



ЭКСПЕРТНЫЙ
СОВЕТ

srosovnet.ru

*в интересах
оценщика!*

Круглый стол

Актуальные вопросы оспаривания кадастровой стоимости объектов капитального строительства

модератор

Каминский Алексей Владимирович



Председатель Комиссии по кадастровой оценке и оспариванию кадастровой стоимости
Общественного совета при Росреестре,

Член Рабочей группы при Государственной Думе
«Законодательное совершенствование в области
имущественных налогов, кадастровой оценки и
оценочной деятельности»

Президент Ассоциации «СРОО «Экспертный совет»



*в интересах
оценщика!*

Иркутск, 01 марта 2019 г.

Вопросы для обсуждения

**I. ОКС как объект
оценки**

**II. Методологические
вопросы оценки ОКС
для целей оспаривания**

**III. Вопросы досудебного
и судебного оспаривания
кадастровой стоимости**

**IV. Взаимодействие ГБУ и
оценочного сообщества**

**V. Текущая ситуация и
перспективы
оценочной деятельности**

**VI. Проблемные вопросы
судебной оценочной
экспертизы**

I. Объект капитального строительства как объект оценки

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 и как?

как выделять
«землю»?



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)

«Кирпичи, висящие в воздухе» (без учета стоимости прав на земельный участок)





Стоимость ОКС и учет 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

Предложение

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)

II. Методологические вопросы оценки ОКС для целей оспаривания кадастровой стоимости

Идентификация ОКС, незавершенного строительством: специфика описания

1. Степень строительной готовности (% , ~).
2. Выполненный объем работ (перечень, %).
3. Объем работ, необходимый для завершения строительства объекта (перечень, %, t, руб.), если степень строительной готовности высокая
4. Консервация объекта и условия его «хранения».
5. Причины того, что строительство объекта не было завершено, если стройка была остановлена

Подходы к оценке ОКС

затратный

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

сравнительный

доходный

*вспомогательные
подходы, характеризующиеся
меньшей точностью
результатов*

Подходы к оценке ОКС: алгоритм определения РС

- 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 (ЗП)	Сравнительный (СП)	Доходный (ДП)
<p>Затраты на замещение с учетом накопленного износа</p>	<p>Аналоги → ЕОН (продажа).</p> <p>Очистить от стоимости прав на земельный участок</p> <ul style="list-style-type: none"> • оценить ЕОН объекта оценки и очистить от стоимости прав на зем. участок объекта оценки «на выходе» • очистить аналоги от стоимости их участков «на входе» 	<p>Аналоги → ЕОН (аренда).</p> <p>Оценить ЕОН объекта оценки.</p> <p>Очистить ЕОН от стоимости прав на земельный участок объекта оценки «на выходе».</p>

**Дата определения стоимости
15.12.2015**

Где найти аналоги на 2015 год?

<http://archive.org/web/>

<https://ruads.org>

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

Как узнать площадь участков в составе ЕОН-аналогов (исключение з/у из РС 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.

Оферта не содержит адреса



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

[Изменить условия](#) [Получить уведомление по электронной почте](#)

