



**ЭКСПЕРТНЫЙ  
СОВЕТ**

Ассоциация  
Саморегулируемая организация оценщиков  
**«ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ»**

109028, г. Москва, Хохловский пер., д. 13, стр. 1  
(495) 626-29-50, (800) 200-29-50  
srosovet.ru, mail@srosovet.ru

О результатах практической апробации  
методических документов

Исх. № 14/08-1 от 14.08.2020

Председателю Совета  
Национального объединения  
саморегулируемых организаций  
оценщиков Союз СОО

Каминскому А.В.

109028, Москва, Хохловский пер., 13,  
стр. 1

Уважаемый Алексей Владимирович!

Ассоциация «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (далее – Ассоциация) направляет замечания и предложения по результатам практической апробации методических документов, в отношении которых Советом Союза СОО 13.05.2020 принято решение о проведении практической апробации.

**Методические рекомендации по оценке объектов недвижимости для установления кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости (далее – МР по оспариванию).**

1. Положения МР по оспариванию следует доработать с учётом положений Федерального закона от 31.07.2020 № 269-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации». В частности, корректировки подлежат п. 3.4 – 3.5 МР по оспариванию в части даты оценки.

2. В МР по оспариванию следует описать порядок действий Оценщика в ситуации, когда фактический вариант использования земельного участка противоречит его разрешённому варианту использования (п. 5.2 МР по оспариванию).

3. Положения п. 4.5, 7.11, 7.12 МР по оспариванию в части того, куда именно относится стоимость коммуникаций, требуют дополнительного обсуждения:

- во-первых, коммуникации могут быть разными – внешними относительно участка, внутриплощадочными, внутридомовыми;
- во-вторых, ряд коммуникаций возможно подключить только к объекту капитального строительства, расположенному на земельном участке (например, газ).

4. Учитывая рекомендательных характер МР по оспариванию, следует смягчить их формулировки – обороты «должен» заменить на более мягкие формы (например, в п. 6.6, 7.4 МР по оспариванию).

5. Учитывая практическую направленность МР по оспариванию, в их тексте целесообразно ответить на вопросы, которые часто возникают при подготовке отчетов об оценке для «оспаривания», в частности конкретизировать:

- основные методы определения функционального и внешнего устареваний (п. 8.5.1 МР по оспариванию);
- методы выделения стоимости объекта капитального строительства из стоимости единого объекта недвижимости (п. 8.5.2 МР по оспариванию) (например, см. МР-4/16 от 05.04.2016 <https://srosovnet.ru/content/editor/Metod/MRaz-po-podhodam-k-ocenke-OKS.pdf>);
- методы учета вида прав не земельные участки при оценке стоимости объекта капитального строительства (например, см. МР-6/18 от 03.11.2018 <https://srosovnet.ru/content/editor/Na%20sait/mraz/metod-razyasneniya.pdf>).

6. В практике оценки для целей «оспаривания» нередко встречаются сильно нетипичные оценочные ситуации (совокупность ценообразующих параметров объекта оценки и рыночной конъюнктуры), которые не будут соответствовать Прокрустову ложу МР по оспариванию. В тексте МР по оспариванию целесообразно прямо прописать, что Оценщик может отойти от положений МР по оспариванию при наличии на то объективных оснований, которые рекомендуется описать в отчете об оценке.

**Методические разъяснения по вопросу учета НДС при определении рыночной стоимости объектов недвижимости в рамках установления их кадастровой стоимости** (далее – МР по НДС).

1. В п. 5.1 МР по НДС указано следующее: *«При проведении оценки, оценщиком должна быть проанализирована методология и информация, применявшаяся при определении кадастровой стоимости, спор о результатах определения которой подлежит рассмотрению. Это включает анализ применявшихся подходов и использованной рыночной информации. В обязательном порядке анализируется*

*включение или не включение в величину кадастровой стоимости НДС. Результаты анализа должны быть отражены в разделе Отчёта, описывающем объект оценки и права на него».*

Подобный анализ: выходит за рамки услуг по определению рыночной стоимости, а кроме того:

- является крайне трудоемким;
- требует наличия специальных познаний в сфере государственной кадастровой оценки (знаний в сфере рыночной оценки недвижимости – недостаточно),
- требует ознакомления с многотомным отчетом об определении кадастровой стоимости, размер которого в электронном виде часто превышает десятки гигабайт.

Предлагается исключить соответствующее требование из текста МР по НДС.

2. Учитывая практическую направленность МР по НДС, целесообразно:

- в их тексте описать возможный порядок действий по приведению к единообразию в части учета НДС (п. 5.6 МР по НДС) в ситуации, когда часть аналогов продается юридическими лицами на общей системе налогообложения, часть – юридическими лицами на УСН, а часть – физическими лицами. Возможно использовать методические наработки, представленные в МР-4/18 от 06.07.2018 [https://srosovet.ru/content/editor/Method/RazM\\_iskl\\_NDS\\_OKS.pdf](https://srosovet.ru/content/editor/Method/RazM_iskl_NDS_OKS.pdf);
- «кликбез» по налогообложению недвижимости, не имеющий прямого отношения к процедуре оценки (5 из 8 страниц МР по НДС с учетом титульного листа), из первых страниц МР по НДС вынести в приложение к ним.

3. Учитывая рекомендательный характер МР по НДС, следует смягчить их формулировки – обороты «должен» заменить на более мягкие формы (например, в разделах 5, 6 МР по НДС).

Исполнительный директор



М.О. Ильин