



ЭКСПЕРТНЫЙ
СОВЕТ

*в интересах
оценщика!*

НП «Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет»

Методические решения проблемных вопросов оценки ОКС



ИЛЬИН Максим Олегович

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

Москва, 2016

Актуальность

общее число
объектов

10,0%

5,0%

0,0%

1 451

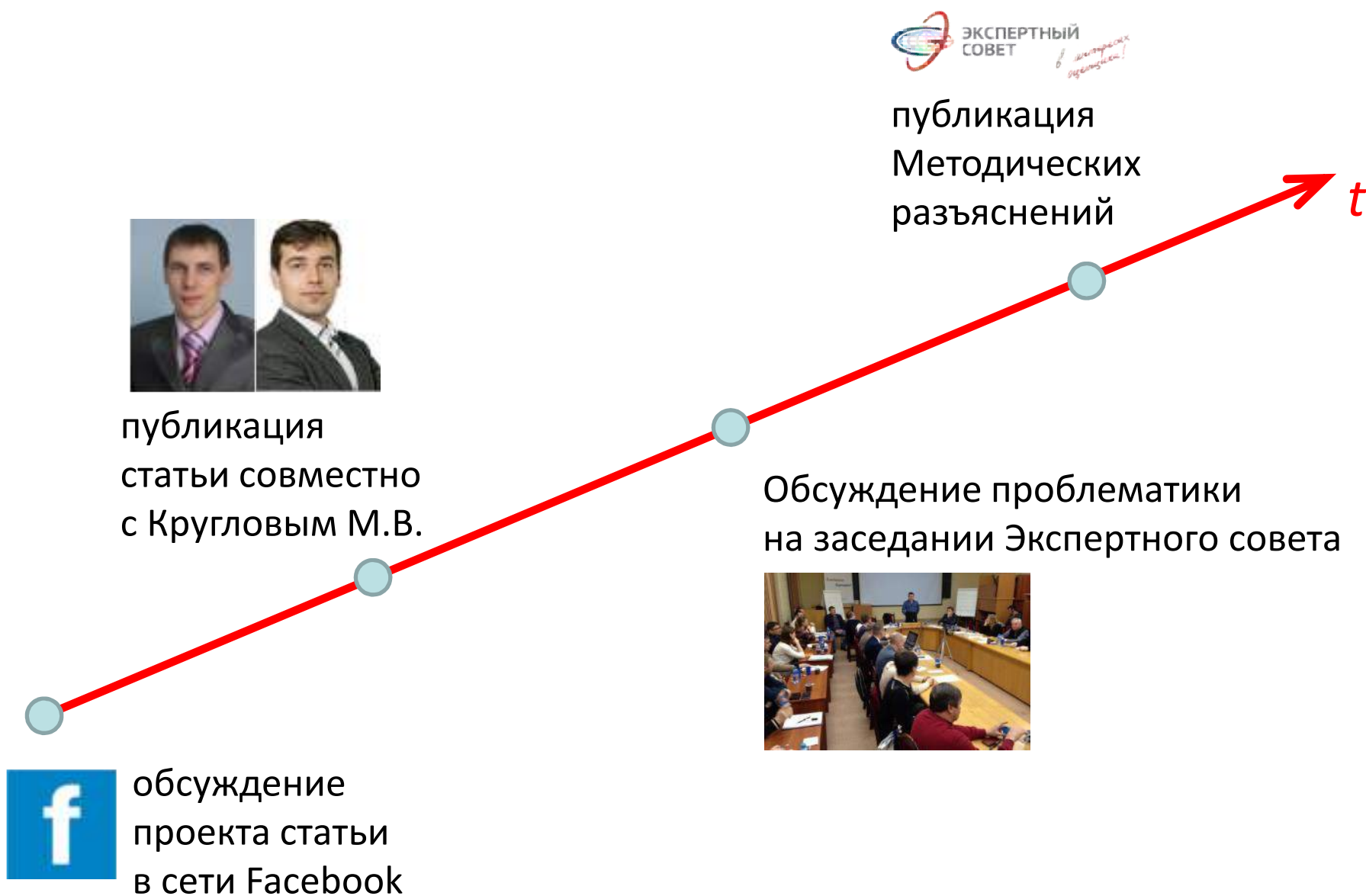
4 283

2014

2015

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

Как работаем с проблемой



Проблемы оценки ОКС

может ли ОКС
быть объектом
оценки?