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

Платное сегодня, 13:02

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

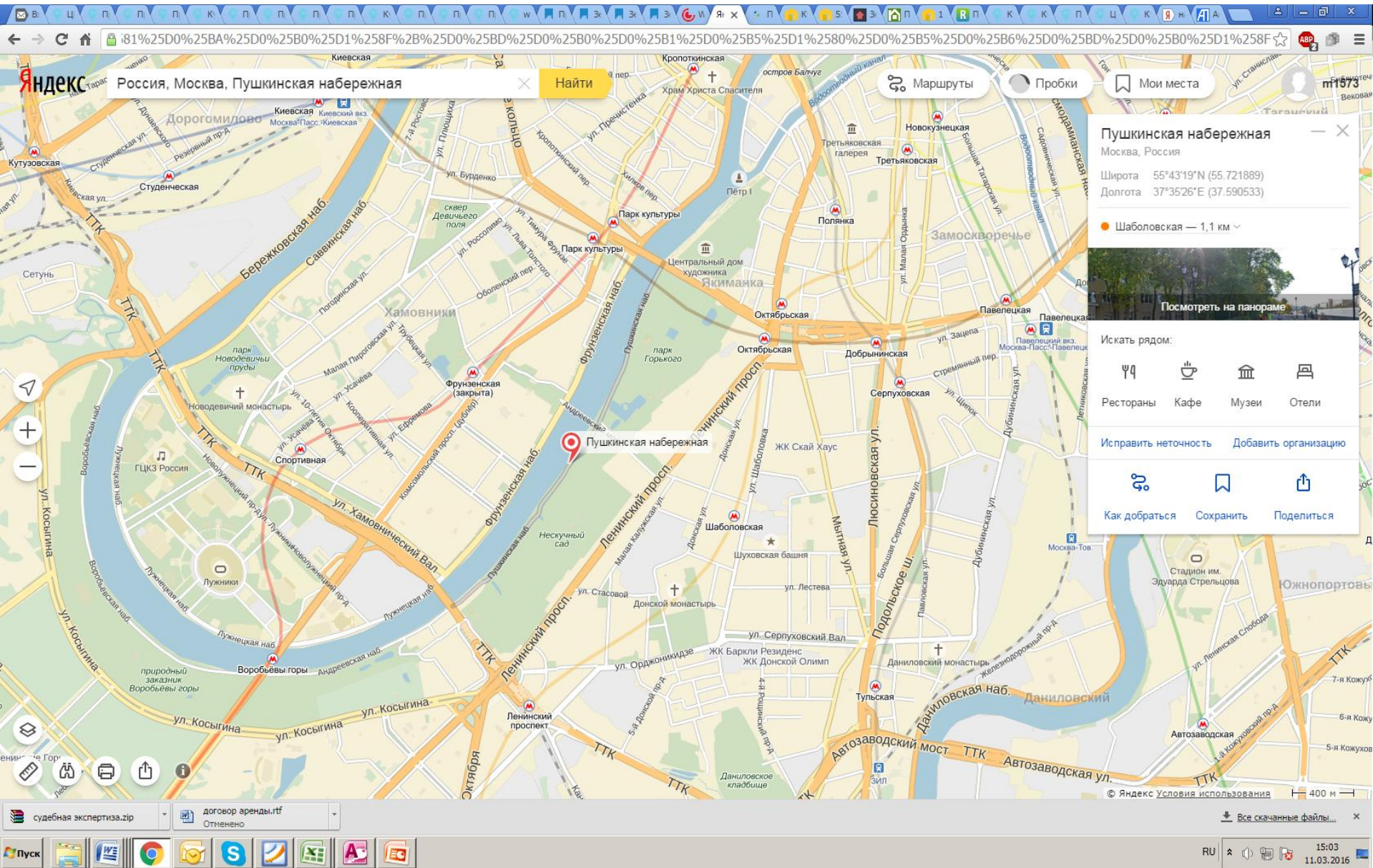


[Комментарий](#) [Пожаловаться](#) [Экспорт](#)

[Карта](#) [360° Панорамы](#) [Похожие рядом](#)



На карте находим улицу



Россия, Москва, Пушкинская набережная

Найти

Маршруты Пробки Мои места

Пушкинская набережная
Москва, Россия
Широта 55°43'19" N (55.721889)
Долгота 37°35'26" E (37.590533)
Шаболовская — 1,1 км

