|  |  |
| --- | --- |
| **logo (1)** | **Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая организация оценщиков****«ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ»** |
| *109028, г. Москва, Б. Трехсвятительский пер., д. 2/1, стр. 2**8 (800) 200-29-50, (495) 626-29-50, www.srosovet.ru, mail@srosovet.ru* |

*Публикация в рамках реализации*

[*Концепции развития*](http://srosovet.ru/activities/Koncepcija_razvitija_ocenochnoj_dejatelnosti/) *оценочной деятельности*

*на 2013-2017 годы*

***Ильин М.О.***

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

***Круглов М.В.***

*член Экспертного совета ООО «Российское общество оценщиков»*

**К вопросу оценки рыночной стоимости
объектов капитального строительства**

**(редакция 1.2)**

Вашему вниманию предлагается первая систематизация точек зрения и методических наработок по оценке объектов капитального строительства. Авторы надеются на широкое обсуждение материала в профессиональном оценочном сообществе, результатом которого должна стать разработка профильных Методических рекомендаций.

В данной редакции статьи учтены результаты обсуждения[[1]](#footnote-1) темы в профильной группе сети «Facebook»: предложения и конструктивная критика Лапина Михаила Валериевича, Мжельского Михаила Борисовича, Сарычева Эдуарда Вячеславовича, Черкашина Станислава Николаевича и ряда других уважаемых коллег.

**1. Введение**

В настоящее время в России осуществляется переход на новую схему налогообложения недвижимого имущества – на смену инвентаризационной стоимости в качестве налоговой базы пришла кадастровая стоимость.

Специфика кадастровой оценки (использование методов массовой оценки, недостаток и недостоверность информации в исходном перечне объектов оценки, недостаточная квалификация Оценщиков и пр.) приводит к тому, что стоимость части объектов оценки искажается. Искажение кадастровой стоимости в любую из сторон имеет негативные последствия:

* при завышении – неоправданно повышается налоговая нагрузка на юридических и физических лиц, что, в конечном итоге, снижает их конкурентоспособность, конкурентоспособность национальной экономики в целом;
* при занижении – бюджеты разного уровня недополучают налоговые поступления, что затрудняет выполнение государством своих функций (реализацию социальных, инфраструктурных и пр. проектов [1]).

Законодательством России предусмотрен механизм «оспаривания» величины кадастровой стоимости, которое может осуществляться как через Комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, так и через суды. Сторона, несогласная с величиной кадастровой стоимости, может подать заявление о ее корректировке – установлении в размере рыночной стоимости, которая определяется в соответствующем отчете об оценке.

С 2013 года оценка рыночной стоимости земельных участков в целях оспаривания кадастровой стоимости стала одним из основных направлений деятельности Оценщиков. А с начала 2015 года в этих же целях началась оценка рыночной стоимости объектов капитального строительства
(далее – ОКС).

Несмотря на кажущуюся простоту ОКС как объекта оценки, у практикующих Оценщиков возникают следующие основные вопросы:

* что такое ОКС и включает ли он земельный участок?
* какие способы оценки рыночной стоимости ОКС существуют?
* как «очистить» стоимость единого объекта недвижимости от вклада земельного участка?
* как учитывать НДС в рыночной стоимости ОКС?
* на что еще обращать внимание относительно «классических» отчетов об оценке недвижимости?

В настоящей статье указанные вопросы рассматриваются применительно к отчетам об оценке, выполненным *в целях оспаривания результатов определения кадастровой стоимости.*

Обратим внимания, что ряд вопросов носит дискуссионный характер, по ним нет единственно правильного мнения.

**2. Что такое ОКС и включает ли он земельный участок**

По изначальной задумке законодателя (1990-е годы) предполагалось, что будет осуществляться налогообложение единого объекта недвижимости (далее – ЕОН), включающего как земельный участок, так и расположенные на/в нем улучшения. Позднее стало понятно, что без разделения ЕОН на отдельные составляющие не обойтись, поскольку часто земельный участок и улучшения находятся в собственности различных субъектов, земельный участок намного чаще находится в общей долевой собственности и пр. Было принято решение осуществлять взимание налога за недвижимость двумя частями – в виде земельного налога (за земельный участок) и в виде налога на имущество (за улучшения). Грубо говоря, *ОКС представляет собой «кирпичи»* (строительные материалы и работы по возведению объекта с учетом разного рода накладных расходов, типичных при возведении объектов соответствующего вида, прибыли предпринимателя и износов/устареваний).