есть ли у ОКС
рыночная
стоимость?

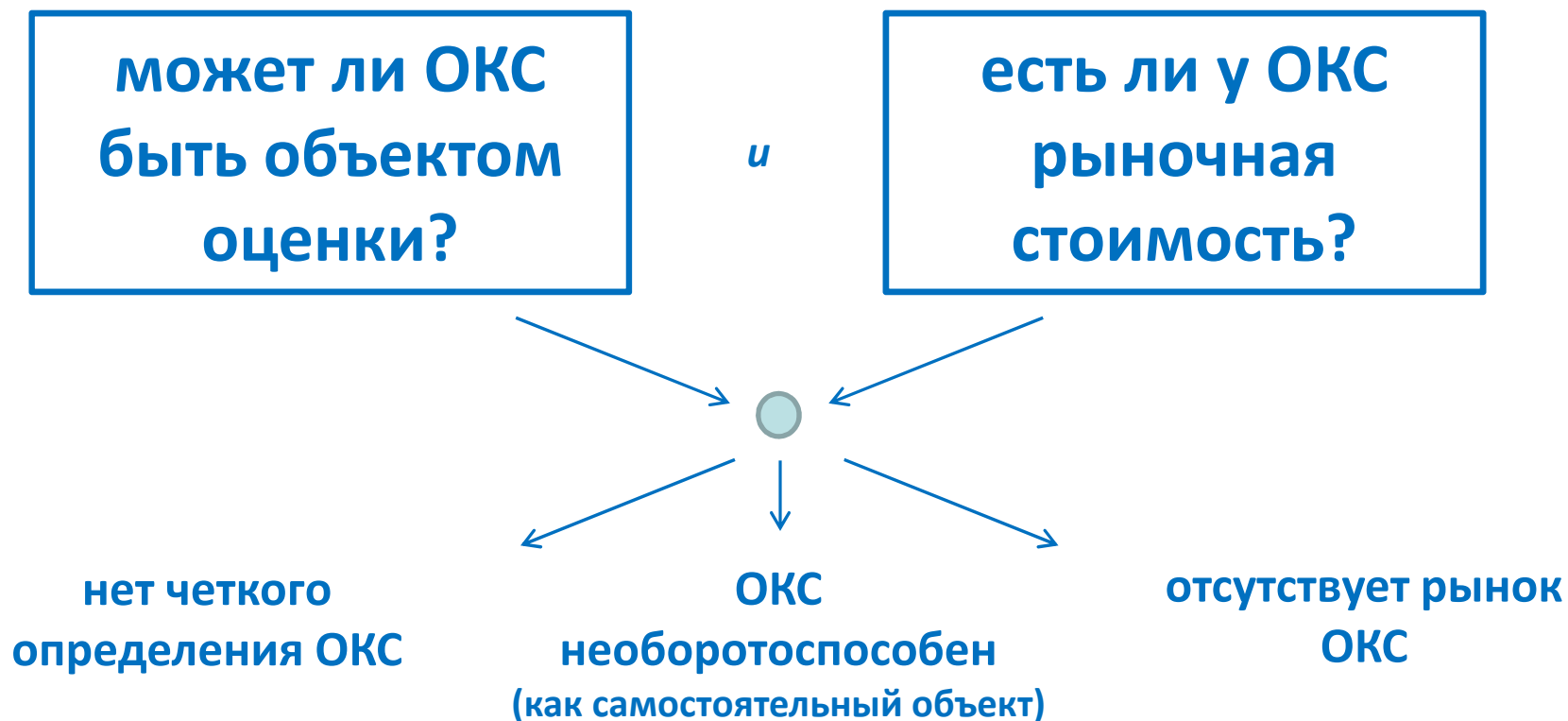
есть ли в ОКС
земля?

включает ли
стоимость ОКС
НДС?