Искать рядом:
Рестораны Кафе Музеи Отели

Как добраться Сохранить Поделиться

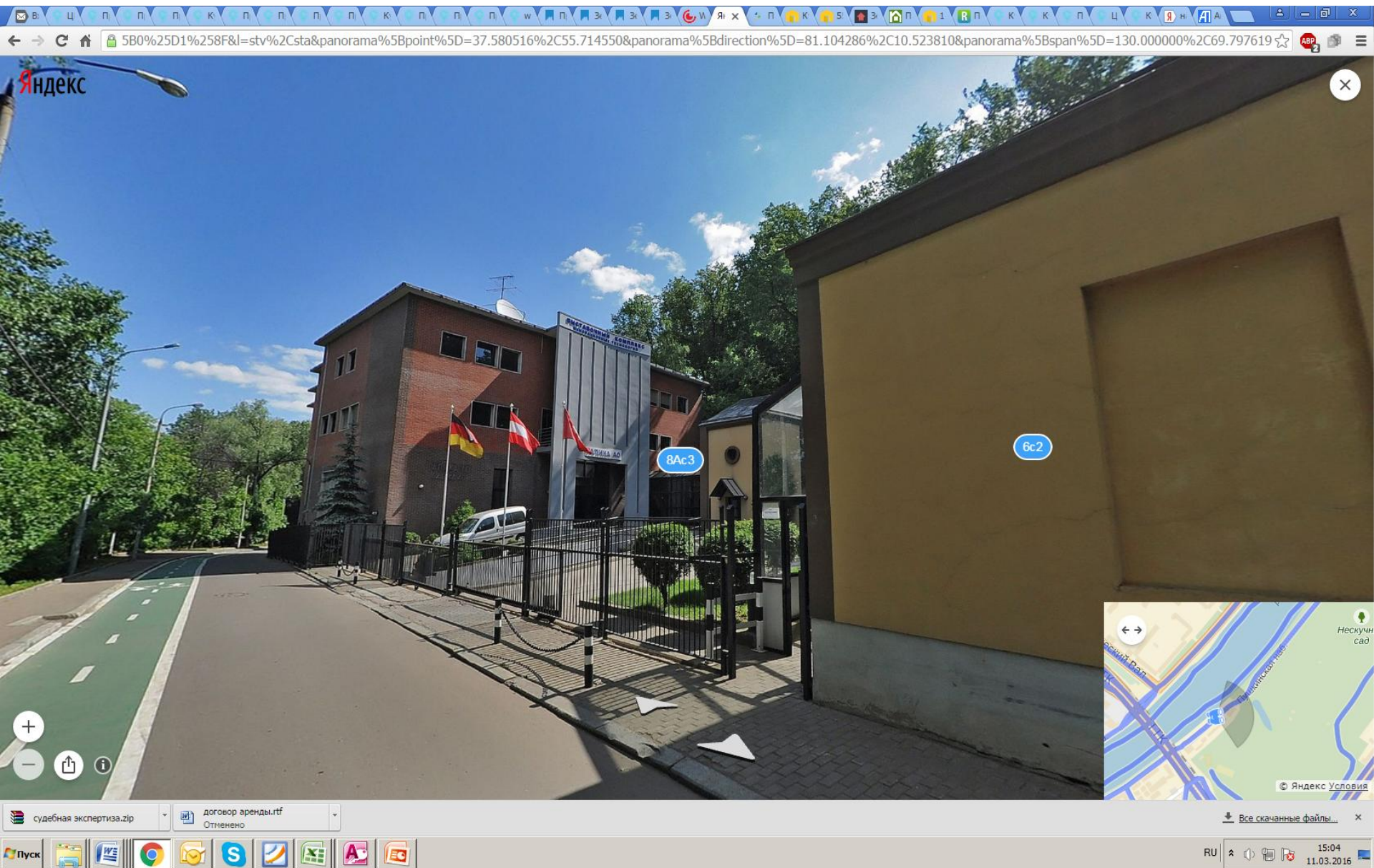
судебная экспертиза.zip договор аренды.tf Отменено

RU 15:03 11.03.2016

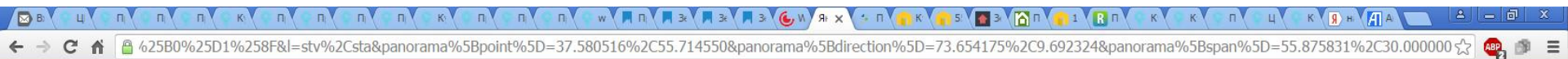
Включаем панорамы

The screenshot shows a web browser window with the Yandex Maps interface. The search bar at the top contains the text "Россия, Москва, Пушкинская набережная" and a "Найти" button. The map displays the area around the Moskva River, with a red pin marking "Пушкинская набережная". A panoramic view window is open on the right side, showing a street-level view of the location. Below the panoramic view, there are options to "Искать рядом:" (Search nearby) with icons for restaurants, cafes, museums, and hotels. At the bottom of the browser window, the Windows taskbar is visible, showing various application icons and the system clock.

