

Нормативно-методический вакуум при проверке иных расчетных величин в экспертизе отчетов об оценке для целей изъятия

Горев Сергей Владимирович

Руководитель комитета по региональному
развитию

Член Дисциплинарного комитета

Член Экспертного совета

Ассоциации «СРОО «Экспертный совет»

2019



ЭКСПЕРТНЫЙ
СОВЕТ

*в интересах
Общества!*



ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ
СОЮЗ СУДЕБНЫХ ЭКСПЕРТОВ

Иные расчетные величины

п. 9. ФСО №3

«В отчет об оценке могут включаться расчетные величины и выводы по результатам дополнительных исследований, предусмотренные заданием на оценку, которые не рассматриваются как результат оценки в соответствии с Федеральным стандартом "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)", а также иные сведения, необходимые для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки, отраженных в отчете.»

ФСО 7 п.9

В задании на оценку могут быть указаны иные расчетные величины, в том числе:

- рыночная арендная плата (расчетная денежная сумма, за которую объект недвижимости может быть сдан в аренду на дату оценки при типичных рыночных условиях);
- затраты на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
- убытки (реальный ущерб, упущенная выгода) при отчуждении объекта недвижимости, а также в иных случаях;
- затраты на устранение экологического загрязнения и (или) рекультивацию земельного участка.



