



ЭКСПЕРТНЫЙ
СОВЕТ

*в интересах
оценщиков!*

НП «Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет»

Методические решения проблемных вопросов оценки ОКС



ИЛЬИН Максим Олегович

Исполнительной директор
НП «СРОО «Экспертный совет», к.э.н.

Москва, 2016

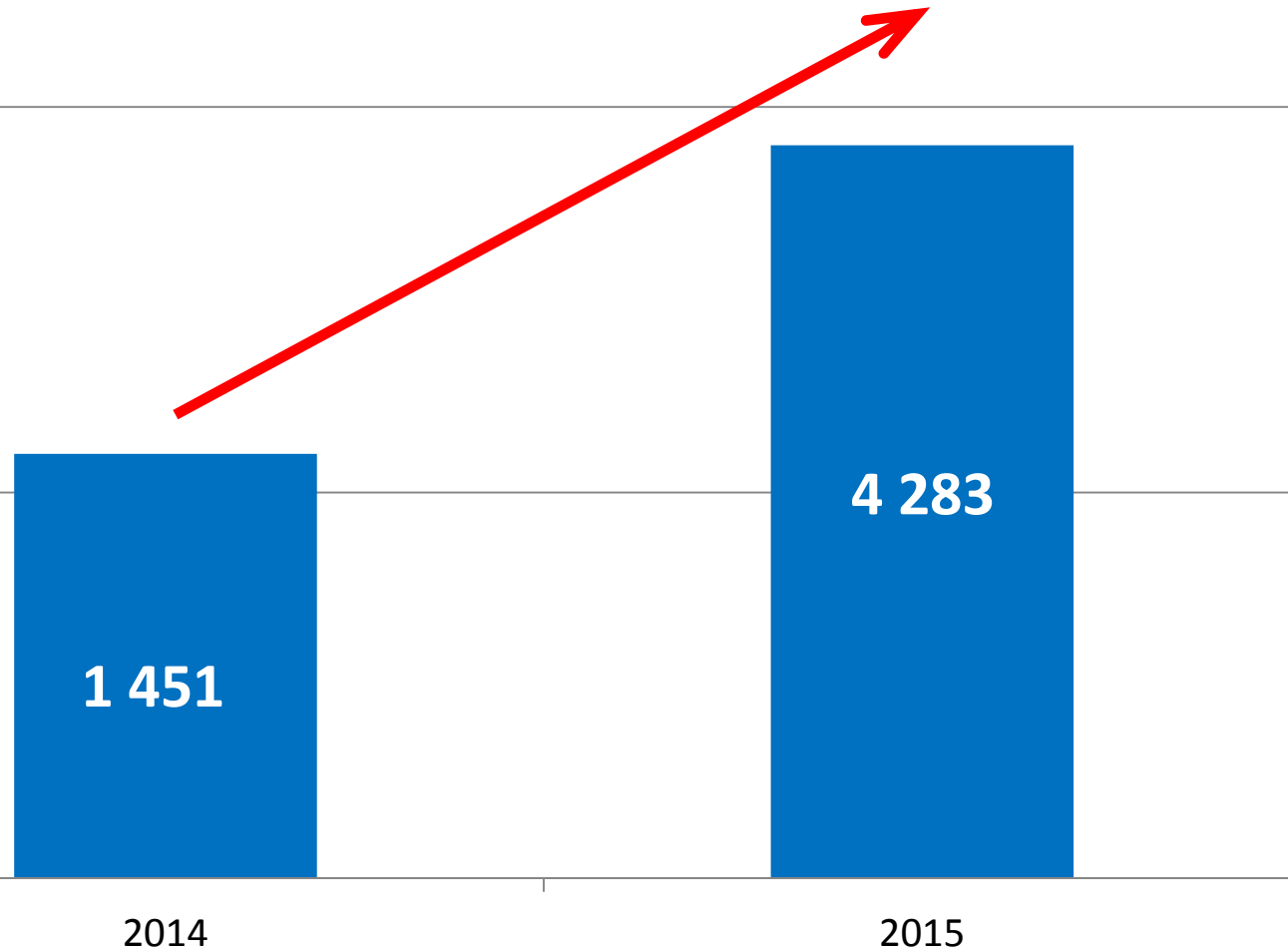
Актуальность

общее число
объектов

10,0%

5,0%

0,0%



Количество объектов, по которым рассматривались споры о величине кадастровой стоимости в Комиссиях по оспариванию – данные Росреестра

Как работаем с проблемой



публикация
статьи совместно
с Кругловым М.В.