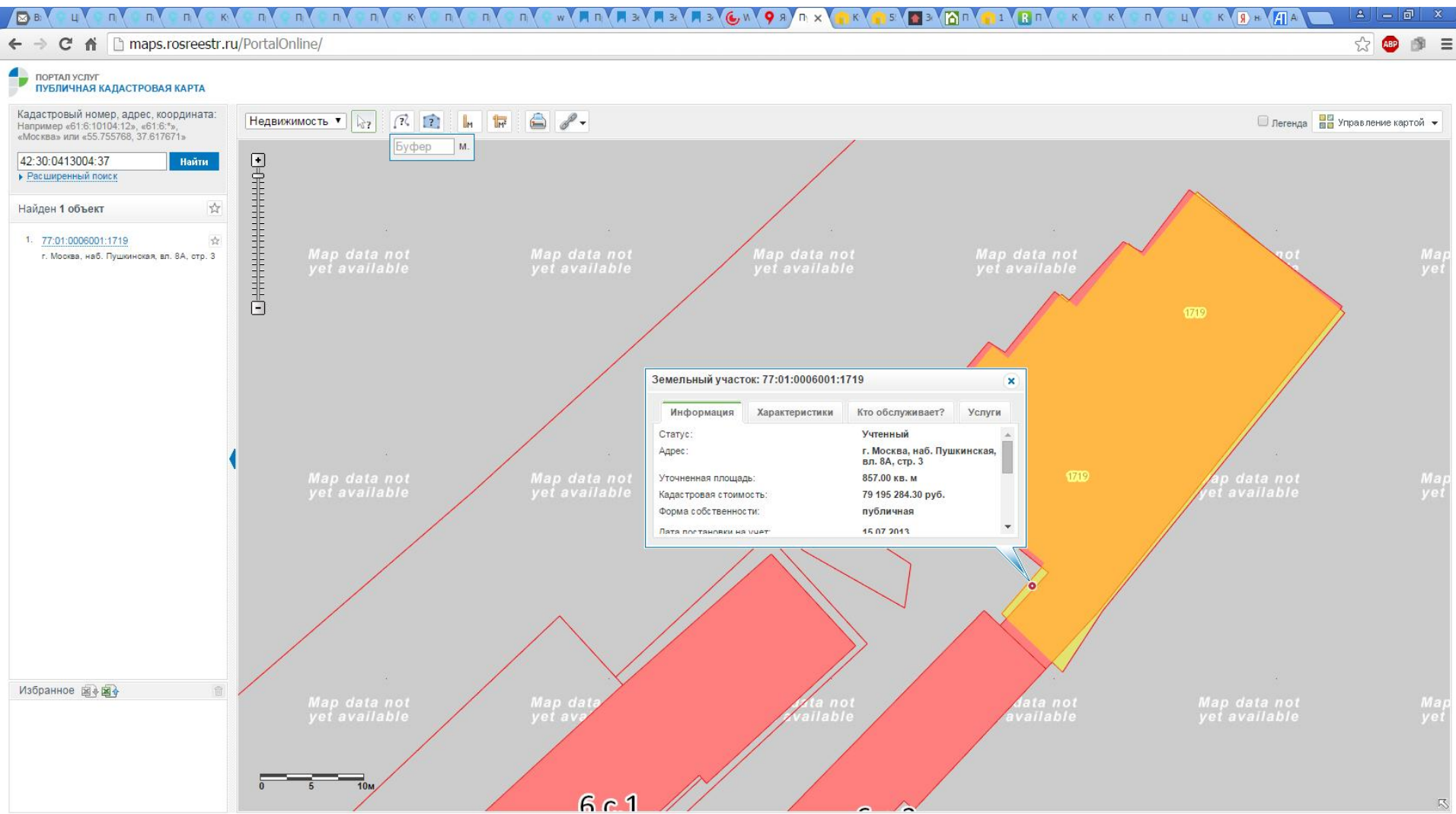
Находим здание по фото



Устанавливаем адрес



Находим объект на кадастровой карте



maps.rosreestr.ru/PortalOnline/

ПОРТАЛ УСЛУГ
ПУБЛИЧНАЯ КАДАСТРОВАЯ КАРТА

Кадастровый номер, адрес, координата:
Например «81.6.10104.12», «61.6.1»,
«Москва» или «55.755768, 37.617671»

42:30:0413004:37 **Найти**
Расширенный поиск

Найден 1 объект

1. 77:01:0006001:1719
г. Москва, наб. Пушкинская, вл. 8А, стр. 3

Недвижимость

Буфер М.

