

МЕТОДИЧЕСКИЕ НЕОПРЕДЕЛЕННОСТИ ОЦЕНКИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ ПРИ ОСПАРИВАНИИ РЕЗУЛЬТАТОВ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ

Ключевые слова: рыночная стоимость, уточнение кадастровой стоимости, методические неопределенности, методические рекомендации.

Аннотация

В публикации продолжается обсуждение ранее уже затрагиваемых автором неурегулированных вопросов, вызывающих методические споры по расчетам рыночной стоимости для целей внесения ее в государственный кадастр недвижимости (уточнения кадастровой стоимости). Сформулированы позиции сторон спора в расширенном ряде подобных ситуаций, дана авторская оценка этих позиций и сделано заключение о необходимости разработки методических рекомендаций (указаний) по оценке рыночной стоимости для внесения ее в кадастр недвижимости, которые имели бы обязательный к применению статус.

Общие требования к проведению оценки рыночной стоимости недвижимости, сформированные в нормативных правовых актах (Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральные стандарты оценки), не могут предусмотреть все ситуации, возникающие на практике. Поэтому в комиссиях по оспариванию кадастровой стоимости и судах возникают коллизии позиций, отражающих противоположные интересы сторон. При этом стороны имеют обоснования своих позиций, совместить которые не представляется возможным.

Автор уже неоднократно обращался к вопросам оценки рыночной стоимости для целей внесения ее в государственный кадастр недвижимости [1–3]. В данной публикации освещается постоянно расширяемый практикой оспаривания ряд таких неурегулированных ситуаций с конфронтацией позиций сторон.

1. ОЦЕНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

1.1. Земельные участки (ЗУ), выделенные собственником в объекты самостоятельного кадастрового учета после завершения строительства на общем земельном участке, предоставленном для застройки под определенный вид разрешенного использования

В качестве примера таких земельных участков (ЗУ) можно привести парковки гипермаркетов / бизнес-центров / логистических центров; внутренние проезды территории предприятия / коттеджного поселка / садоводческого товарищества; санитарные зоны производственных объектов и т. п.

Позиции:

Оцениваемый ЗУ является отдельной единицей кадастрового учета и должен рассматриваться как самостоятельно используемый в соответствии с видом его фактического использования, как того требует п. 20 ФСО № 7 [4].	VS	Оцениваемый ЗУ является частью другого ЗУ, предоставленного для застройки объектами капитального строительства определенного вида разрешенного использования и обеспечивает выполнение градостроительных требований и/или требований ведущегося на нем бизнеса к соответствующей застройке по обеспечению сопутствующими функциями. Оформление оцениваемого ЗУ в качестве самостоятельного объекта кадастрового учета после завершения строительства «основного объекта» не меняет первоначального вида его использования.
---	----	---

Методическими указаниями о кадастровой оценке (приказ Минэкономразвития от 12.05.2017 № 226 [5]) предусмотрена возможность разделения объекта недвижимости на части, выполняющие отдельные монофункции, с оценкой по каждой функции отдельно. Таким образом, при проведении кадастровой оценки возможна оценка учтенного в кадастре ЗУ по частным функциям его использования и расчета кадастровой стоимости как суммы стоимостей его частей, относимых (фактически или условно) к каждой из функций использования.

Однако когда кадастровая оценка ЗУ проведена по единой «основной» функции, а затем ЗУ сопутствующей функции выделен из «основного» и проведена оценка его рыночной стоимости по «фактической» функции, подобный подход оправдан не всегда.

Необходимо, чтобы градостроительные требования и/или требования бизнеса к застройке «общего» ЗУ по «основной» функции использования (включая обеспечение выделяемой сопутствующей функции) выполнялись на оставшейся после выделения части. Только в этом случае выделенный ЗУ с сопутствующей функцией можно рассматривать как избыточный для основного вида использования и оценивать в рамках самостоятельного использования.

В остальных же случаях такие ЗУ, искусственно выделенные в отдельные учетные единицы на территории основного использования и принадлежащие одному собственнику (или аффилированным с ним лицам), следует рассматривать как части, необходимые для обеспечения основного вида использования (бизнес-центр, гипермаркет, производство, коттеджный поселок и т. п.) и оценивать по этому виду использования.

В отличие от описанных ситуаций, при оценке рыночной стоимости вспомогательных ЗУ, изначально выделенных в качестве самостоятельных учетных единиц в общем землепользовании, применим иной подход. Рыночная стоимость таких участков зависит от того, каким образом определена кадастровая стоимость земельных участков «основного» назначения (использования). Рассмотрим, например, внутренние проезды садоводческого товарищества:

– если кадастровая стоимость участков «основного» назначения (индивидуальные участки членов СНТ) определена по ценам сделок, учитывающим обеспеченность подъездными путями аналогичных участков, рыночная стоимость вспомогательных ЗУ (под проездами) должна оцениваться символической суммой 1 рубль. Их стоимость уже оплачена собственниками индивидуальных участков;

– когда кадастровая стоимость всех участков СНТ определена по ценам индивидуальных участков с учетом коэффициента использования территории (доли продаваемых ЗУ в общей площади земель СНТ), очевидно, что стоимость вспомогательных ЗУ (проездов) приравнена к стоимости «основных» участков.