какие подходы
к оценке ОКС
использовать?

как выделять
землю?

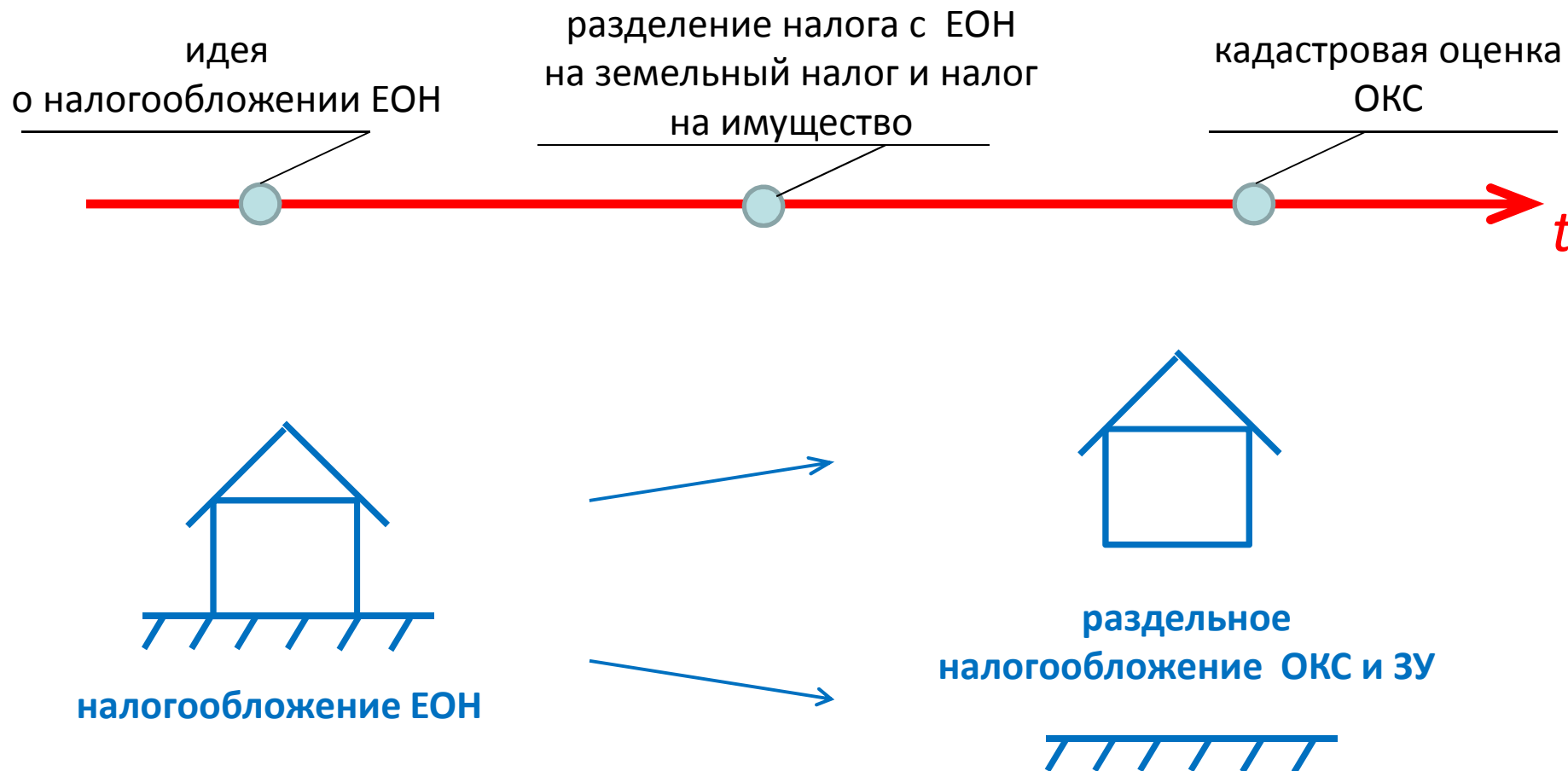
Есть ли жизнь на Марсе?