Map data not yet available

Земельный участок: 77:01:0006001:1719

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:	15.07.2013		

0 5 10м

4.01.499.http

© Росреестр, 2010-2016 | [Сведения об обновлениях](#) | [Соглашение об использовании](#) | [Справка](#) | [Twitter](#) | [Facebook](#)

судебная экспертиза.zip | договор аренды.rtf
Отменено

Все скачанные файлы...



RU 15:08 11.03.2016

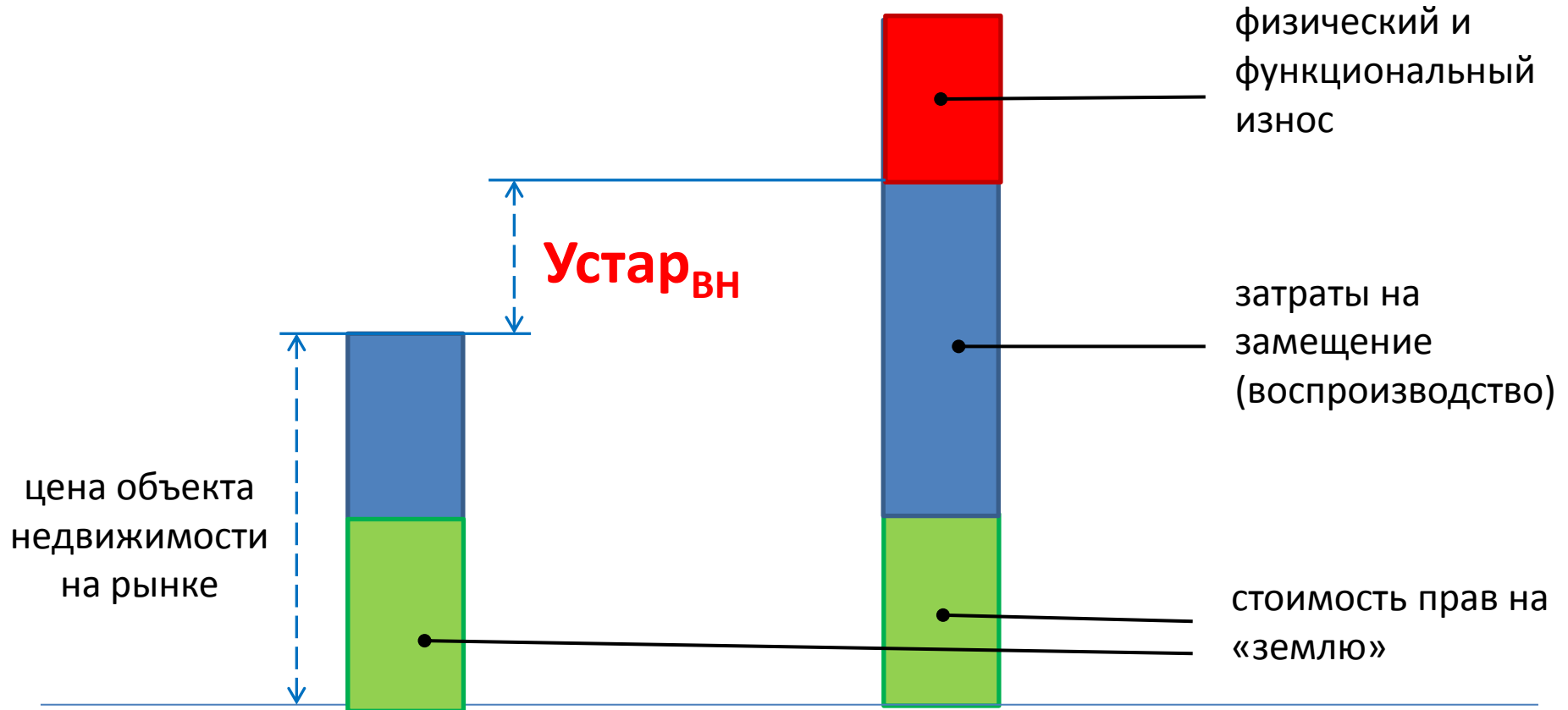
Выделение вклада участка через плотность его застройки

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

Внешнее устаревание: метод «парных продаж»



III. Вопросы досудебного и судебного оспаривания кадастровой стоимости

IV. Взаимодействие ГБУ и оценочного сообщества

Оспаривание кадастровой стоимости

ОКС

Комиссия по 135-ФЗ

Суд

ЗПром

Комиссия по 237-ФЗ

Суд

СВОДНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Общее количество объектов: 10 688