В настоящее время определение ОКС дано в абз. 10 ст. 1 Градостроительного кодекса [2] – это здание, строение, сооружение, а также объекты, строительство которых не завершено, за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек. Отметим, что в налоговом законодательстве понятие ОКС отсутствует.

Рыночная стоимость ОКС не включает стоимость прав на приходящийся на него земельный участок.

Основные аргументы в поддержку данной позиции:

* во-первых, основной целью, для которой определяется кадастровая стоимость, является налогообложение. Очевидно, что схема налогообложения не должна приводить к повторному обложению налогами активов, имеющими сопоставимое социально-экономическое значение. Главой 31 Налогового Кодекса предусмотрен земельный налог, налоговой базой которого является кадастровая стоимость земельного участка. Включение стоимости земельного участка в состав стоимости ОКС приведет к повторному налогообложению земельного участка: напрямую в виде земельного налога, а также в виде части налога на имущество за соответствующий объект недвижимости (земельный участок с расположенными на нем улучшениями);
* во-вторых, «неразрывная связь с землей» является основным критерием, по которому объекты относятся к недвижимости (ст. 130 Гражданского Кодекса [3]). В определении ОКС данный критерий не закреплен;
* в-третьих, из п.п. «г» п. 24 ФСО №7 [4] прямо следует, что стоимость объекта капитального строительства равна разности стоимости объекта недвижимости и стоимости прав на земельный участок.

Важные комментарии:

* если собственник улучшений использует земельный участок на праве аренды – налог на землю должен платиться собственником земельного участка;
* если собственник улучшений использует земельный участок на праве аренды, а собственником земельного участка является государство или муниципальное образование – плата за землю берется в виде арендных платежей, которые в большинстве случаев так же, как и земельный налог, являются функцией от рыночной (кадастровой) стоимости земельного участка;
* если права на земельный участок не оформлены – это является недоработкой соответствующих органов государственной и/или муниципальной власти, поскольку:
* п. 3 ст. 35 Земельного Кодекса [5] «собственник здания, сооружения, находящихся на чужом земельном участке, имеет преимущественное право покупки или аренды земельного участка ...»;
* п.п. 7 п. 1 ст.1 Земельного Кодекса установлена платность использования земли – любое использование земли осуществляется за плату;
* неоднозначная ситуация с квартирами является своеобразным юридическим казусом (не во всех регионах от собственников квартир требуют оплачивать земельный налог за долю земельного участка, относящегося к конкретной квартире). Ожидается, что данное противоречие в ближайшее время будет законодательно устранено – собственники квартир будут оплачивать земельный налог по общей схеме.

Отметим, что в профессиональном оценочном сообществе существует точка зрения, что ОКС не имеет рыночной стоимости, поскольку не может быть отчужден без земельного участка. В этом отношении отметим следующее.

Российская система налогообложения находится в состоянии трансформации, далеко не все положения огромного массива нормативных и правовых актов гармонизированы друг с другом. Важнейшим условием успешного внедрения изменений является их «принятие» населением и предпринимательским сообществом. В настоящее время к качеству результатов определения кадастровой стоимости существуют большое количество объективных претензий – в подобной ситуации значительно повышается роль механизма оспаривания результатов определения кадастровой стоимости. Законом об оценке [7] предусмотрена возможность корректировки величины кадастровой стоимости – ее установление в размере рыночной. Если допустить, что ОКС не имеет рыночной стоимости, то автоматически становится невозможным оспаривание результатов определения его кадастровой стоимости, что способно спровоцировать рост социальной напряженности. Для предотвращения этого все участники государственной кадастровой оценки де-факто согласились с тем, что ОКС имеет рыночную стоимость.

Предыдущий тезис не ставит под сомнение необходимость гармонизации положений законодательства Российской Федерации, в т.ч. в части, регулирующей оценочную деятельность.