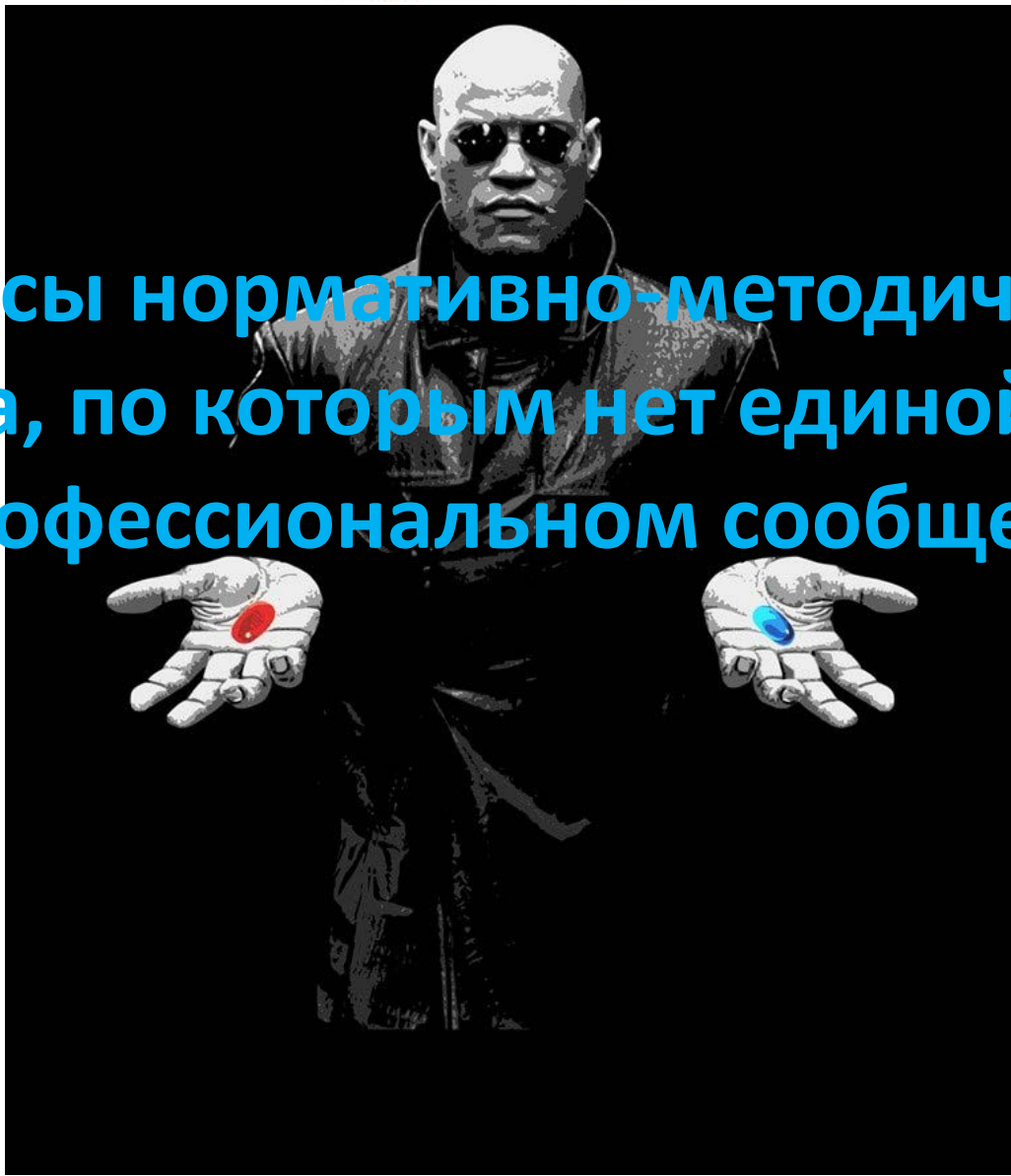
ЭКСПЕРТНЫЙ
СОВЕТ

*в интересах
Справедливости!*



ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ
СОЮЗ СУДЕБНЫХ ЭКСПЕРТОВ

Вопросы нормативно-методического характера, по которым нет единой позиции в профессиональном сообществе





**ЭКСПЕРТНЫЙ
СОВЕТ**

*в интересах
Общества!*



ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ
СОЮЗ СУДЕБНЫХ ЭКСПЕРТОВ

Как оформлять задание на оценку?

Что должно содержать задание на оценку?

**Нужно ли дополнительно детализировать иные расчетные
величины в части определения размера убытков?**



ЭКСПЕРТНЫЙ
СОВЕТ

*в интересах
Общества!*



ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ
СОЮЗ СУДЕБНЫХ ЭКСПЕРТОВ

Как оформлять расчет размера убытков?

Расчет размера
убытков

Отдельный
документ
(заключение)

Приложение к
Отчету

Часть Отчета об
оценке



ЭКСПЕРТНЫЙ
СОВЕТ

*в интересах
Судов*



ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ
СОЮЗ СУДЕБНЫХ ЭКСПЕРТОВ

Распространяется ли на него требования ФСО, например п.п. 5, 11, 12, 13 ФСО №3 в части приведения и подтверждения всей существенной информации, про ссылки на источники информации, заверение документов, экспертное мнение и тд.?

ФСО №	Расшифровка
п. 5 ФСО № 3	<ul style="list-style-type: none">• в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки;• информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена;• 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.
п. 11 ФСО № 3	В тексте отчета об оценке должны присутствовать ссылки на источники информации либо копии материалов и распечаток, используемых в отчете, позволяющие делать выводы об источнике получения соответствующей информации и дате ее подготовки. В случае, если информация при опубликовании на сайте в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" не обеспечена свободным доступом на дату проведения оценки или после даты проведения оценки либо в будущем возможно изменение этой информации или адреса страницы, на которой она опубликована, либо используется информация, опубликованная не в общедоступном печатном издании, то к отчету об оценке должны быть приложены копии соответствующих материалов.
п. 12 ФСО № 3	Документы, предоставленные заказчиком (в том числе справки, таблицы, бухгалтерские балансы), должны быть подписаны уполномоченным на то лицом и заверены в установленном порядке, и к отчету прикладываются их копии.
п. 13 ФСО № 3	В случае, если в качестве информации, существенной для величины определяемой стоимости объекта оценки, используется значение, определяемое экспертным мнением, в отчете об оценке должен быть проведен анализ данного значения на соответствие рыночным данным (при наличии рыночной информации).



ЭКСПЕРТНЫЙ
СОВЕТ

*в интересах
Судов*



ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ
СОЮЗ СУДЕБНЫХ ЭКСПЕРТОВ



На предмет чего при проведении
экспертизы отчета об оценке проверяется
расчет убытков и проверяется ли вообще?



ЭКСПЕРТНЫЙ
СОВЕТ

*В интересах
Справедливости!*



ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ
СОЮЗ СУДЕБНЫХ ЭКСПЕРТОВ

**Рыночная стоимость
посчитана верно**

**Есть ошибки в
определении размера
убытков**

**Федеральный
стандарт оценки
№5**

В данном образе формулируются нарушения экспертом в отчете. В случае если рыночная стоимость объекта посчитана правильно, а есть ошибки при определении размера убытков? Согласно ФСО 5 отчет проверяется только на предмет требований законодательства об оценочной деятельности и (не) подтверждается стоимость объекта. Как эксперт выражает свою позицию относительно размера убытков и соответствии с каким-либо требованием?