Предыдущая КС объектов: 52 479 684 002,24 ₽

Текущая КС объектов: 54 798 030 800,55 ₽

Процент изменения: 4,42%

Общее количество подорожавших объектов: 8 946

Предыдущая КС объектов: 14 389 005 437,00 ₽

Текущая КС объектов: 41 541 080 181,79 ₽

Процент изменения: 188,70%

Общее количество подешевевших объектов: 1 351

Предыдущая КС объектов: 38 082 652 673,82 ₽

Текущая КС объектов: 9 374 390 816,35 ₽

Процент изменения: -75,38%

Проверьте кадастровую стоимость и платите справедливый налог на недвижимость!

«В реальности оказалось, что кадастровая стоимость, которая вроде бы должна соответствовать рыночной, часто значительно ее превышает. Но мы так не договаривались и люди такого не ожидали». В.В. Путин

Provernalog.ru

Введите кадастровый номер объекта

Проверьте кадастровую стоимость

*Кадастровый номер имеет вид типа 50:28:0090106:488.



Сервис **ПроверьНалог** помогает собственникам земельных участков и недвижимости сделать кадастровую стоимость справедливой

Активация Windows
Чтобы активировать компьютер.

**Черемховский р-н, 1 км. от Михайловки,
под переработку промышленных отходов
22 500 кв.м.**

Кадастровая стоимость _____ ?

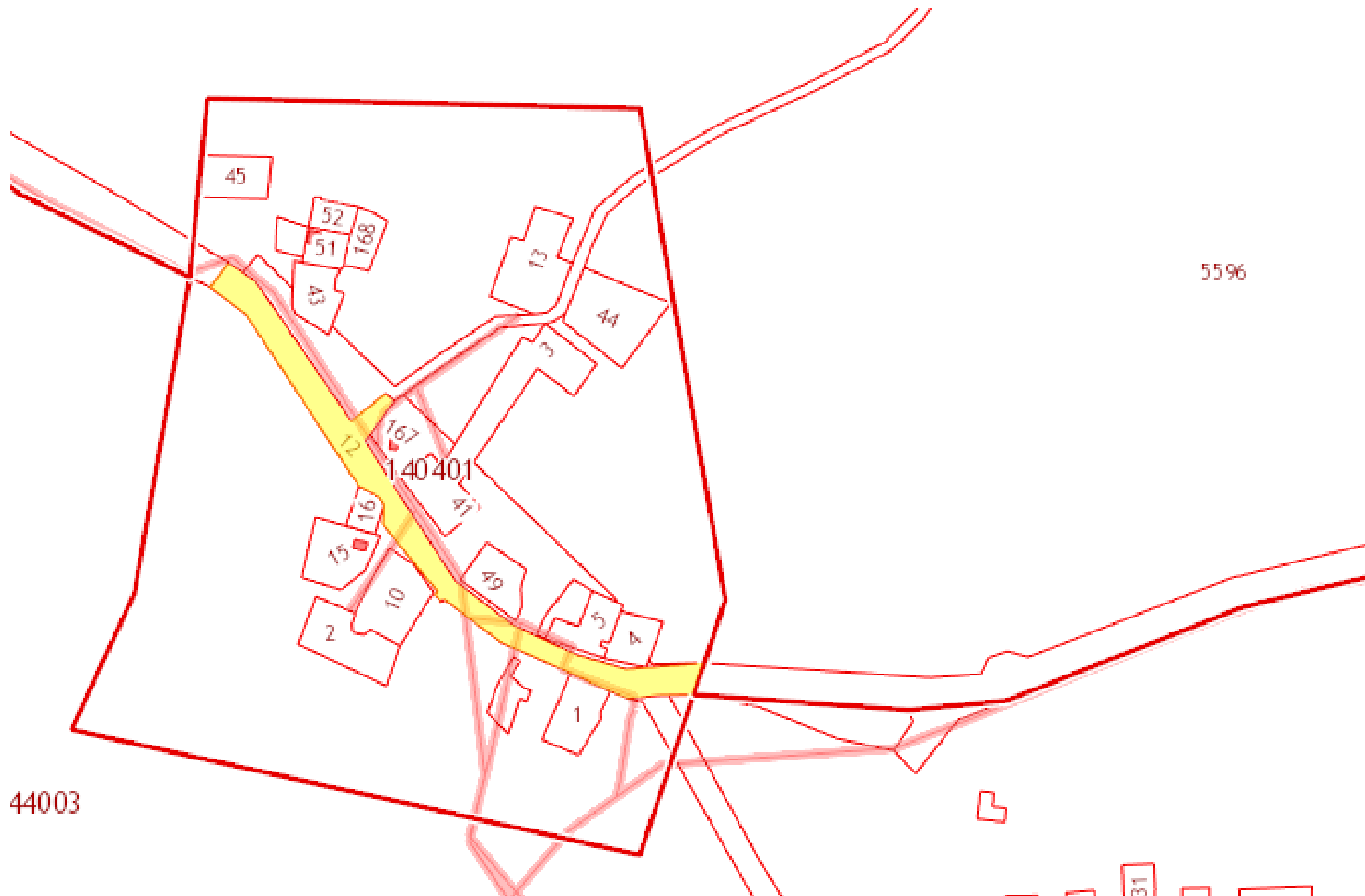
Кадастровый номер:	38:20:090301:181
Местоположение объекта:	Иркутская область, Черемховский район, 1100 м севернее жилого р.п. Михайловка
Площадь объекта (кв.м.):	22 500,0
Использование объекта (по документу):	Для размещения предприятия по переработке промышленных отходов I- IV класса опасности
Вид разрешенного использования (по справочнику):	Для размещения промышленных объектов
Текущая кадастровая стоимость:	1,356,975.00 руб.
Действующий удельный показатель кадастровой стоимости:	60.31 руб.
Предыдущая кадастровая стоимость:	1,356,975.00 руб.
Предыдущий удельный показатель кадастровой стоимости:	60.31 руб.