**3. Способы оценки рыночной стоимости ОКС**

**3.1.** На основе затратного подхода к оценке. Учитывая описанную выше сущность ОКС («кирпичи»), наиболее простым способом оценки стоимости ОКС является применение методов затратного подхода к оценке:

$С\_{ОКС}=\sum\_{i=1}^{n}Изд\_{i}+ПП-И\_{Н},$ (1)

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| где: | $С\_{ОКС}$ –  | рыночная стоимость ОКС, ден.ед.; |
|  | $Изд\_{i}$ –  | i-е издержки на создание ОКС (строительные материалы, работы и пр.), ден.ед.; |
|  | $ПП$ –  | прибыль предпринимателя, ден.ед.; |
|  | $И\_{Н}$ –  | накопленный износ, ден.ед. |

Данная схема расчета, в т.ч. необходимость учета прибыли предпринимателя, прямо прописана в п.п. «г» п. 24 ФСО №7 и характеризуется максимальной простотой. Отметим, что в настоящее время некоторые правоприменители (Комиссии по оспариванию результатов определения кадастровой стоимости, большинство СРОО), а также суды пока не готовы принимать отчеты об оценке ОКС, в которых реализован только затратный подход к оценке. Это приводит к тому, что в абсолютном большинстве отчетов об оценке реализуются более сложные схемы расчетов, описанные далее.

Оценочное сообщество должно донести до указанных правоприменителей свою профессиональную позицию о возможности оценки рыночной стоимости ОКС на основе единственного затратного подхода к оценке. В противном случае, возможно вырождение профессиональной деятельности до «ритуальных» бессмысленных действий.

**3.2.** Через стоимость ЕОН:

$С\_{ОКС}=С\_{ЕОН}-С\_{ЗУ},$ (2)

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| где: | $С\_{ОКС}$ –  | рыночная стоимость ОКС, ден.ед.; |
|  | $С\_{ЕОН}$ –  | рыночная стоимость ЕОН, ден.ед.; |
|  | $С\_{ЗУ}$ – | рыночная стоимость прав на земельный участок, ден.ед. |

При этом стоимость ЕОН может определяться по нескольким подходам к оценке:

$С\_{ЕОН}=\sum\_{i=1}^{n}С\_{ЕОН}^{i}×p\_{i},$ (3)

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| где: | $С\_{ЕОН}^{i}$ – | рыночная стоимость ЕОН по i-му подходу к оценке, ден.ед.; |
|  | $p\_{i}$ –  | весовой коэффициент i-го подхода к оценке, доли ед. |

Учитывая (1) – (3) имеем:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| затратный (ЕОН) |  | $$С\_{ЕОН}=\sum\_{i=1}^{n}С\_{ЕОН}^{i}×p\_{i}  (4)$$$$С\_{ОКС}=С\_{ЕОН}-С\_{ЗУ}  (5)$$ |
| сравнительный (ЕОН) |
| доходный (ЕОН) |

Рыночная стоимость прав на земельный участок определяется уместными в конкретной оценочной ситуации классическими методами [12].

Отметим существование точки зрения, что при оценке ОКС в целях оспаривания величину рыночной стоимости земельного участка допустимо приравнивать к кадастровой. Корректность подобного шага вызывает сомнение, поскольку он приводит к «смешению» методов массовой (кадастровой) и индивидуальной (рыночной) оценки, что негативно сказывается на точности последней. Поясним данный тезис. Например, погрешность кадастровой оценки земельных участков составляет +/- 30%, а точность рыночной - +/-10%. Использование выражения (5) повысит погрешность рыночной оценки до уровня кадастровой.

**3.3.** Прямое определение стоимости ОКС по различным подходам к оценке:

$С\_{ОКС}=\sum\_{i=1}^{n}С\_{ОКС}^{i}×p\_{i},$ (6)

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| где: | $С\_{ОКС}^{i}$ – | рыночная стоимость ОКС по i-му подходу к оценке, ден.ед. |

Для затратного подхода к оценке применяется выражение (1), для сравнительного – см. раздел 4 статьи. В доходном подходе к оценке рыночная стоимость ОКС может быть определена напрямую модифицированным методом остатка:

$С\_{ОКС}=\frac{ЧОД\_{ЕОН}-С\_{ЗУ}×R\_{ЗУ}}{R\_{ОКС}},$ (7)

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| где: | $ЧОД\_{ЕОН}$ – | чистый операционный доход ЕОН, ден.ед.; |
|  | $С\_{ЗУ}$ – | рыночная стоимость земельного участка, ден.ед.; |
|  | $R\_{ЗУ}$ – | коэффициент капитализации для земельного участка, доли.ед.; |
|  | $R\_{ОКС}$ – | коэффициент капитализации для ОКС, доли.ед. |

Выбор подходов к оценке рыночной стоимости ОКС должен основываться на анализе качества (достаточности и достоверности) имеющейся рыночной информации.

