

Основные замечания,  
выявленные при экспертизе отчетов об оценке  
рыночной стоимости объектов капитального  
строительства при установлении кадастровой  
стоимости объектов капитального строительства  
в размере их рыночной стоимости

Болдырева Елена Валерьевна

Заместитель директора ООО «Авангард»,  
судебный эксперт





# Болдырева Елена Валерьевна

**Судебный эксперт, заместитель директора ООО «Авангард», оценщик 1 категории**

**Стаж работы в оценочной деятельности:** 18 лет.

**Опыт проведения судебных экспертиз:** с 2013 года, в судах общей юрисдикции и арбитражных судах.

С 2019 года в рамках дел об установлении кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости проведены экспертизы в Пермском краевом суде, Верховном Суде Удмуртской Республики.

**Квалификация эксперта:**

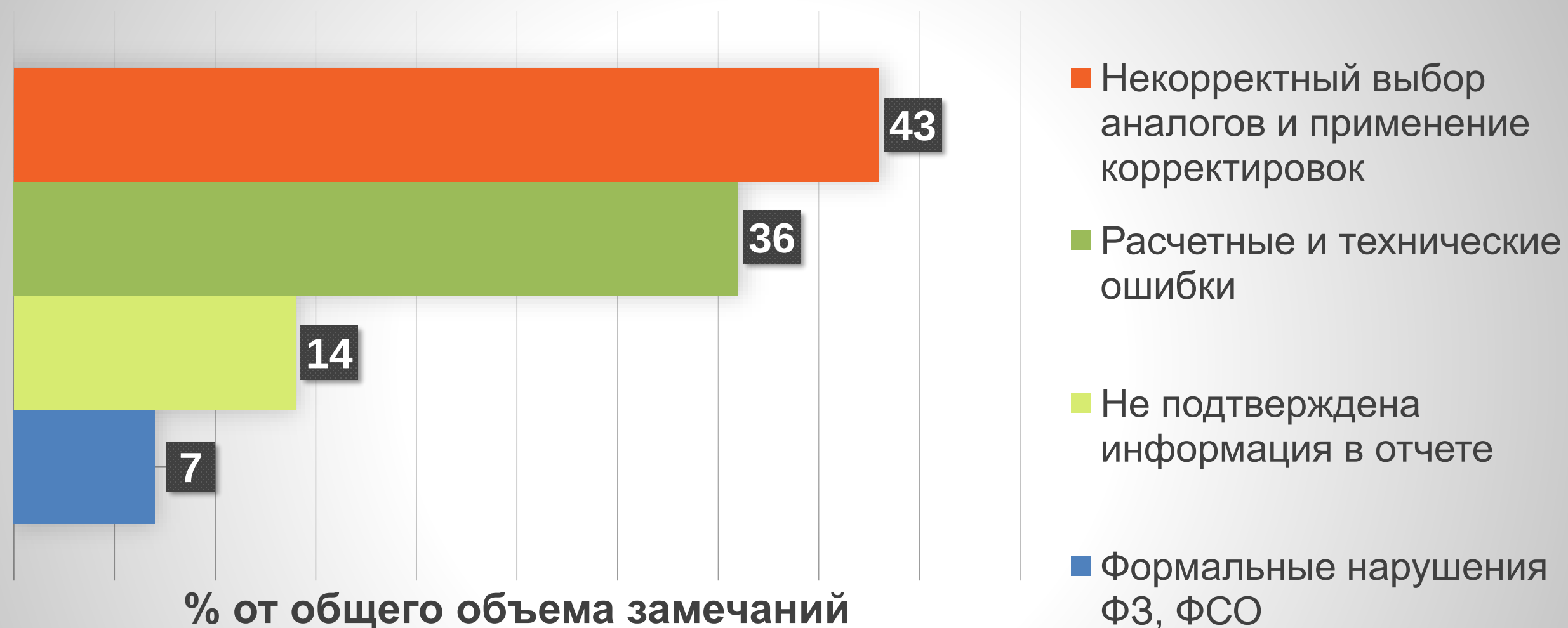
1. Высшее образование, Пермский государственный технический университет, строительный факультет, специальность "Экспертиза и управление недвижимостью".
2. Диплом о профессиональной переподготовке ГОУ ДПО "Институт повышения квалификации – РМЦПК" по программе "Оценка собственности", специализация "Оценка стоимости предприятия (бизнеса)".
3. Диплом о профессиональной переподготовке по специальности "Судебная экспертиза", квалификация "Судебный эксперт".
4. Квалификационные аттестаты в области оценочной деятельности по направлениям оценочной деятельности "Оценка недвижимости", "Оценка движимого имущества" от 2024 г.
4. Квалификационный аттестат о сдаче единого квалификационного экзамена в соответствии с требованиями к уровню знаний, предъявляемыми федеральным стандартом оценки к эксперту саморегулируемой организации оценщиков.
5. Является действительным членом ассоциации "Русское общество оценщиков"

