



ЭКСПЕРТНЫЙ  
СОВЕТ

*в интересах  
оценщиков!*

НП «Саморегулируемая организация оценщиков  
«Экспертный совет»

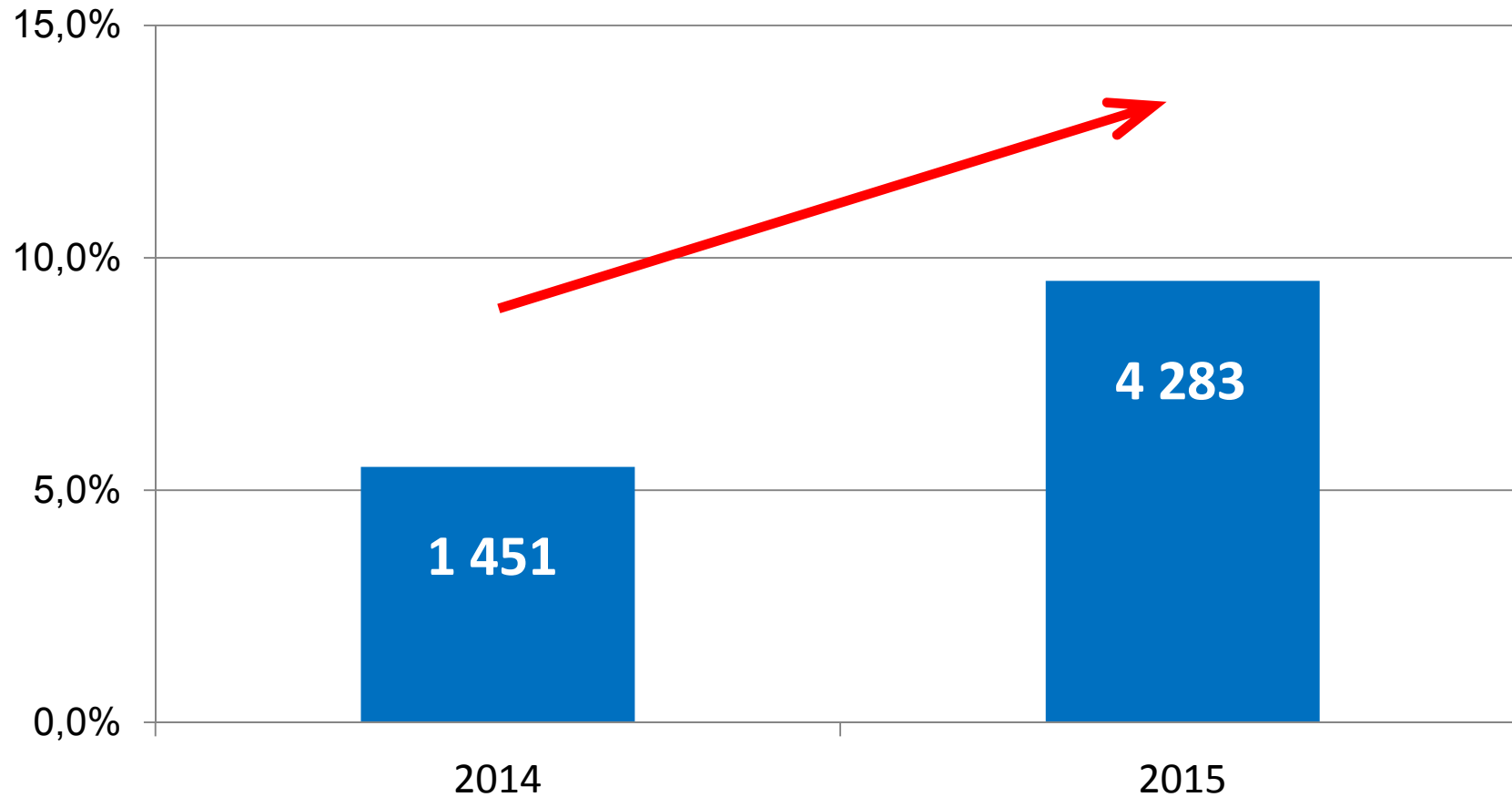
# Отдельные вопросы оценки для целей оспаривания

2016

# Оценка земельных участков

- Учет коммуникаций
- Выбор подходов
- Учет обременений
- Использование результатов оспаривания как аналогов
- Использование информации после даты оценки
- Информация, не содержащаяся в объявлениях
- ВРИ ценообразующий фактор
- Корректировка аренда/собственность
- Установление местоположения аналогов
- Корректировки с разных сегментов рынка
- Предельный размер корректировок
- НЭИ

# Актуальность оценки ОКСов



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

# Проблемы оценки ОКС

**есть ли в ОКС  
земля?**

**включает ли  
стоимость ОКС  
НДС?**

**какие подходы  
к оценке ОКС  
использовать?**

# Подходы к оценке ОКСов



*ОКС = «кирпичи, висящие в воздухе»*

# Есть ли земля в ОКСе?



Здание

Помещение

Квартира

# Стоимость ОКСов 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 ОКСов 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)**