обсуждение
проекта статьи
в сети Facebook

публикация
Методических
разъяснений

Обсуждение проблематики
на заседании Экспертного совета



Проблемы оценки ОКС

может ли ОКС
быть объектом
оценки?

есть ли у ОКС
рыночная
стоимость?

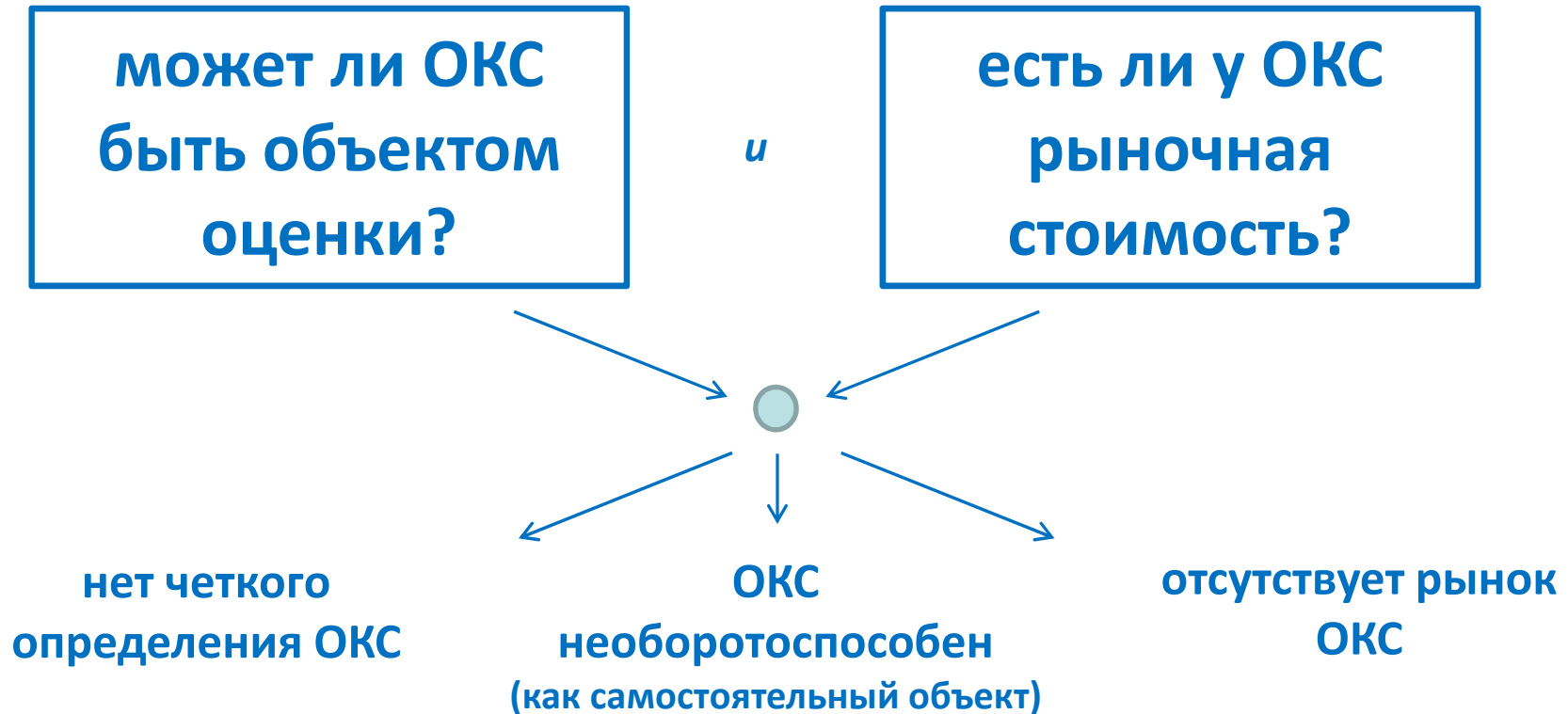
есть ли в ОКС
земля?