# Практика экспертизы отчетов об оценке рыночной стоимости объектов капитального строительства

Экспертиза отчета об оценке в рамках судебной экспертизы включает в себя анализ соответствия требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе требованиям Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки:

- Проверка соответствия отчета об оценке общим требованиям (ФЗ, ФСО), а также ФСО №7 в части задания на оценку;
- Проверка соответствия отчета об оценке методическим положениям общих ФСО и специальному ФСО «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»;
- Проверка расчетной части на наличие ошибок;
- По запросу суда – проверка наличия в отчете об оценке приведенных в решении ГБУ об отказе нарушений требований ФЗ, ФСО.

# Анализ замечаний по отчетам об оценке ОКС



# Общие замечания к содержанию отчетов при проверке соответствия отчетов об оценке общим требованиям Федерального закона, Федеральных стандартов оценки

В отчете об оценке отсутствуют обязательные сведения:

1. В разделе «Информация, содержащаяся в задании на оценку» отсутствуют обязательные подразделы:

- «Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей»;

- «Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики»

**п. 5 ФСО № 7**

2. В отчете об оценке отсутствует раздел «Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика»

**ст. 11 № 135-ФЗ, п. 7.7 ФСО VI**

3. Не приведены стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки

4. Указаны неактуальные стандарты и правила СРО оценщика, составившего отчет

**ст. 11 № 135-ФЗ, п. 7.9 ФСО VI**

5. В разделе «Стандарты оценки» Оценщик ошибочно ссылается на стандарты саморегулируемой организации оценщиков, членом которой не является

# Общие замечания к содержанию отчетов при проверке соответствия отчетов об оценке общим требованиям Федерального закона, Федеральных стандартов оценки

В отчете об оценке приведено неполное и неточное описание объекта оценки:

1. В тексте отчета указано, что осмотр не проводился согласно Заданию на оценку.  
При этом в задании на оценку информация о причинах непроведения осмотра отсутствует



**п. 5 ФСО № 7**

2. В отчете отсутствуют фотографии помещений внутри здания. Причины, по которым объект оценки не осмотрен, а также допущения и ограничения, связанные с непроведением осмотра, в отчете не указаны



**п. 5 ФСО № 7, п.7.10 ФСО VI**

3. В одном отчете приведены фотографии нескольких объектов оценки – нежилых помещений (зданий) - без возможности идентифицировать каждый из объектов оценки

# Общие замечания к содержанию отчетов при проверке соответствия отчетов об оценке общим требованиям Федерального закона, Федеральных стандартов оценки

При проведении анализа рынка не выполнены основные требования стандартов:



## Замечания по расчету стоимости объекта капитального строительства затратным подходом

1. Расчет стоимости строительства ОКС проведен на основании усредненных показателей стоимости строительства объектов недвижимости (независимо от характеристик здания). Не учтен региональный, территориально-экономический коэффициент отличия себестоимости строительства в Пермском крае от среднерыночных по России