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)

Откуда взялся ОКС



**проблема всей налоговой системы, а не одного Оценщика –
работать с ней нужно совместно**

Есть ли в ОКС земля?



Стоимость ОКС 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 ОКС 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)

Подходы к оценке ОКС: теория без учета практики

затратный

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

сравнительный

доходный

*вспомогательные
подходы, характеризующиеся
меньшей точностью
результатов*

Подходы к оценке ОКС: реальная практика

Применяются те же подходы, что и при оценке ЕОН, но:

- 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	Сравнительный	Доходный
затраты на замещение с учетом износа и всех устареваний	аналоги – ЕОН (продажа)	аналоги – ЕОН (аренда)
	очистить от стоимости прав на земельный участок	очистить от стоимости прав на земельный участок
	Вариант 1: оценить ЕОН объекта оценки и очистить от стоимости прав на участок объекта оценки «на выходе» Вариант 2: очистить аналоги от стоимости их участков «на входе»	Вариант 1: оценить ЕОН объекта оценки и очистить от стоимости прав на участок объекта оценки «на выходе»

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

Методы выделения стоимости земельного участка из ЕОН

ОЧИСТКА «НА ВХОДЕ»

№ стр.	Показатель	Значение			
		объект оценки	аналог 1	аналог 2	аналог 3
...					
1	Стоимость ЕОН, тыс. руб.		2 000	2 200	2 500
2	Площадь земельного участка в составе ЕОН, кв.м		1 000	1 100	1 250
3	Удельная стоимость земельного участка, руб./кв.м		800	800	950
4	Стоимость земельного участка, тыс. руб.		800	880	1 188
5	Стоимость ОКС, тыс.руб.		1 200	1 320	1 313
...					

ОЧИСТКА «НА ВЫХОДЕ»

№ стр.	Показатель	Значение			
		объект оценки	аналог 1	аналог 2	аналог 3
...					
1	Скорректированная стоимость ЕОН, тыс. руб.		2 000	2 200	2 500
2	Весовой коэффициент аналога, доли ед.		0,3	0,3	0,4
3	Согласованная стоимость ЕОН, тыс. руб.	2 260			
4	Площадь земельного участка в составе ЕОН, кв.м	900			
5	Удельная стоимость земельного участка, руб./кв.м	800			
6	Стоимость земельного участка, тыс.руб.	720			
7	Стоимость ОКС, тыс.руб.	1 540			

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
...						

Как узнать площадь участков в составе 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.

*Встречаются и другие методы,
например – модифицированный метод выделения (Крайникова Т.В., Лейфер Л.А.).*

Оферта не содержит адреса

www.exp.ru/obj/commercial/6181724/

Новая недвижимость в Москве - Продажа зданий в Москве - ЦАО - Якиманка - метро Ленинский проспект

Изменить условия Подписаться на новости

Здание

Москва, район Якиманка, Пушкинская наб. [Посмотреть на карте](#)

Ленинский проспект 8 этаж, левый блок

38 000 000 \$ - 2 750 345 000 руб
10 393 \$ (752 077 руб) за м²

Общая информация:

Этаж:	8 / 8
Площадь:	3657,0 м²
Котлов:	1
Здание:	административное
Тип договора:	продажа объекта
Телефонные линии:	10

К продаже предлагается комплекс из трех зданий площадью 3657 кв. м. (Площадь участка 2590 кв. м, в долгосрочной аренде. Еврооформат. 3 отдельных входа. Система контроля доступа, видеонаблюдение. Подземный паркинг-16 м/м, наземный 10 м/м.

Представитель: ЭлитЦентр

+7 495 258-92-29

Позвоните, чтобы узнать больше об объекте на сайте

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

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

Страна:

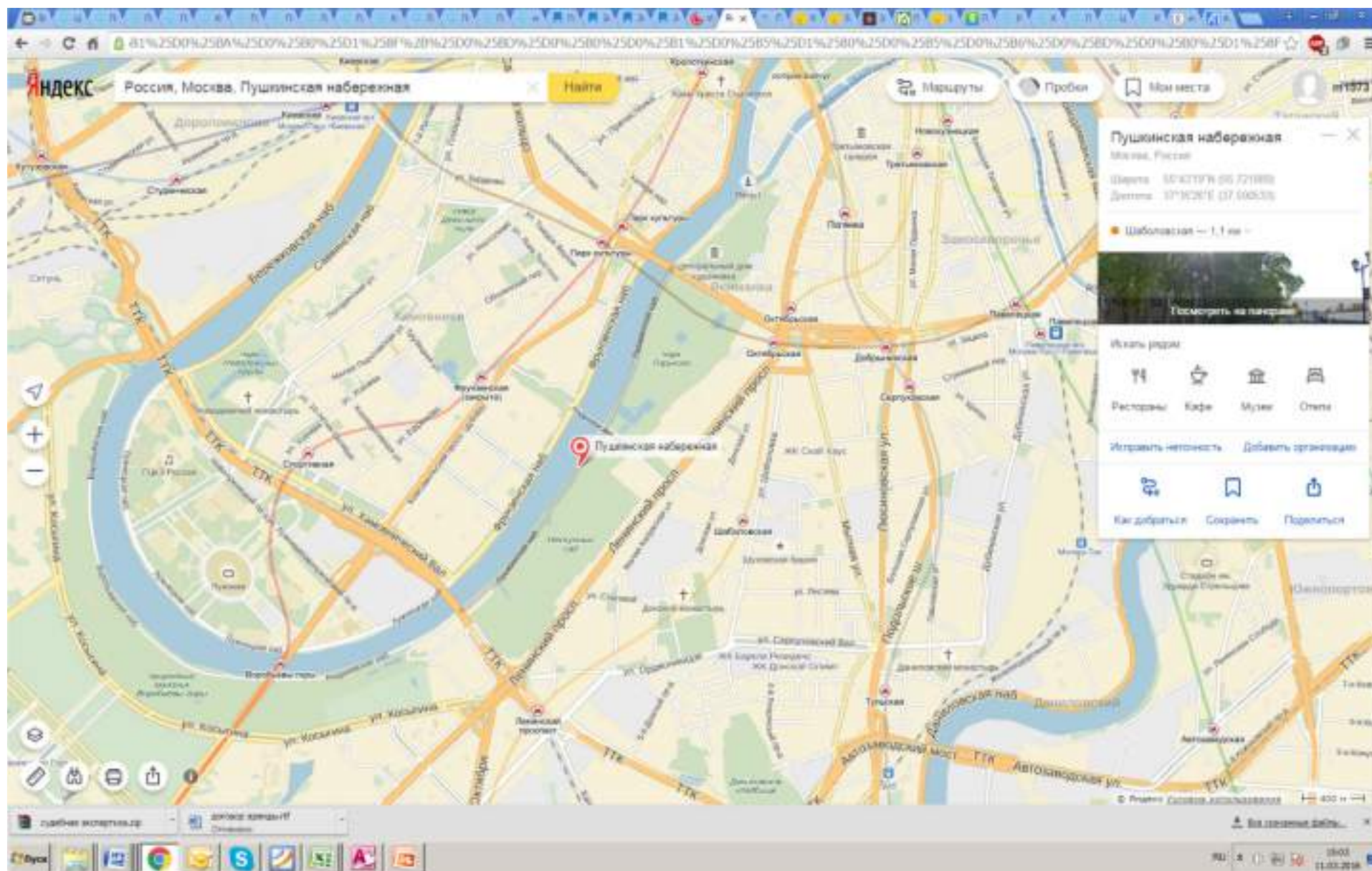
Материал:

Оформлено:

