

ОГРН 1157700016539  
ИНН 7709470802



Телефон: +7 495 107 93 70  
E-mail: [info@fsosro.ru](mailto:info@fsosro.ru)

**ФЕДЕРАЦИЯ  
СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ**

[www.fsosro.ru](http://www.fsosro.ru)

# **Наиболее частые нарушения Федеральных Стандартов оценки при оценке недвижимого имущества**

**апрель, 2021**

## Последовательность глав Отчета об оценке (ФСО № 1 с дополнениями из ФСО № 7)

1. Задание на оценку;
2. Применяемые стандарты оценки;
3. Принятые допущения;
4. Сведения о Заказчике и об Оценщике (Оценщиках), о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор, а также информация о привлеченных специалистах;
5. Основные факты и выводы;
6. Описание объекта оценки;
7. Анализ рынка объекта оценки;
8. Анализ Наиболее эффективного использования;
9. Описание процесса оценки;
10. Описание процедуры согласования;
11. Описание расчета иных расчетных величин;
12. Приложения.

## Последовательность глав Отчета об оценке (ФСО № 1 и ФСО № 7)

### Нарушения в Отчетах об оценке:

1. Раздел «Задание на оценку» дублирует Основные факты и выводы, содержит результаты действий оценщика;
2. Описание объекта оценки и процесс оценки не соответствуют поставленной задаче.
3. Анализ Наиболее эффективного использования проводится ранее Анализа рынка;
4. Разделы «Описание объекта оценки», «Анализ рынка» и «Описание процесса оценки» содержат разные списки характеристик (ценообразующих факторов) для объектов недвижимости, отнесенных к одному сегменту рынка с оцениваемым объектом;
5. Расчеты, выполненные в рамках подходов к оценке, не являются расчетами стоимости объекта оценки;
6. Формат итогового результата стоимости объекта оценки не соответствует заданию на оценку.

## Задание на оценку

Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ, статья 9:

«Основанием для проведения оценки является договор на проведение оценки, указанных в статье 5 настоящего Федерального закона объектов, заключенный заказчиком с оценщиком или с юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор».

ФСО № 1, п. 21:

«Задание на оценку является **неотъемлемой частью договора** на проведение оценки».

ФСО № 1, п. 4.

«Отчет об оценке выполняется в соответствии с заданием на оценку».

Данные из реального Отчета об оценке (раздел «Задание на оценку»):

«Информация о правообладателях содержится в приложении 3 Настоящего Отчета»

«Осмотр не проводился»

### Рекомендации:

1. Если есть такая возможность, размещать в Отчете скан-копию Задания.
2. Не использовать в тексте Отчета в разделе «Задание» глаголы прошедшего времени.

# Объект оценки (недвижимое имущество)

**ГК РФ Статья 130. Недвижимые и движимые вещи.**

**ГК РФ Статья 273. Переход права на земельный участок при отчуждении находящихся на нем зданий или сооружений**

**ГК РФ Статья 552. Права на земельный участок при продаже здания, сооружения или другой находящейся на нем недвижимости**

п. 1: «К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства».

«При переходе права собственности на здание или сооружение, принадлежавшее собственнику земельного участка, на котором оно находится, к приобретателю здания или сооружения переходит право собственности на земельный участок, занятый зданием или сооружением и необходимый для его использования, если иное не предусмотрено законом».

п. 3: «При продаже такой недвижимости покупатель приобретает право пользования соответствующим земельным участком на тех же условиях, что и продавец недвижимости».

**Пример из реального отчета об оценке:**

**В соответствии с Заданием на оценку, оценке подлежит:**

**Нежилое здание, расположенное по адресу: «Адрес».**

**Предполагаемое использование результатов: Для принятия управленческого решения о купле-продаже.**

**Рекомендации:**

- 1. Официальным письмом запросить у Заказчика сведения о Земельном участке, на котором расположено оцениваемое Здание. Самостоятельно получить данные кадастровой карты о земельном участке (можно даже запросить выписку из ЕГРП на портале Росреестра)**
- 2. В разделе «Допущения» Отчета об оценке привести указанные выше статьи ГК РФ, сделать вывод о необходимости оценить соответствующие права на земельный участок.**
- 3. При описании объекта оценки проанализировать размер земельного участка (или его доли), необходимый для использования Здания (объекта оценки).**
- 4. В случае, если собственнику Здания принадлежат права собственности на земельный участок, совместно с оценкой права собственности на Здание оценивать право собственности на Земельный участок (или его долю). В иных случаях – оценивать право аренды на Земельный участок.**

## Анализ рынка и Анализ НЭИ

ФСО № 7, п. 10

Для определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся **фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования**, необходимые для определения его стоимости.