П. 24 ФСО № 7

2. Физический износ ОКС определен на основании шкалы экспертных оценок, при этом принято крайнее значение диапазона без приведения обоснования



П. 2 ФСО VI

3. Для полуразрушенного здания определено НЭИ – утилизация. При этом стоимость ОКС равна стоимости материалов, полученных от разборки здания, по нормам выхода СН 436-72, без учета стоимости работ по демонтажу. Не учтено фактическое использование ОКС. Корректным является расчет стоимости замещения за вычетом совокупного износа.



П. 20 ФСО № 7



**Некорректная величина рыночной стоимости объекта капитального строительства**

# Пример

Некорректно определено НЭИ – утилизация. При этом стоимость ОКС равна стоимости материалов, полученных от разборки здания, без учета стоимости работ по демонтажу.

Расчет стоимости строительства ОКС проведен на основании усредненных показателей стоимости строительства объектов недвижимости



Статистика рынка недвижимости

Цена строительства: недвижимости, коммуникаций, дорог на 01.10.2017 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков

**Средняя рыночная стоимость строительства объектов недвижимости индустриально развитых городов и пригородов индустриально развитых регионов Российской Федерации (включая стоимость строительных материалов, комплектующих и оборудования; не включая стоимость земельного участка), с НДС**

на основании анализа рынков недвижимости, строительных материалов и рыночных цен на услуги подрядных организаций

**Типичные объекты рынка недвижимости**

| Работы, строительство объекта недвижимости "под ключ"                                                                          | Класс качества                                   | нижняя граница | верхняя граница | Среднее значение |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|----------------|-----------------|------------------|
| Ремонт квартиры "под ключ", руб./кв.м. общей площади                                                                           | Улучшенная отделка ("евроремонт")                | 6 500          | 7 700           | 6 500            |
| Коттедж или индивидуальный жилой дом, построенный строительной организацией по утвержденному проекту, руб./кв.м. общей площади | Премиум-класса, "умный дом", по индивид. проекту | 29 100         | 42 100          | 35 000           |
|                                                                                                                                | Эконом-класса, по типовому проекту               | 19 500         | 31 600          | 25 000           |
| Индивидуальный жилой дом, построенный хозяйством по типовому проекту, руб./кв.м. общей площади                                 | Эконом-класса                                    | 13 000         | 19 600          | 16 000           |
| Склад из легкосборных конструкций, руб./кв.м.                                                                                  | A                                                | 26 200         | 39 700          | 32 300           |
|                                                                                                                                | B                                                | 17 300         | 24 000          | 20 300           |
|                                                                                                                                | C                                                | 14 300         | 20 700          | 17 200           |
| Склад-ангар из оцинкованного профлиста, руб./кв.м.                                                                             | неотопливаемый                                   | 7 500          | 10 300          | 9 000            |
| Торговое, офисное здание, административный корпус, руб./кв.м.                                                                  | A                                                | 25 900         | 42 500          | 33 600           |
|                                                                                                                                | B                                                | 21 900         | 31 100          | 26 100           |
|                                                                                                                                | C                                                | 15 700         | 23 800          | 19 400           |

## Замечания по расчету стоимости объекта капитального строительства доходным подходом

1. Отсутствует анализ информации о фактических арендных ставках, предоставленной собственником, на соответствие рыночным данным (может быть отличие в фактических ставках в десятки раз).

П. 11, 23 ФСО № 7

2. Информация о фактических арендных ставках не подтверждена: в приложении к отчету отсутствуют копии договоров аренды, в которых прописаны условия начисления арендной платы.

П. 10 ФСО III, п. 2,8 ФСО VI

3. Оценщиком в целом нарушена методика расчета доходным подходом.  
Из денежного потока от бизнеса не выделены доходы и расходы, приходящиеся отдельно на единый объект недвижимости, объект капитального строительства.