включает ли
стоимость ОКС
НДС?

какие подходы
к оценке ОКС
использовать?

как выделять
землю?

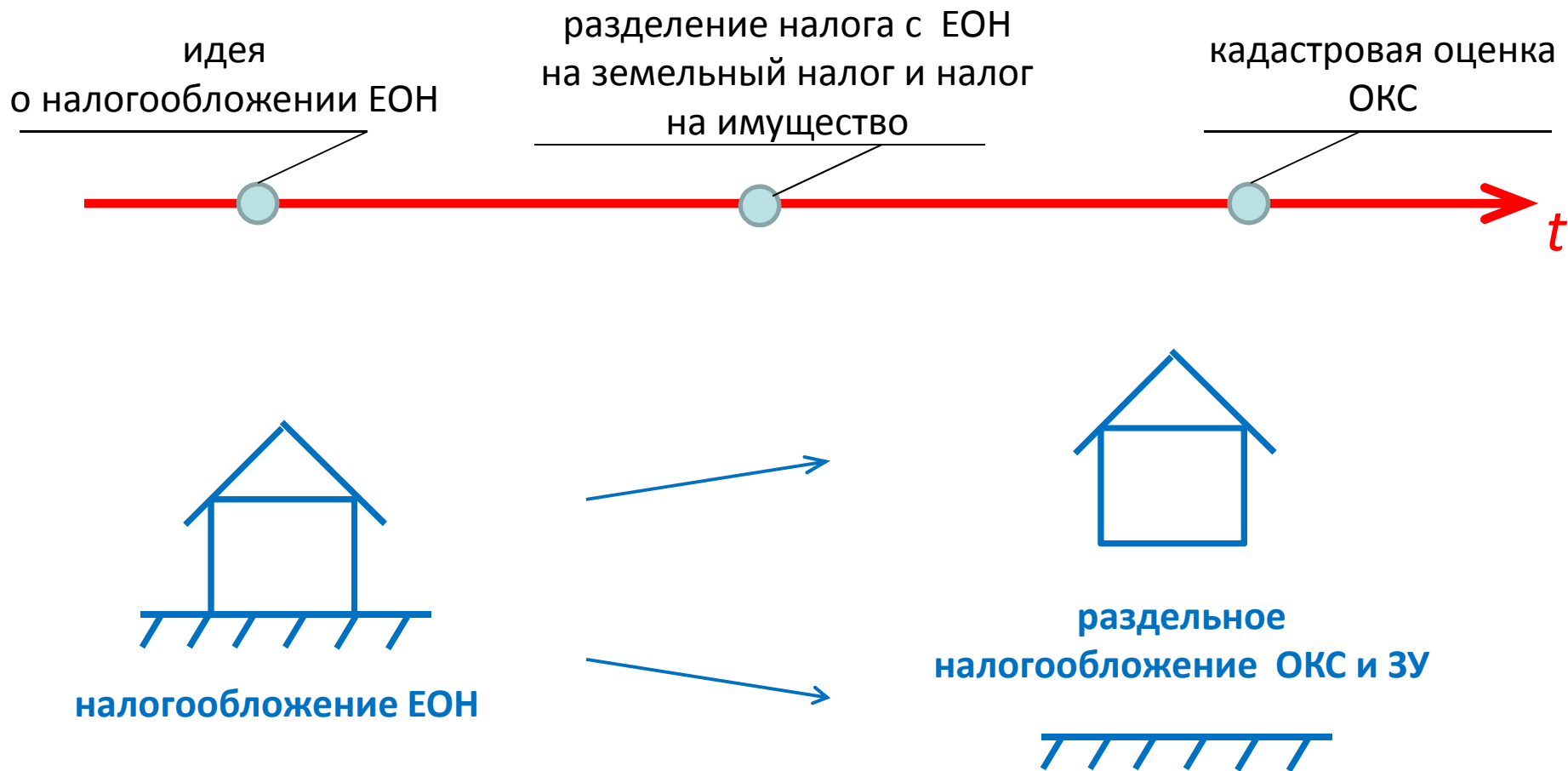
Есть ли жизнь на Марсе?