ФСО № 7, п. 13

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

ФСО № 7, п. 14.

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его **фактическому использованию или предполагать иное использование**, например ремонт (или реконструкцию) имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства.

### Рекомендации:

1. Размещать раздел «Анализ НЭИ» после раздела «Анализ рынка».
2. Использовать данные (в том числе ценовые показатели) Анализа рынка для определения Наиболее эффективного использования объекта оценки.

# Характеристики объекта оценки и ценообразующие факторы

## Описание объекта оценки

Адрес  
Расстояние до станции метро  
Вход (общий/отдельный)  
Тип отделки  
Состояние объекта

## Состав ц/о факторов в анализе рынка

Местоположение  
Расстояние до станции метро  
Вход (общий/отдельный)  
**Расположение относительно красной линии**  
Состояние отделки

## Состав корректировок в рамках Сравнительного подхода

Местоположение  
Расстояние до станции метро  
Вход (общий/отдельный)  
**Наличие витринных окон**  
**Тип отделки**  
Состояние отделки

## Рекомендации:

1. После создания текста Отчета проверить, достаточно ли характеристик объекта оценки в разделе «Описание объекта» для проведения всех корректировок в рамках Подходов к оценке.
2. Количество характеристик в разделе «Описание объекта» может быть больше, чем ц/факторов в «Анализе рынка и в Подходах, но не наоборот.
3. Количество и список ц/о факторов в Анализе рынка должен совпадать со списком корректировок в Подходах

## Подходы к оценке

ФСО № 7,  
п. 7.

Подход к оценке - это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки - это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации **определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.**

ФСО № 3,  
п. 8 к

Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам, а также при использовании разных методов в рамках применения каждого подхода, **с целью определения итоговой величины стоимости, либо признание в качестве итоговой величины стоимости результата одного из подходов.**

### Пример из реального Отчета об оценке:

Объектом оценки является **Здание без учета стоимости прав на земельный участок.**

Предполагаемое использование результата: **для постановки на баланс.**

В рамках Сравнительного подхода и Доходного подходов была определена стоимость Единого Объекта Недвижимости (Здание с учетом права аренды на земельный участок).

После проведения процедуры Согласования из стоимости Единого Объекта Недвижимости была вычтена стоимость прав на земельный участок.

### Рекомендации:

**В рамках использованных подходов получать стоимость объекта оценки, а не промежуточной расчетной величины.**



## Формат итогового результата

ФСО № 3, п. 5.

Содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов.

ФСО № 3, п. 4

Отчет об оценке выполняется в соответствии с заданием на оценку и содержит обоснованное профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации и проведенных расчетов, с учетом допущений.

### Пример из реального Отчета об оценке:

В соответствии с Заданием на оценку: итоговый результат следует представить в виде стоимости объекта оценки без учета НДС, с округлением до тысяч рублей.

### Результат, представленный оценщиком в Отчете:

Наименование	с учетом НДС	без учета НДС
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	6 369 000	5 308 000

**Ошибка:  $6\,369\,000 / 1,2 = 5\,307\,500$**

НК РФ Статья 52. Порядок исчисления налога, страховых взносов, п. 6: «Сумма налога исчисляется в полных рублях. Сумма налога менее 50 копеек отбрасывается, а сумма налога 50 копеек и более округляется до полного рубля».

П. 3 Правила заполнения счета-фактуры, утвержденные постановлением Правительства РФ от 26 декабря 2011 г. № 1137: «в счет-фактуре — стоимостные показатели, в том числе графа 8 «Сумма налога, предъявляемая покупателю», указываются в рублях и копейках».

### Рекомендации:

1. Не писать в Итоговых результатах суммы «с НДС» и «без НДС» одновременно, если это не является требованием Задания на оценку.
2. Если требуется указать итоговый результат «с НДС» и «без НДС»: основной результат округлить по правилам математического округления (ФСО № 3, п. 14), дополнительный – с округлением до копеек.

**Благодарю за внимание!**

**Стабровская Ксения Юрьевна, эксперт СРО «СФСО»**