|  |  |
| --- | --- |
| **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»*

По результатам общественного обсуждения в профильной [группе](https://www.facebook.com/groups/437500082966055/permalink/856141797768546/) авторы подготовили [новую версию](http://srosovet.ru/content/editor/Ocenka-obektov-kapitalnogo-stroitelstva-statya-v1_2.docx) статьи.

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

Вашему вниманию предлагается первая попытка систематизации 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.

**1. Введение**

В настоящее время в России осуществляется переход на новую схему налогообложения недвижимого имущества – на смену инвентарной 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 ряда объектов недвижимости 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.*

**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).

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 опосредованном виде, в виде арендных платежей, которые 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 власти, поскольку в соответствии с п. 3 ст. 35 Земельного Кодекса [5] «собственник здания, сооружения, находящихся на чужом земельном участке, имеет преимущественное право покупки или аренды земельного участка ...»;
* ситуация с квартирами является своеобразным юридическим казусом, который должен быть устранен законодательно в ближайшее время. Например, владельцы квартир могут стать плательщиками земельного налога. В любом случае, данный казус не должен изменять единый подход к налогообложению недвижимости.

**3. Способы оценки рыночной стоимости ОКС**

**3.1.** 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 характеризуется максимальной простотой. Однако, к сожалению, 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 свою профессиональную позицию до указанных правоприменителей. 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.; |
|  | $С\_{ОКС}$ – | рыночная стоимость земельного участка, 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) |  | $$С\_{ЕОН}=\sum\_{i=1}^{n}С\_{ЕОН}^{i}×p\_{i}$$ | $$С\_{ОКС}=С\_{ЕОН}-С\_{ЗУ}$$ |
| сравнительный (ЕОН) |
| доходный (ЕОН) |

**3.3.** Прямое определение стоимости ОКС:

$С\_{ОКС}=\sum\_{i=1}^{n}С\_{ОКС}^{i}×p\_{i},$ (4)

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 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:

$С\_{ОКС}=\frac{ЧОД\_{ЕОН}-С\_{ЗУ}×R\_{ЗУ}}{R\_{ОКС}},$ (5)

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 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. |

При выборе подходов к оценке рыночной стоимости ОКС следует исходить из целесообразности. Как правило, для типичных ОКС в крупных населенных пунктах или в их ближайших окрестностях можно ограничиться доходным и сравнительным подходами (или даже одним сравнительным), поскольку именно они дают наиболее достоверный результат.

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 настоящее время 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 модель, описанная 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 ЕОН, 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** |
| … |
| 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 | Стоимость земельного участка, руб./кв.м |  | 800 | 800 | 950 | результат расчетаили данные аналитики |
| 4 | Стоимость земельного участка, руб./кв.м |  | 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: вместо прямого определения стоимости ЕОН
(см. раздел 3.1) определяется 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[[1]](#footnote-1), 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 | Стоимость земельного участка, руб./кв.м | 800 |  |  |  |  |
| 6 | Стоимость земельного участка, руб./кв.м | 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 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. Уточняется / проверяется информация по существенным ценообразующим параметрам:

* площадь;
* форма;
* адрес;
* разрешенное использование;
* кадастровая стоимость;

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.** Когда отсутствует 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).

$ρ=\frac{S\_{ОКС}}{S\_{ЗУ}},$ (6)

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 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 соответствующего ЕОН на соответствие типичным объектам-аналогам в соответствующем сегменте рынка. Неучет данного фактора способен приводить 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 Оценщиком 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.** Еще один метод оценки стоимости ОКС, основанный на модифицированном методе выделения для оценки земельных участков, предложен Крайниковой Т.В. и Лейфером Л.А. [6]:

$С\_{уд}^{ОКС}=\frac{С\_{уд}^{ЕОН}- С\_{уд}^{ЗУ}}{ρ},$ (7)

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

Метод 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 НДС – характеристика сделки, а не рыночной стоимости;
* при определении рыночной стоимости объекта оценки моделируется поведение типичного покупателя на рынке – 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 абсолютного 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 ошибочным и, вероятно, является следствием того, что авторы анализа не разобрались в природе рыночной стоимости. Так, например, сама фраза «без поправок на какие-либо налоги» допускает неоднозначное толкование, поскольку «очистка» (неучет) 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.** 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.

**6.2.** В настоящее времярынок 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 первичного и вторичного рынка о продаже и сдаче в аренду соответствующих объектов недвижимости, а также о стоимости земельных участков.

**6.3.** При оценке помещений в качестве ОКС может возникать дополнительный методический вопрос – как определить площадь земельного участка, приходящегося на оцениваемый ОКС? Возможны следующие варианты:

* 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.

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 помощь в подготовке статьи.

*Москва, сентябрь 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. Ю.В. Козырь. 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.
1. – нивелированы различия между ЕОН-аналогом и ЕОН, в состав которого входит оцениваемый ОКС. [↑](#footnote-ref-1)