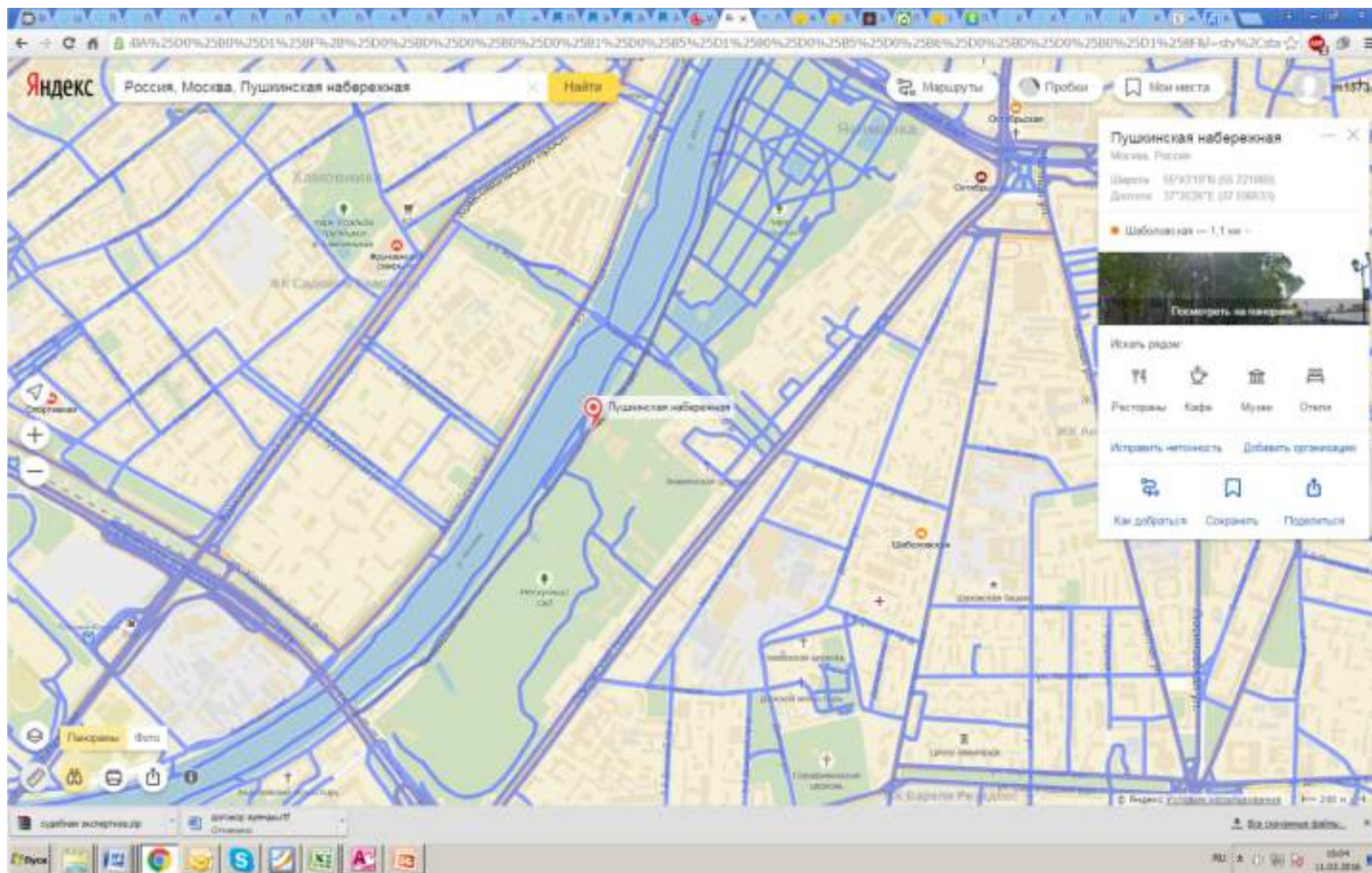
Всех элементов работы...