Все участники государственной кадастровой оценки де-факто согласились, что **ОКС может быть объектом оценки и иметь рыночную стоимость.**

(суды, органы исполнительной власти, профессиональное оценочное сообщество, собственники ОКС)

Откуда взялся ОКС



**проблема всей налоговой системы, а не одного Оценщика –
работать с ней нужно совместно**

Есть ли в ОКС земля?



здание

помещение

квартира

ОКС = «кирпичи, висящие в воздухе»

Стоимость ОКС и НДС



1. **Весомая аргументация как в отношении необходимости учета НДС, так и в отношении необходимости его исключения.**
2. **Противоречивая судебная практика, в т.ч. высших судов.**
3. **Различные подходы в работе Комиссий по оспариванию.**
4. **Отсутствие единообразия в части учета НДС в отчетах об определении кадастровой стоимости.**

Стоимость ОКС и НДС

Для целей «оспаривания» результатов определения кадастровой стоимости при определении рыночной стоимости ОКС величину НДС учитывать аналогично тому, как она была учтена при определении кадастровой стоимости соответствующего объекта оценки.

(это позволит соблюсти базовый принцип оспаривания – сопоставимость результатов)

Подходы к оценке ОКС: теория без учета практики

затратный

*наиболее адекватный результат
для «кирпичей, висящих
в воздухе»*

сравнительный

доходный

*вспомогательные
подходы, характеризующиеся
меньшей точностью
результатов*

Подходы к оценке ОКС: реальная практика

Применяются те же подходы, что и при оценке ЕОН, но:

- в ЗП стоимость прав на ЗУ не прибавляется к затратам на замещение/воспроизводство
- результаты оценки СП и ДП следует очистить от стоимости прав на ЗУ.

Затратный	Сравнительный	Доходный
затраты на замещение с учетом износа и всех устареваний	аналоги – ЕОН (продажа)	аналоги – ЕОН (аренда)
	очистить от стоимости прав на земельный участок	очистить от стоимости прав на земельный участок
	<p>Вариант 1: оценить ЕОН объекта оценки и очистить от стоимости прав на участок объекта оценки «на выходе»</p> <p>Вариант 2: очистить аналоги от стоимости их участков «на входе»</p>	<p>Вариант 1: оценить ЕОН объекта оценки и очистить от стоимости прав на участок объекта оценки «на выходе»</p>

Очищение стоимости ЕОН от стоимости прав на ЗУ

методы оценки стоимости прав на ЗУ

сравнение продаж

выделение

ведет
к ВЫРОЖДЕНИЮ ПОДХОДОВ

распределение

если знаем долю,
можно сразу оценить ОКС

капитализация земельной ренты

остатка

предполагаемое использование

Методы выделения стоимости земельного участка из ЕОН

ОЧИСТКА «на входе»

№ стр.	Показатель	Значение			
		объект оценки	аналог 1	аналог 2	аналог 3
...					
1	Стоимость ЕОН, тыс. руб.		2 000	2 200	2 500
2	Площадь земельного участка в составе ЕОН, кв.м		1 000	1 100	1 250
3	Удельная стоимость земельного участка, руб./кв.м		800	800	950
4	Стоимость земельного участка, тыс. руб.		800	880	1 188
5	Стоимость ОКС, тыс.руб.		1 200	1 320	1 313
...					

ОЧИСТКА «на выходе»

№ стр.	Показатель	Значение			
		объект оценки	аналог 1	аналог 2	аналог 3
...					
1	Скорректированная стоимость ЕОН, тыс. руб.		2 000	2 200	2 500
2	Весовой коэффициент аналога, доли ед.		0,3	0,3	0,4
3	Согласованная стоимость ЕОН, тыс. руб.	2 260			
4	Площадь земельного участка в составе ЕОН, кв.м	900			
5	Удельная стоимость земельного участка, руб./кв.м	800			
6	Стоимость земельного участка, тыс.руб.	720			
7	Стоимость ОКС, тыс.руб.	1 540			