Текущие характеристики

Утвержденная кадастровая стоимость:	43,891,674.75 руб.
Удельный показатель утвержденной кадастровой стоимости:	1950.74 руб.

З/у под эксплуатацию существующей автомобильной дороги "Иркутск-Большое Голоустное", 9395 к.м.

Кадастровая стоимость _____ ?



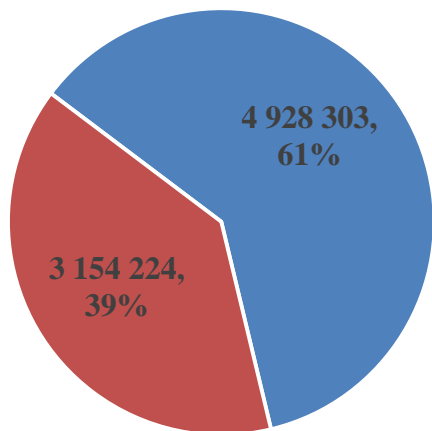
Кадастровый номер:	38:06:140401:12
Местоположение объекта:	Иркутская обл., р-н Иркутский
Площадь объекта (кв.м.):	9 395,0
Использование объекта (по документу):	под эксплуатацию существующей автомобильной дороги "Иркутск- Большое Голоустное"
Вид разрешенного использования (по справочнику):	Под иными объектами специального назначения
Текущая кадастровая стоимость:	2,826,391.80 руб.
Действующий удельный показатель кадастровой стоимости:	300.84 руб.
Предыдущая кадастровая стоимость:	2,826,391.80 руб.
Предыдущий удельный показатель кадастровой стоимости:	300.84 руб.

Текущие характеристики

Утвержденная кадастровая стоимость:	13,256,063.15 руб.
Удельный показатель утвержденной кадастровой стоимости:	1410.97 руб.
Относительное изменение утвержденной кадастровой стоимости:	369.01 %

Качество исходной информации на примере ОКС Московской области

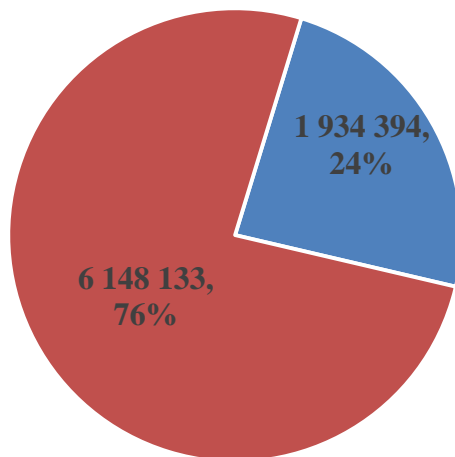
Год постройки



- Присутствует характеристика в перечне ОКС
- Отсутствует характеристика в перечне ОКС