15:00 11.03.2016

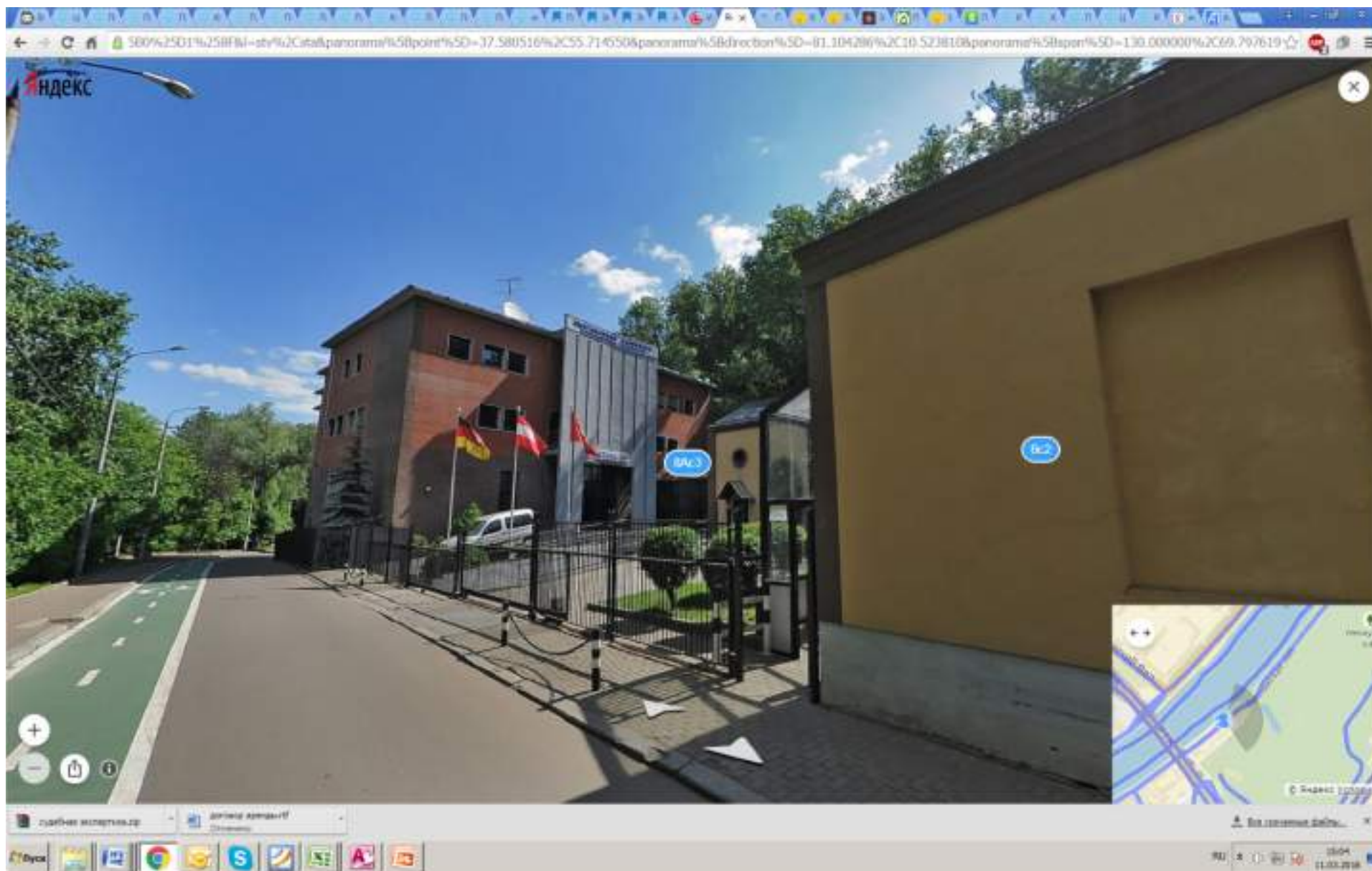
На карте находим улицу



Включаем панорамы



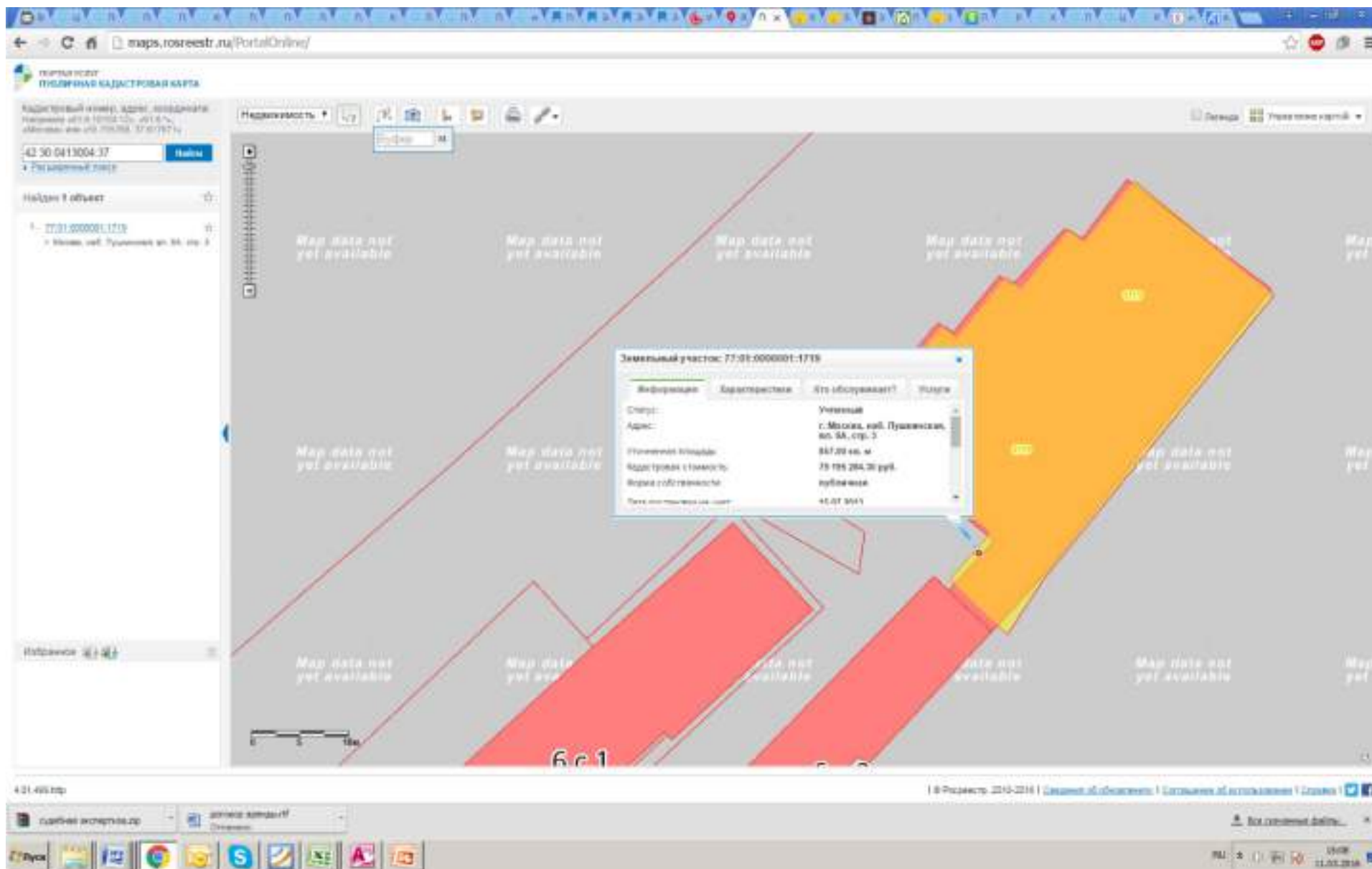
Находим здание по фото



Устанавливаем адрес



Находим объект на кадастровой карте



The screenshot shows the 'Публичная кадастровая карта' (Public cadastral map) interface on the website maps.rosreestr.ru/PortalOnline/. The map displays several land plots, with one highlighted in orange. A pop-up window provides details for the selected plot: 'Земельный участок: 77:01-0000001-1719'.

Информация	Характеристики	Кто обслуживает?	Изображение
Сторг:	Учтенный		
Адрес:	г. Москва, вост. Пушкинский, кв. 5А, стр. 3		
Учтенный в кадастре:	04.07.2014 г.		
Кадастровая стоимость:	79 195 284,30 руб.		
Вид разрешенного использования:	для размещения объектов складского назначения		
Площадь земельного участка:	45,07 кв.м		

The map interface includes a search bar on the left with the text 'Найдено 1 объект' (Found 1 object) and a list of results. The map itself shows various land plots, some in red and some in orange, with labels like 'Map data not yet available'.