Выделение вклада участка через плотность его застройки

№ стр.	Показатель	Значение			Комментарий	
		объект оценки	аналог 1	аналог 2		аналог 3
...						
1	Цена предложения ЕОН, руб.		2 000 000	2 200 000	2 500 000	
2	Площадь улучшений, кв.м		500	500	650	
3	Плотность застройки, доли ед.		0,5	0,5	0,75	
4	Площадь земельного участка в составе ЕОН, кв.м		1 000	1 000	867	стр. 2 / стр. 3
5	Стоимость земельного участка, руб./кв.м		800	800	950	
6	Стоимость земельного участка, руб./кв.м		800 000	800 000	823 333	стр. 4 x стр. 5
7	Стоимость предложения ОКС, руб.		1 200 000	1 400 000	1 676 667	стр. 1 – стр. 6
...						

Выделение вклада участка через его долю

№ стр.	Показатель	Значение				Комментарий
		объект оценки	аналог 1	аналог 2	аналог 3	
...						
1	Цена предложения ЕОН, руб.		2 000 000	2 200 000	2 500 000	
2	Доля стоимости земельного участка в цене ЕОН, доли ед.		0,3	0,3	0,3	
3	Стоимость земельного участка, руб./кв.м		600 000	660 000	750 000	стр. 1 x стр. 2
4	Стоимость предложения ОКС, руб.		1 400 000	1 540 000	1 750 000	стр. 1 – стр. 3
...						

Как узнать площадь участков в составе ЕОН-аналогов

1. Информация из оферты по объекту-аналогу

2. Использование данных публичной кадастровой карты и спутниковых карт Яндекс или Google

3. Косвенные методы:

- по результатам уточнения у продавца;
- по фотографиям в оферте о продаже аналогов;
- на основе средней плотности застройки в соответствующем сегменте рынка.

*Встречаются и другие методы,
например – модифицированный метод выделения (Крайникова Т.В., Лейфер Л.А.).*

Оферта не содержит адреса

www.cian.ru/sale/commercial/6181229/

Недвижимость в Москве > Продажа зданий в Москве > ЦАО > Якиманка > метро Ленинский проспект

Изменить условия Подписаться на похожие

★ здание Платное сегодня, 13:02

Москва, район Якиманка, Пушкинская наб. [Показать на карте](#)

Ленинский проспект 8 мин. пешком

38 000 000 \$ ~ 2 750 345 000 руб
10 391 \$ (752 077 руб) за м²

Общая информация:

Этаж:	3 / 3
Площадь:	3657,0 м²
Комнаты:	1
Здание:	административное
Тип договора:	продажа объекта
Телефонные линии:	10

К продаже предлагается комплекс из трёх зданий площадью 3657 кв.м. Площадь участка 2560 кв.м, в долгосрочной аренде. Евроремонт. 3 отдельных входа. Система контроля доступа, видеонаблюдение. Подземный паркинг-16 м/м, наземный 10 м/м.

Представитель: ЭлитЦентр
+7 495 258-92-29
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Комментарий Пожаловаться Экспорт

Карта Панорамы Похожие рядом

судебная экспертиза.zip договор аренды.tif Отменено

Все скачанные файлы...