Опытный Оценщик может самостоятельно предложить вариации способов расчета, описанных в п. 3.1 – 3.3, которые будут учитывать специфику конкретной оценочной ситуации (особенности рыночной конъюнктуры, объекта оценки и имеющейся исходной информации).

В целом, при оценке ОКС по сравнению с оценкой «типичных» объектов недвижимости присутствует единственная методическая проблема. В открытых источниках отсутствует информация о ценах ОКС, которые могли бы быть использованы в качестве объектов-аналогов. По этой причине в сравнительном и доходном подходе в качестве объектов-аналогов возможно использование ЕОН с проведением «очистки» их цены от вклада земельного участка – см. далее.

**4. Как «очистить» стоимость ЕОН от вклада земельного участка**

Обратим внимание, что расчетные модели, предусматривающие «очистку» стоимости ЕОН от вклада земельного участка, обычно характеризуются большей погрешностью, чем метод, описанный в разделе 3.1.

**4.1.** «Очистка» может быть осуществлена по двум основным схемам:

* «на входе» – цена ЕОН-аналогов уменьшается на вклад стоимости земельных участков еще до внесения корректировок на различие в характеристиках с ОКС-объектом оценки (табл. 1);
* «на выходе» – определяется стоимости ЕОН, включающего оцениваемый ОКС, после чего из нее вычитается стоимость земельного участка, приходящегося на объект оценки (табл. 2).

*Таблица 1.*

**«Очистка» цены ЕОН-аналогов от вклада земельного участка «на входе»**

| **№ стр.** | **Показатель** | **Значение** | **Комментарий** |
| --- | --- | --- | --- |
| **объект оценки** | **аналог 1** | **аналог 2** | **аналог 3[[2]](#footnote-2)** |
| … |
| 1 | Стоимость ЕОН, руб. |  | 2 000 000 | 2 200 000 | 2 500 000 |  |
| 2 | Площадь земельного участка в составе ЕОН, кв.м |  | 1 000 | 1 100 | 1 250 | важно знать данный параметр |
| 3 | Удельная стоимость земельного участка, руб./кв.м |  | 800 | 800 | 950 | результат расчетаили данные аналитики |
| 4 | Стоимость земельного участка, руб. |  | 800 000 | 880 000 | 1 187 500 | стр. 2 х стр. 3 |
| 5 | Стоимость ОКС, руб. |  | 1 200 000 | 1 320 000 | 1 312 500 | стр. 1 – стр. 4 |
| …(внесение корректировок на различие ОКС-аналога и оцениваемого ОКС) |

Отметим, что схема, описанная в табл. 1, характеризуется ростом сложности расчетов относительно метода, описанного в разделе 3.1: вместо прямого определения стоимости ЕОН рассчитывается стоимость нескольких «побочных» земельных участков и пр.

*Таблица 2.*

**«Очистка» стоимости ЕОН от вклада земельного участка «на выходе»**

| **№ стр.** | **Показатель** | **Значение** | **Комментарий** |
| --- | --- | --- | --- |
| **объект оценки** | **аналог 1** | **аналог 2** | **аналог 3** |
| … |
| 1 | Скорректирован-ная стоимость ЕОН[[3]](#footnote-3), руб. |  | 2 000 000 | 2 200 000 | 2 500 000 |  |
| 2 | Весовой коэффициент аналога, доли ед. |  | 0,3 | 0,3 | 0,4 |  |
| 3 | Согласованная стоимость ЕОН, руб. | 2 260 000 |  |  |  | $$\sum\_{i=1}^{n}С\_{А}^{i}×p\_{i}$$ |
| 4 | Площадь земельного участка в составе ЕОН, кв.м | 900 |  |  |  | если данный параметр неизвестен – используем схему из табл. 1или из табл. 3 |
| 5 | Удельная стоимость земельного участка, руб./кв.м | 800 |  |  |  |  |
| 6 | Стоимость земельного участка, руб. | 720 000 |  |  |  | стр. 4 х стр. 5 |
| 7 | Стоимость ОКС, руб. | 1 540 000 |  |  |  | стр. 3 – стр. 6 |

**4.2.** Для получения информации о площади земельного участка в составе ЕОН-аналогов, а также проверки достоверности информации в публичных офертах в отдельных случаях может быть реализован следующий алгоритм.

