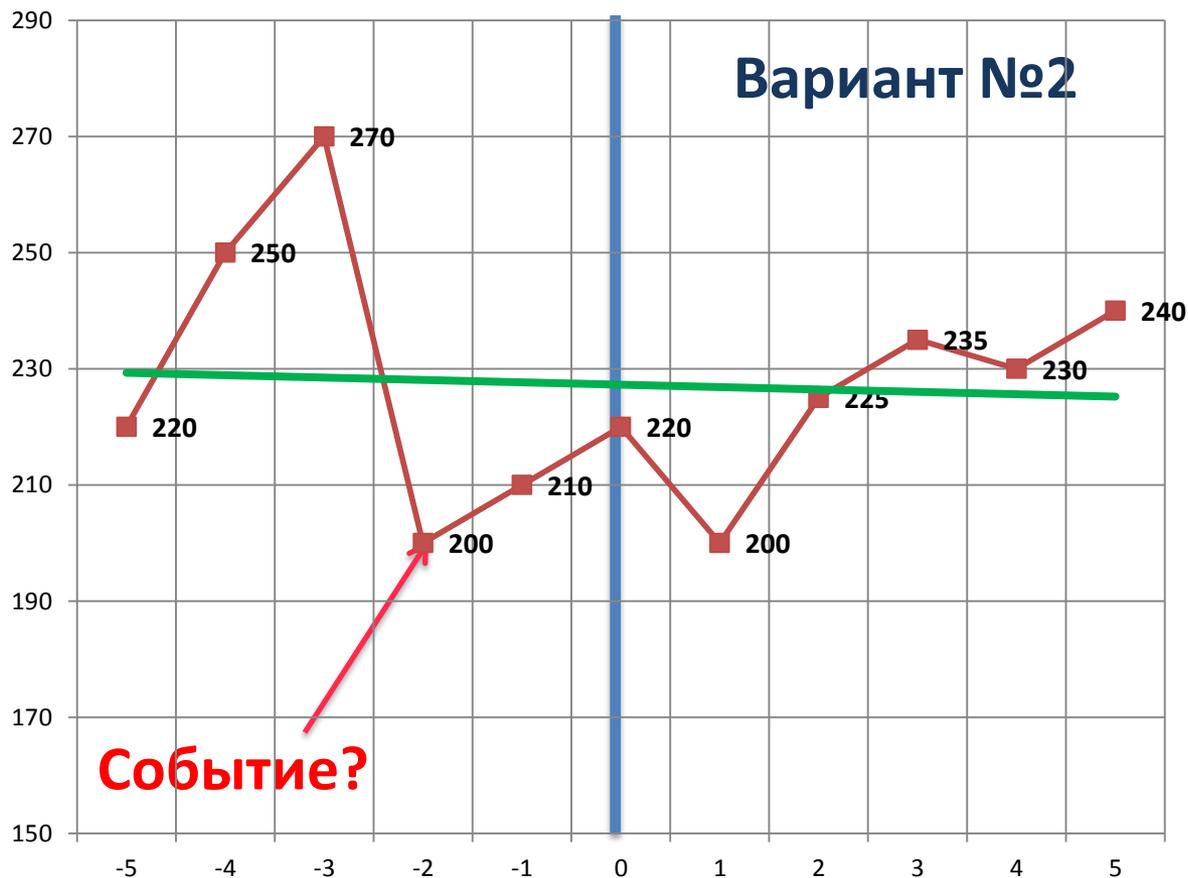


/ А.В. Макеев /

Использование аналогов после даты определения стоимости



Использование аналогов после даты определения стоимости



Использование аналогов после даты определения стоимости (Аналогия)

Пункт 12 ФСО №10 «Оценка стоимости машин и оборудования»:

При оценке машин и оборудования с применением затратного и сравнительного подходов допускается использование ценовой информации о событиях, произошедших с объектами-аналогами после даты оценки, например, путем обратной ценовой индексации. При этом оценщик должен проанализировать динамику цен от даты оценки до даты наступления соответствующего события и внести соответствующие корректировки. Использование такой ценовой информации допустимо, если оценщиком проведен и раскрыт в отчете анализ полученных расчетных значений на соответствие рыночным показателям, сложившимся на дату оценки, а также оговорены допущения, связанные с применением указанной информации.

Использование аналогов после даты определения стоимости (Расширение)

Пункт 25 ФСО №7 «Оценка недвижимости»:

Оценщик вправе использовать иную методологию расчетов и самостоятельно определять метод (методы) оценки недвижимости в рамках каждого из выбранных подходов, основываясь на принципах существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности. При этом в отчете об оценке необходимо привести описание выбранного оценщиком метода (методов), позволяющее пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту недвижимости, принципам оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки

АССОЦИАЦИЯ
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ



СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!

8-800-333-87-38
(звонок по России бесплатный)
www.srosvod.ru