15:00 11.03.2016

На карте находим улицу

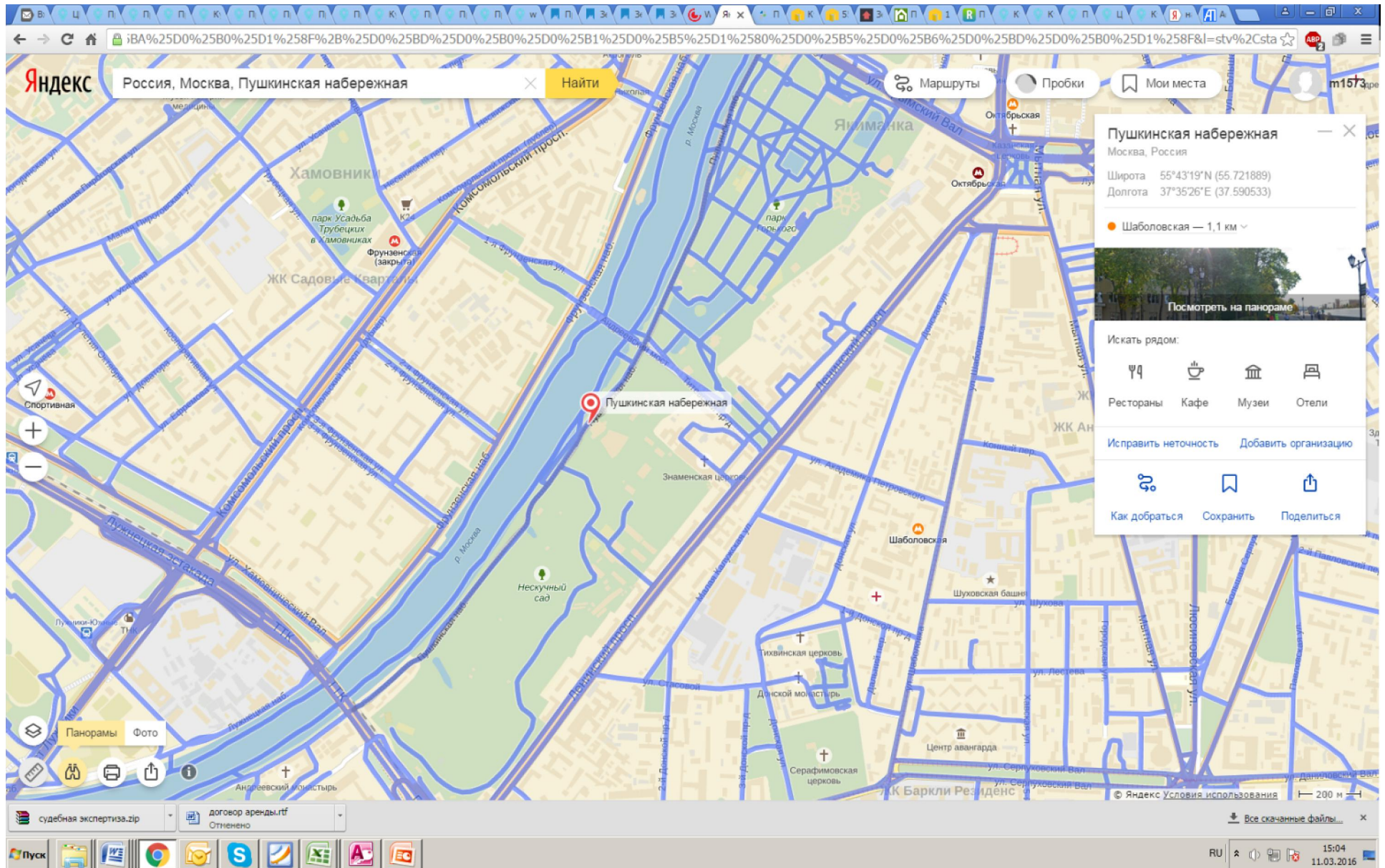
Россия, Москва, Пушкинская набережная

Пушкинская набережная
Москва, Россия
Широта 55°43'19" N (55.721889)
Долгота 37°35'26" E (37.590533)