П. 23з ФСО № 7

4. При расчете корректировки на тип площади не учтен тот факт, что объекты-аналоги состоят из основной и вспомогательной площади.

П. 22 ФСО № 7

5. Операционные расходы рассчитаны от ДВД, в то время как согласно сборнику, который использует оценщик, операционные расходы считаются от ПВД.

П. 23 ФСО № 7

**Некорректная величина рыночной стоимости объекта капитального строительства**

## Замечания по расчету стоимости объекта капитального строительства сравнительным подходом

1. Не подтверждена дата предложения аналогов.

П. 10 ФСО III, п. 2,8 ФСО VI

2. Оценщик не приводит сведения по объектам в городе расположения объекта оценки, которые предложены к продаже, не применяет их для расчета, не указывает критерии отбора аналогов.

П. 11, 22 ФСО № 7

3. Принята к расчету цена аналога, неактуальная дату оценки (объявление из архива, в том же архиве есть более поздние предложения с другой ценой).

П. 4, 10 ФСО V

4. Не обоснован отказ от применения корректировки «изменение цен во времени».

П. 22 ФСО № 7

5. Использован аналог, реализованный через торги, цена на этапе понижения. Не проанализирован фактор вынужденной продажи, а также факт, что предлагаемое к реализации имущество является залоговым.

П. 14 ФСО II, п. 22 ФСО № 7

**Некорректная величина рыночной стоимости объекта капитального строительства**

## Замечания по расчету стоимости объекта капитального строительства сравнительным подходом

6. Не учтено наличие движимого имущества в цене аналога.

7. Не учтено наличие в цене аналога земельного участка, не относящегося к зданию.

8. Не идентифицирован кадастровый номер аналога, в связи с чем не уточнена площадь аналога, указана неверная цена за 1 кв. м.

9. Отсутствует корректировка на наличие/отсутствует отдельного входа.

10. Не проанализирован ценообразующий фактор - состояние и класс качества отделки.

11. Не подтверждена информация о внутренней отделке помещений зданий, годе постройки, состоянии зданий.

П. 22 ФСО № 7

П. 2,8 ФСО VI, п. 9,10 ФСО V,  
п. 22 ФСО № 7

п. 22 ФСО № 7

П. 2,8 ФСО VI, п. 10 ФСО V, п.  
22 ФСО № 7

**Некорректная величина рыночной стоимости объекта капитального строительства**

## Замечания по расчету стоимости объекта капитального строительства сравнительным подходом

12. Не обосновано приведенное физическое состояние аналогов, не приведен расчет процента износа объекта оценки и объектов аналогов с учетом нормативного срока службы.

П. 2,8 ФСО VI, п. 10 ФСО V, п.  
22 ФСО № 7

13. При применении корректировок использованы справочники для ЕОН, хотя цены аналогов очищены от стоимости земли, и наоборот.