**Позиция эксперта
относительно размера
убытков**

**Проверка только на предмет ЗОД
+
(не) подтверждение стоимости**



ЭКСПЕРТНЫЙ
СОВЕТ

*в интересах
Справедливости!*



ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ
СОЮЗ СУДЕБНЫХ ЭКСПЕРТОВ

Дискуссионные предложения

**Иная расчетная
величина**

**Не анализируется, т.к.
п. 9 ФСО №3**

...Выводы по результатам дополнительных исследований, предусмотренные заданием на оценку, которые не рассматриваются как результат оценки...

Анализируется

- иная величина подтверждена
- иная величина **не** подтверждена
- характер выявленных нарушений не позволяет сделать вывод о достоверности или недостоверности иной расчетной величины



ЭКСПЕРТНЫЙ
СОВЕТ

*в интересах
оценщика!*



ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ
СОЮЗ СУДЕБНЫХ ЭКСПЕРТОВ

Контакты

**Горев
Сергей Владимирович**

**Контакты: 8-800-200-29-50;
8-916-003-00-90
gorev@srosovnet.ru**



ЭКСПЕРТНЫЙ
СОВЕТ

*в интересах
Общества!*



ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ
СОЮЗ СУДЕБНЫХ ЭКСПЕРТОВ

Формирование объекта оценки

Объект оценки

Изымаемый земельный участок площадью XX кв.м (данный участок образован при разделе исходного з/у общей площадью XXXX кв.м)

Категория земель: ***.

Разрешенное использование: ***.

Кадастровый номер изымаемого з/у: ***.

Кадастровый номер исх. з/у: ***.

Адрес (местоположение) объекта оценки: ***.

Состав объекта оценки

1. Изымаемый земельный участок ***

2. Величина убытков, которые несет собственник при изъятии земельного участка для государственных нужд, в том числе убытки, связанные с государственной регистрацией прав на новый объект недвижимости.

+ допущения

Убытки, возникающие при изъятии земельного участка и являющиеся предметом оценки настоящего отчета, не являются оборото способным объектом. В рамках настоящего отчета понятие убытки – равнозначно понятию «Право требования убытков» - право требования на возмещение убытков предполагаемых убытков в размере реального ущерба или Право требования на возмещение предполагаемых убытков в размере упущенной выгоды в виде неполученных доходов.



ЭКСПЕРТНЫЙ
СОВЕТ

*в интересах
Общества!*



ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ
СОЮЗ СУДЕБНЫХ ЭКСПЕРТОВ

Формирование объекта оценки

Объект оценки

Жилой дом общей площадью XX кв.м, Кадастровый номер ***.

Земельный участок площадью XX кв.м (данный участок образован при разделе исходного з/у общей площадью XXXX кв.м), категория земель: ***, разрешенное использование: ***.

Кадастровый номер изымаемого з/у: ***.

Кадастровый номер исх. з/у: ***.

Адрес (местоположение) объекта оценки: ***.

Состав объекта оценки

1. Жилой дом ***

2. Земельный участок ***

3. величина убытков в размере реального ущерба, которые несет собственник при изъятии земельного участка для государственных нужд:

- убытки, связанные с подбором и регистрацией прав на объект недвижимости;
- убытки, связанные с переездом;
- убытки, связанные с утратой хозяйственных построек и элементов благоустройства, в т.ч.: ***

+ допущения



ЭКСПЕРТНЫЙ
СОВЕТ

*в интересах
Общества!*



ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ
СОЮЗ СУДЕБНЫХ ЭКСПЕРТОВ

Формирование объекта оценки

Объект оценки

Изымаемая часть земельного участка, право частной собственности (или право аренды) на которую подлежит прекращению площадью XX кв.м (данный участок образован при разделе исходного з/у общей площадью XXXX кв.м)

Категория земель: ***.

Разрешенное использование: ***.

Кадастровый номер изымаемого з/у: ***.

Кадастровый номер исх. з/у: ***.

Адрес (местоположение) объекта оценки: ***.

Состав объекта оценки

1. изымаемая часть земельного участка, право частной собственности (или право аренды) на которую подлежит прекращению;
2. реальный ущерб (прямые убытки), в виде затрат, произведенных правообладателем земельного участка на закладку и уход за с/х культурой *(в данном случае – виноградником)* до вступления в фазу полного плодоношения;
3. упущенная выгода, в виде неполученных доходов от выращивания с/х культур, которые обладатель прав на земельные участки получил бы при обычных условиях хозяйствования до восстановления нарушенного производства.