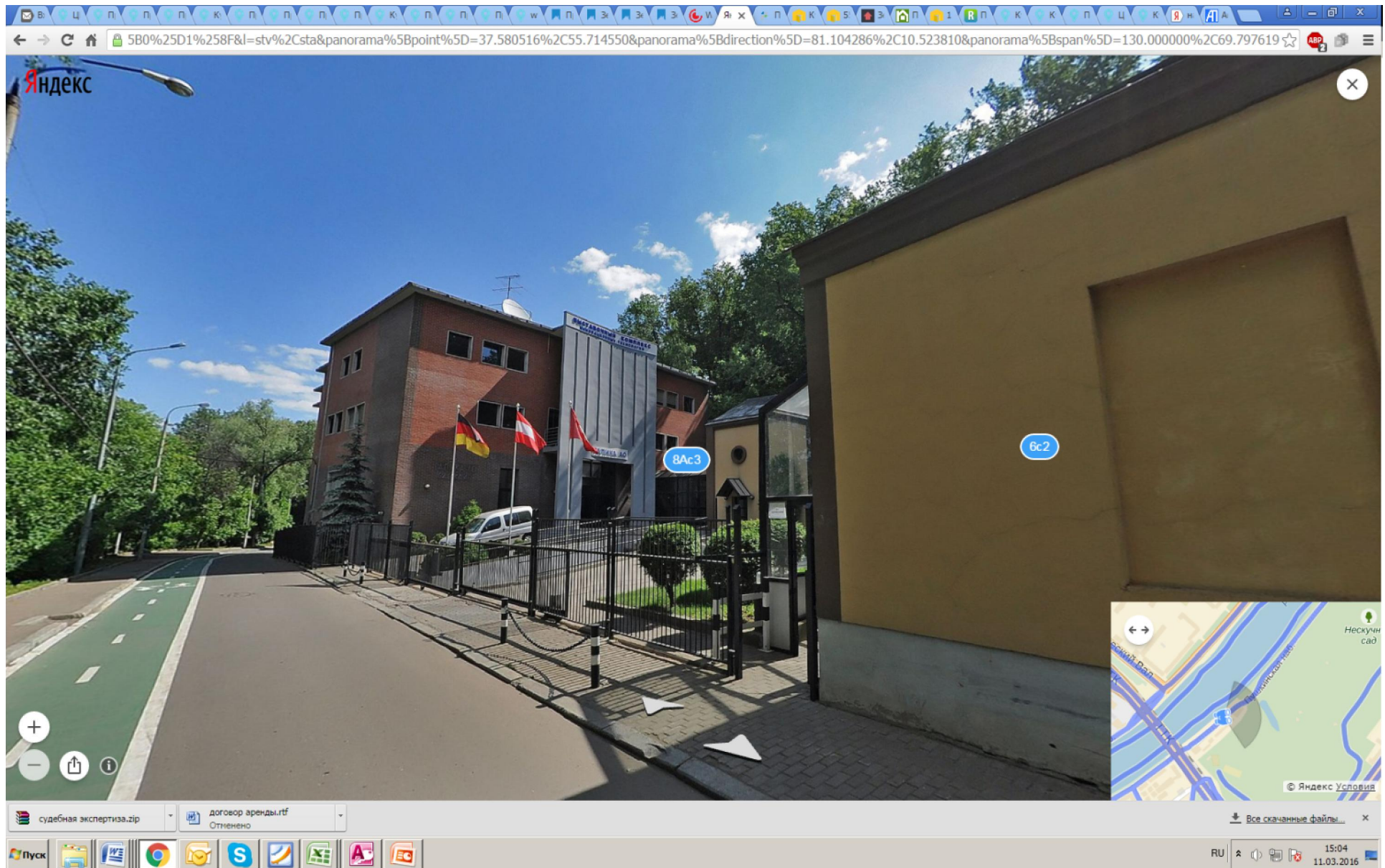
Искать рядом:
Рестораны Кафе Музеи Отели

