

Информационное письмо ФБУ РФЦСЭ при Минюсте РФ от 22.12.2015 №19-8157
П.12 об использовании данных после даты оценки.

МИНИСТЕРСТВО ЮСТИЦИИ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

федеральное бюджетное учреждение
РОССИЙСКИЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЦЕНТР
СУДЕБНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ
ПРИ МИНИСТЕРСТВЕ ЮСТИЦИИ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

109028, г. Москва, Хохловский пер., д.13, стр.2
тел.: 916-21-55, факс: 916-26-29
e-mail: info@sudexpert.ru
ИНН 7704055136
КПП 770901001

22.12.15 № *19-8157*

На № _____

Руководителям подразделений гос-
ударственных судебно-экспертных
учреждений

Минюста России, осуществляю-
щих судебные строительно-техни-
ческие и землеустроительные экс-
пертизы

Уважаемые коллеги!

Направляем Вам информационное письмо, подготовленное ведущими специалистами ФБУ РФЦСЭ при Минюсте России и составленное в результате обобщения и анализа практики проведения исследований, направленных на установление рыночной стоимости объектов недвижимости при производстве судебных строительно-технических и землеустроительных экспертиз.

Надеемся на то, что данное письмо окажется полезным в экспертной работе.

Директор



С.А. Смирнова

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, учитывая расходы 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 экспертиз 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 /