39% ОКС с отсутствующим годом постройки

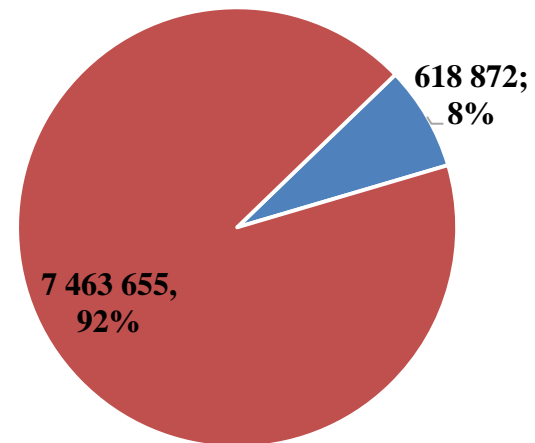
Материал стен



- Присутствует характеристика в перечне ОКС
- Отсутствует характеристика в перечне ОКС

76% ОКС с отсутствующим материалом стен или указано «Прочий материал»

Связь ОКС с кадастровым номером ЗУ



- Присутствует характеристика в перечне ОКС
- Отсутствует характеристика в перечне ОКС

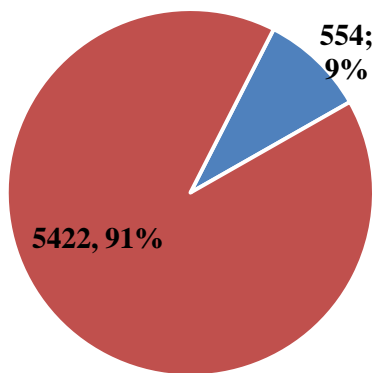
92% ОКС не связаны с кадастровым номером земельного участка

Отсутствие значений факторов системное - на всей территории РФ

Отсутствуют значения ценообразующих факторов для значительного количества объектов

Качество исходной информации на примере з/у Московской области

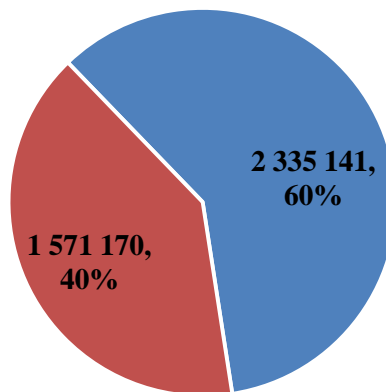
Границы населенных пунктов



- Имеются в графической части перечня ОО
- Отсутствуют в графической части перечня

91% населенных пунктов не имеют границ

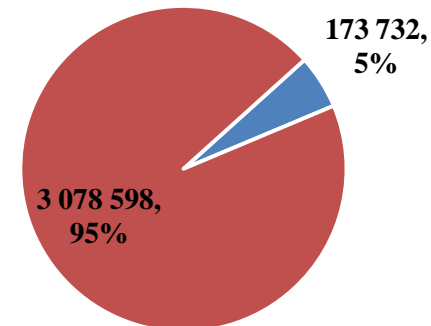
Границы земельных участков



- Имеются в графической части перечня ОО
- Отсутствуют в графической части перечня

40% земельных участков не имеют границ

Границы зданий и сооружения



- Имеются в графической части перечня ОО
- Отсутствуют в графической части перечня

95% зданий и сооружений не имеют границ

Отсутствие границ системное - на всей территории РФ

Отсутствие информации (противоречивая, недостоверная) не позволяет выполнить требования Методических указаний по ГКО

Московская область

Проектные отчетные документы – 45 гигабайт

Итоговый отчет – 66 гигабайт

3 109 XML файлов – исходный перечень ОО

26 054 XML файлов с данными;

в т.ч. 24 621 - расчётных XML файлов

Количество объектов

с неполными характеристиками:

Земельные участки – 275 000

Объекты капитального строительства – 288 000

1 142 файла XML

V. Текущая ситуация и перспективы оценочной деятельности

Ключевые растяжки