Как добраться Сохранить Поделиться

Включаем панорамы



Находим здание по фото



Устанавливаем адрес

Яндекс

ВЫСТАВОЧНЫЙ КОМПЛЕКС
ИНФОРМАЦИОННЫХ ТЕХНОЛОГИЙ

АЛИКА АО

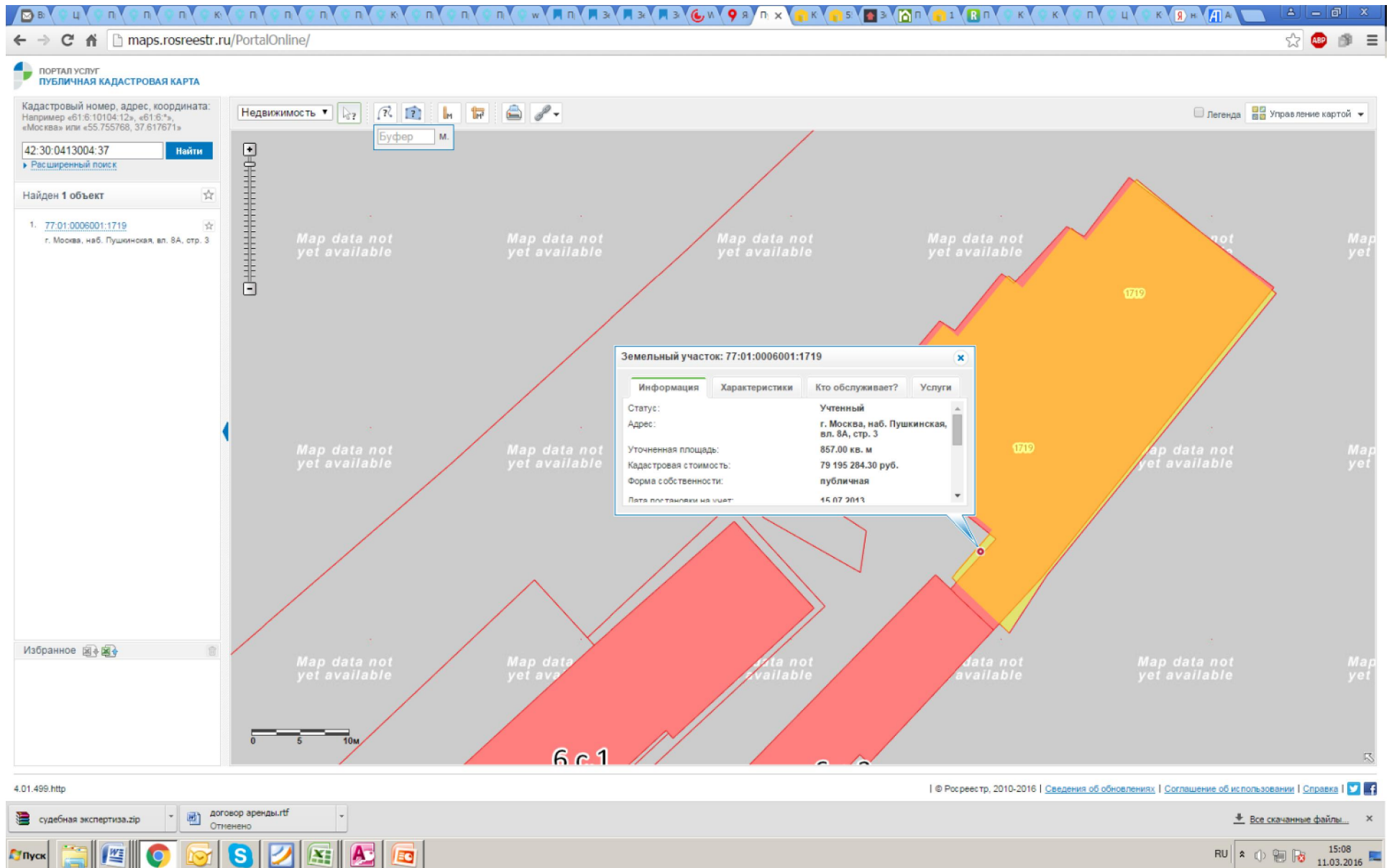
8Ас3

судебная экспертиза.zip | договор аренды.rtf
Отменено

Все сканнанные файлы...

15:05
11.03.2016

Находим объект на кадастровой карте



The screenshot shows the 'Портал услуг Публичная кадастровая карта' (Public Cadastral Map) interface. The browser address bar shows 'maps.rosreestr.ru/PortalOnline/'. The search bar contains the cadastral number '42:30:0413004:37'. The search results show one object: '77:01:0006001:1719' located at 'г. Москва, наб. Пушкинская, вл. 8А, стр. 3'.

A pop-up window titled 'Земельный участок: 77:01:0006001:1719' provides the following details:

Информация	Характеристики	Кто обслуживает?	Услуги
Статус:	Учтенный		
Адрес:	г. Москва, наб. Пушкинская, вл. 8А, стр. 3		
Уточненная площадь:	857.00 кв. м		
Кадастровая стоимость:	79 195 284.30 руб.		
Форма собственности:	публичная		
Дата постановки на учет:	14.07.2013		

The map interface includes a search bar, a legend, and a scale bar (0-10m). The map shows several land plots, with the selected one highlighted in orange. The surrounding area is marked with 'Map data not yet available'.

The Windows taskbar at the bottom shows the Start button, taskbar icons for 'судебная экспертиза.zip', 'договор аренды.rtf', and other applications. The system tray shows the time as 15:08 on 11.03.2016.