4.2.1. По адресу и/или ориентиру, указанному в объявлении, находится место расположения объекта-аналога на:

* публичной кадастровой карте Росреестра ([maps.rosreestr.ru](http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/));
* картах общедоступных картографических сервисов (например, [maps.yandex.ru](file:///C%3A%5CUsers%5C%D0%98%D0%BB%D1%8C%D0%B8%D0%BD%20%D0%9C%D0%9E%5CDesktop%5C%D0%A2%D1%80%D1%83%D0%B4%D1%8B%20%D0%9C%D0%B0%D0%BA%D1%81%D0%B0%5C%D0%9E%D0%9A%D0%A1%5Cmaps.yandex.ru) или [google.ru/maps](https://www.google.ru/maps)).

4.2.2. На всех картах включается режим «вид со спутника».

4.2.3. Через сопоставление изображения указанных карт определяется номер кадастрового участка под объектом-аналогом.

4.2.4. Получается информация о площади земельного участка, а также проверяется достоверность данных оферты применительно к:

* адресу;
* форме;
* разрешенному использованию;
* наличию на земельном участке иных ОКС, благоустройства, ограждения и пр.

Также по кадастровому номеру на сайте Росреестра в разделе «Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online» можно получить дополнительную информацию (например, дату постановки на кадастровый учет; права и ограничения). При определенной сноровке на отработку одного объекта требуется около 5 минут.

**4.3.** При отсутствии информация о площади земельного участка в составе ЕОН-аналогов, возможно использовать информацию о плотности их застройки (табл. 3) или о доли стоимости земельного участка в цене сопоставимых ЕОН (табл. 4).

$ρ=\frac{S\_{ОКС}}{S\_{ЗУ}},$ (8)

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| где: | $ρ$ – | плотность застройки, ед.; |
|  | $S\_{ОКС}$ – | общая площадь ОКС (улучшений) в составе ЕОН, кв.м; |
|  | $S\_{ЗУ}$ – | площадь земельного участка в составе ЕОН, кв.м. |

Величина плотности застройки может быть получена различными способами, например:

* по результатам уточнения у продавца;
* по фотографиям в оферте о продаже аналогов;
* на основе средней плотности застройки в соответствующем сегменте рынка (при отсутствии более точной информации).

*Таблица 3.*

**«Очистка» цены от вклада земельного участка через плотность 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 | cтр. 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 х стр. 5 |
| 7 | Стоимость предложения ОКС, руб. |  | 1 200 000 | 1 400 000 | 1 676 667 | стр. 1 – стр. 6 |
| … |

*Таблица 4.*

**«Очистка» цены от вклада земельного участка через долю стоимости**

| **№ 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 х стр. 2 |
| 4 | Стоимость предложения ОКС, руб. |  | 1 400 000 | 1 540 000 | 1 750 000 | стр. 1 – стр. 3 |
| … |

 **4.4.** При выделении стоимости ОКС из стоимости ЕОН необходимо анализировать плотность застройки конкретного ЕОН на соответствие типичным объектам-аналогам на рынке. Неучет данного фактора способен привести к существенному искажению итоговой величины стоимости. С методологической точки зрения:

* если применяется сравнительный подход к оценке ЕОН и не вносятся какие-либо корректировки на различие в площадях земельных участков ЕОН-аналогов и земельного участка, относящегося к объекту оценки – результат будет отражать стоимость ОКС объекта оценки с земельным участком, площадь которого соответствует средней или средневзвешенной плотности застройки по аналогам (в зависимости от применяемой схемы согласования скорректированных стоимостей объектов-аналогов);
* если применяется доходный подход к оценке ЕОН и не вносятся какие-либо корректировки на различие в площадях земельных участков ЕОН-аналогов и земельного участка, относящегося к объекту оценки – результат будет отражать стоимость ОКС объекта оценки с земельным участком, площадь которого соответствует типичной плотности застройки на данном сегменте рынка.