п. 22 ФСО № 7

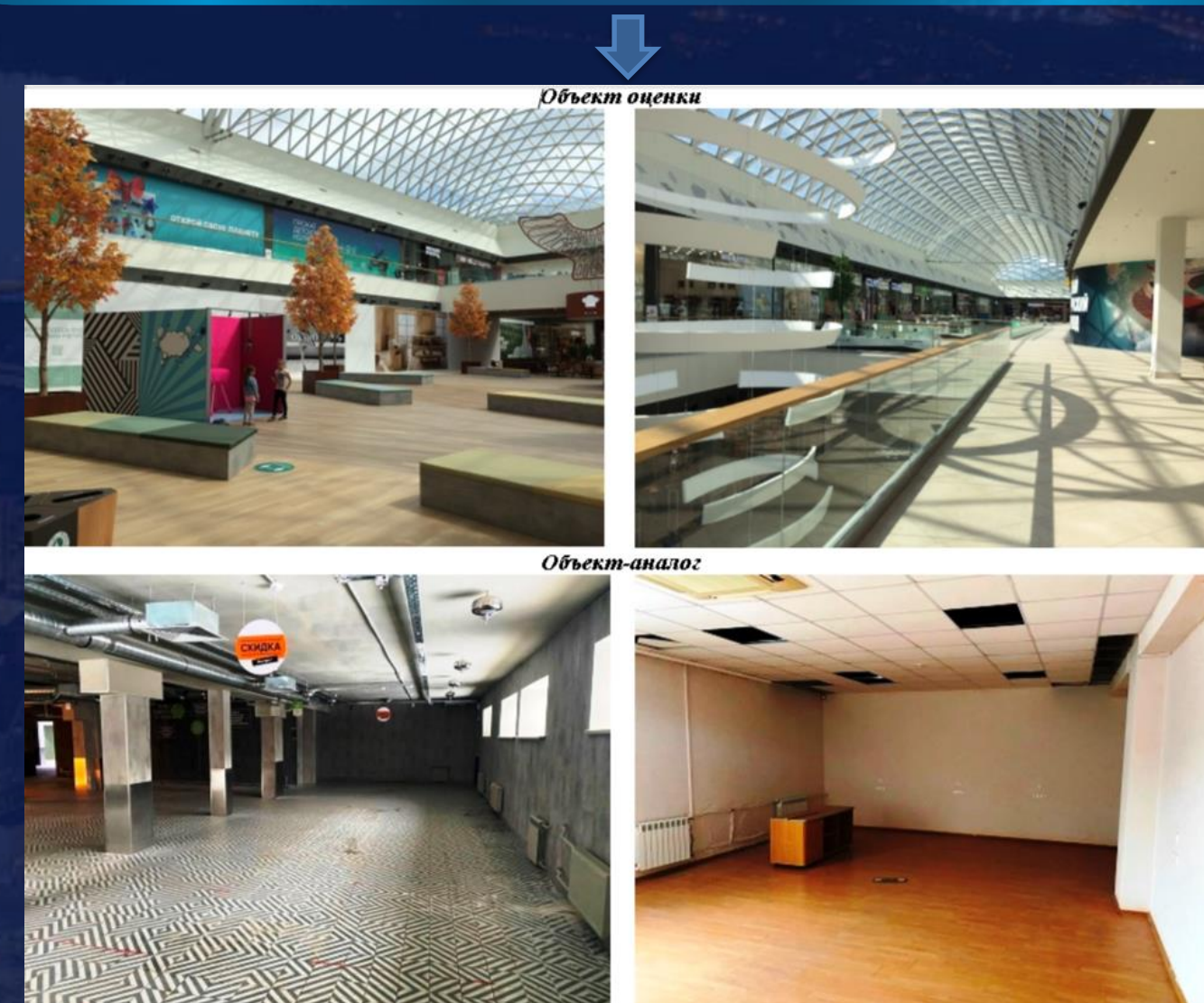
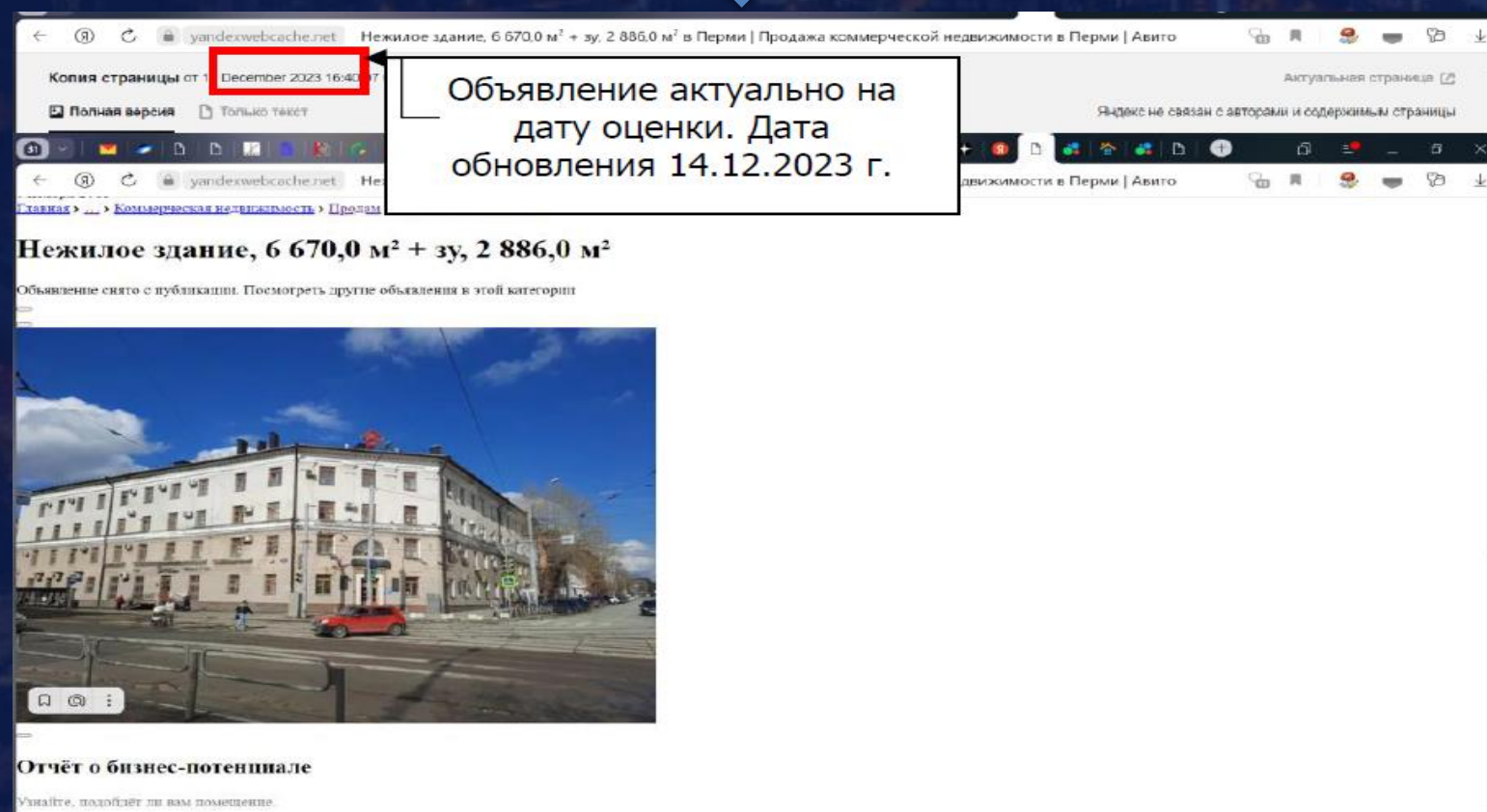
14. При вычитании стоимости доли земельного участка из стоимости ЕОН, применена неверная справочная таблица для подсегмента, не относящегося к объекту оценки.

Некорректная величина рыночной стоимости объекта капитального строительства

# Пример

В скриншоте объявлений о продаже отсутствует корректная дата публикации и дата обновления (год публикации отсутствует либо на дату скриншота объявление уже было неактуально (в архиве), а в тексте объявления отсутствует год публикации или обновления

Не проанализирован ценообразующий фактор - состояние и класс качества отделки, для сравнения приняты аналоги с менее качественной отделкой без корректировки



***Благодарю за внимание!***



Судебный эксперт: Болдырева Е.В.



[avangardperm@list.ru](mailto:avangardperm@list.ru)



+7 (342) 212-26-40