**4.5.** Существуют и другие менее распространенные методы «очистки» стоимости ЕОН от вклада земельного участка. Например, в [6] предложено использовать модифицированный метод выделения для оценки земельных участков:

$С\_{уд}^{ОКС}=С\_{уд}^{ЕОН}-\frac{ С\_{уд}^{ЗУ}}{ρ},$ (9)

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| где: | $С\_{уд}^{ОКС}$– | удельная стоимость ОКС, ден.ед./ед.площади ОКС; |
|  | $С\_{уд}^{ЕОН}$– | удельная стоимость ЕОН, ден.ед./ед.площади ОКС; |
|  | $ С\_{уд}^{ЗУ}$ – | удельная стоимость земельного участка, ден.ед./ед.площади ЗУ; |
|  | $ρ $– | плотность застройки. |

Авторы метода отмечают, что он позволяет на основе традиционной процедуры регрессионного анализа, используя исходные данные о ценах продаж (предложений) ЕОН, площади земельных участков и ОКС, определить рыночную стоимость ОКС либо земельного участка.

**5. Учет НДС в рыночной стоимости ОКС**

Рыночная стоимость ОКС должна включать НДС по наиболее распространенной ставке 18%.

Основные аргументы в поддержку данной позиции:

* согласно ст. 3 Закона об оценке [7], рыночная стоимость представляет собой наиболее вероятную цену сделки, т.е. суммарные расходы покупателя, связанные с приобретением объекта;
* величина рыночной стоимости не зависит от налогового режима конкретных сторон сделки – в ряде источников используется оборот «с учетом всех налогов»;
* наличие/отсутствие (необложение) НДС – характеристика конкретной сделки;
* при определении рыночной стоимости объекта оценки моделируется поведение типичного рыночного субъекта (строительной организации в затратном подходе, покупателя в сравнительном и т.д.) – наиболее типичной является ставка НДС в размере 18%.

К аналогичному выводу о необходимости учета НДС приходят и другие источники, например:

* Председатель Экспертного совета РОО Козырь Ю.В. [8];
* Оценщики, являющиеся авторами большинства отчетов об определении кадастровой стоимости в 2013-2015 годах.

Обратим внимание, что анализ судебной практики позволил выявить одно определение Верховного Суда [9], в котором сделан противоположный вывод о том, что НДС учитывать не надо. Использована следующая аргументация: Федеральные стандарты оценки разработаны с учетом международных стандартов оценки → в п. 34 «Принципы МСО» международных стандартов оценки указано, что рыночная стоимость является расчетной обменной ценой актива безотносительно расходов продавца на совершение продажи или расходов покупателя на совершение покупки и без поправок на какие-либо налоги, подлежащие уплате любой из сторон в результате совершения сделки → определение рыночной стоимости без НДС не является нарушением.

Подобное определение видится дискуссионным. Так, например, сама фраза «без поправок на какие-либо налоги» допускает неоднозначное толкование, поскольку «очистка» (неучет, равно как и учет) НДС может рассматриваться в качестве такой поправки. Оценочному сообществу еще предстоит донести свою профессиональную позицию относительно наличия НДС в составе рыночной стоимости, как это сейчас происходит с вероятностным характером рыночной стоимости [10].

**6. На что еще обращать внимание в отчетах об оценке**

**6.1.** Потенциальная проблема связана с тем, что на одном земельном участке может размещаться несколько объектов капитального строительства – возникает задача определения части (площади) земельного участка, приходящегося на конкретный ОКС. Задача может быть решена различными методами, например:

* выделение земельного участка пропорционально площади конкретного ОКС в суммарной площади всех ОКС, расположенных на данном земельном участке;
* использование нормативных значений площади земельного участка, необходимого для обеспечения эксплуатации ОКС конкретного функционального назначения;
* выделение долей на основе анализа размещения улучшений на конкретном земельном участке и его формы;
* учет части земельного участка только под площадью застройки ОКС.

Каждый из описанных методов имеет определенные недостатки, его применение должно сопровождаться соответствующими допущениями и ограничениями в отчете об оценке. В ряде случаев целесообразно использовать комбинацию из нескольких методов.

При оценке ОКС-помещений, возможны следующие варианты определения доли приходящегося на них земельного участка:

* использовать данные свидетельства о праве собственности, в котором прямо указано, какая доля в общей долевой собственности земельного участка принадлежит собственнику ОКС-помещения. Отметим, что данная информация не всегда есть в распоряжении Оценщика;
* разделить площадь земельного участка пропорционально доле площади оцениваемого ОКС-помещения в площади всех улучшений, расположенных на данном земельном участке. В данном случае следует обратить внимание на тип учитываемой площади (общая, полезная, помещения общего пользования), а также сформировать соответствующие допущение / ограничение.

**6.2.** В отчете об оценке рекомендуется в явном виде указывать, что результаты оценки могут быть использованы только для целей установления кадастровой стоимости в размере рыночной. Данную информацию можно указать в задании на оценку, разделе ограничительных условий. В противном случае, возможны осложнения со стороны неквалифицированных и/или недобросовестных пользователей отчета об оценке, например, продажа здания вместе с приходящимся на него земельным участком по стоимости, определенной для ОКС.

**6.3.** «Рынок» ОКС неразвит, отсутствуют данные, позволяющие составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами. Во исполнение требований п. 11 ФСО №7 [11] в такой ситуации в качестве результатов «анализа основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов» возможно указать, например:

* для затратного подхода – параметры рынка строительных работ / услуг / материалов (затраты на замещение / воспроизводство объектов-аналогов, величину прибыли предпринимателя);
* для сравнительного и доходного – данные о продаже и сдаче в аренду соответствующих ЕОН и земельных участков.

В зависимости от объема поступающих предложений по развитию данной статьи она может быть развернута как до уровня Методических рекомендаций, так и до пакета материалов, включающего конкретные примеры и расчетные модели, например, в Excel. Предложения принимаются на почту imo@srosovet.ru

Авторы выражают благодарность Лебединскому Владимиру Игоревичу за значительную помощь в подготовке статьи.

*Москва, сентябрь – октябрь 2015 года*

**Список источников**

1. Кадастровые войны в Татарстане – [Электронный ресурс] // srosovet.ru: сайт НП «СРОО «Экспертный совет». URL: http://srosovet.ru/press/articles/kadastrovye-vojny-v-tatarstane/.
2. Градостроительный Кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 г. №190-ФЗ.
3. Гражданский Кодекс Российской Федерации. Часть 1 от 30.11.1994 г.
№ 51-ФЗ.
4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611.
5. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 г. №136-ФЗ.
6. Крайникова Т.В., Лейфер Л.А. Анализ применения модифицированного метода выделения для оценки земельных участков и объектов капитального строительства для целей оспаривания государственной кадастровой оценки // доклад на VIII Поволжской научно-практическая конференции оценщиков «Статистические методы массовой и индивидуальной оценки. Проблемы точности и неопределённости». Нижний Новгород, 10-12 июня 2015 г.
7. Федеральный закон от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ.
8. Козырь Ю.В. К вопросу об учете НДС при оценке рыночной стоимости имущества – [Электронный ресурс] // appraiser.ru: Вестник оценщика APPRAISER.RU: http://www.appraiser.ru/UserFiles/File/Articles/kozir/Kozir-02-2015.pdf .
9. Определение Верховного Суда Российской Федерации от 22.04.2015 г. № 5-АПГ15-10.
10. Практические рекомендации по определению возможных границ интервала итоговой стоимости [перейти](http://srosovet.ru/content/editor/Vozmozhnye-granicy-intervala-itogovoj-stoimosti_statya.pdf) – [Электронный ресурс] // srosovet.ru: сайт НП «СРОО «Экспертный совет». URL: http://srosovet.ru/press/news/prakticheskie-rekomendacii-po-opredeleniyu-vozmozhnyh-granic-intervala-itogovoj-stoimosti/ .
11. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611.
12. Распоряжение Минимущества РФ от 06.03.2002 № 568-р «Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков».
1. – https://www.facebook.com/groups/437500082966055/permalink/856141797768546/ [↑](#footnote-ref-1)
2. – количество аналогов выбрано для удобства представления таблицы. [↑](#footnote-ref-2)
3. – до этого этапа скорректированы все различия между ЕОН-аналогом и ЕОН, в состав которого входит оцениваемый ОКС. [↑](#footnote-ref-3)