Та же логика уместна в отношении других подобных объектов (земли общего пользования, санитарные зоны и т. п.).

1.2. Параметры существующей застройки земельного участка превышают максимально разрешенные действующей градостроительной документацией

Здесь можно выделить две оценочные ситуации:

1) объект недвижимости расположен на территории регулируемой исторической застройки и является объектом культурного наследия (ОКН). Ограничения действующих градостроительных норм для ОКН не учитываются. Рассматривается фактическая застройка, противоречий нет.

2) объект расположен на территории исторически сложившейся застройки, превышающей по своим параметрам действующие градостроительные нормы (например, брендмауэрная застройка), но не регулируемой законодательством по охране исторических памятников.

В этой ситуации действуют градостроительные нормы, определяющие допустимые параметры застройки. Оценка земельного участка как незастроенного с учетом действующих на дату оценки ограничений приводит к существенно искажениям стоимости по сравнению с фактическим использованием.

Позиции:

<p>Адвалорное налогообложение земель предполагает поощрение эффективного пользователя ЗУ и дискриминацию неэффективного.</p> <p>Поэтому возможное снижение кадастровой стоимости при гипотетическом новом строительстве с меньшими параметрами застройки вполне согласуется с поощрением фактического эффективного пользователя ЗУ.</p> <p>Действующие градостроительные ограничения для новой застройки должны учитываться при оценке рыночной стоимости ЗУ как незастроенного.</p>	VS	<p>В основе оценки кадастровой стоимости, а также рыночной стоимости для внесения ее в кадастр недвижимости лежит предположение о продолжении существующего вида использования объекта.</p> <p>Для близких по экономической эффективности использования объектов, различающихся лишь охранным статусом объекта или территории, существенная разница в оценках базы для налогообложения противоречит принципу экономической обоснованности.</p> <p>Поэтому действующие градостроительные ограничения новой застройки ЗУ, приводящие к ухудшению параметров застройки по сравнению с существующими, не должны учитываться при оценке рыночной стоимости застроенных ранее ЗУ.</p>
--	----	---

В рамках кадастровой оценки данная коллизия разрешена с утверждением Методических указаний [5]:

«1.2. Для целей Указаний фактическое разрешенное использование объекта недвижимости — фактическое (текущее) использование объекта недвижимости, не противоречащее установленным требованиям к использованию объекта недвижимости. ... 1.8. При определении кадастровой стоимости объект недвижимости оценивается исходя из допущения о продолжении сложившегося фактического использования такого объекта недвижимости. ... 1.13. Расчет кадастровой стоимости застроенных земельных участков производится исходя из необходимости и достаточности площади земельного участка для функционирования расположенных на нем улучшений».

То есть кадастровая оценка в таких случаях проводится исходя из фактического использования ЗУ.

Однако при оценке рыночной стоимости, в том числе для внесения ее в государственный кадастр недвижимости, в рамках существующих нормативно-правовых актов эта коллизия не разрешается. Необходимо либо закрепление одной из позиций, либо описание ситуаций применения каждой из них в нормативных документах.

Например, закрепление второй позиции (разделяемой автором) возможно введением в п. 20 ФСО № 7 после слов «при этом застроенный земельный участок оценивается как незастроенный, предназначенный для использования в соответствии с видом его фактического использования» дополнительного условия: «Параметры предполагаемой застройки должны быть не хуже параметров фактической застройки земельного участка».

1.3. Учет нескольких функций фактического использования земельного участка

Позиции:

<p>Кадастровая оценка проводится исходя из продолжения сложившегося фактического использования объекта недвижимости (п. 1.8 МУ по приказу № 226 Минэкономразвития) и не предполагает изменения застройки.</p> <p>Поэтому сложившееся в существующей застройке (фактическом использовании) соотношение видов (функций) использования ЗУ должно быть сохранено и при оценке рыночной стоимости для внесения ее в государственный кадастр недвижимости.</p>	VS	<p>В п. 20 ФСО № 7 говорится не о фактическом использовании, а о <i>виде</i> фактического использования. При наличии нескольких функций использования в существующей застройке следует говорить о нескольких <i>видах</i> фактического использования ЗУ.</p> <p>Согласно тому же п. 20 ФСО № 7, застроенный ЗУ оценивается как незастроенный.</p> <p>Это означает, что в рамках существующих функций (видов) использования следует проводить анализ НЭИ (пп. 12, 15, 16 ФСО № 7), в том числе определять оптимальное соотношение площадей по фактическим видам (функциям) использования.</p> <p>Рыночная стоимость ЗУ должна определяться с учетом результатов проведенного анализа НЭИ.</p>
--	----	--

Как видим, и здесь у сторон имеются аргументы в пользу занимаемых позиций. И также нужна фиксация одной из позиций в нормативном акте по оценке рыночной стоимости для уточнения кадастровой стоимости. Мы разделяем вторую позицию, так как она является обобщением на случай нескольких видов фактического использования земельного участка требования п. 20 ФСО № 7 об учете типичных на рынке характеристик застройки для вида фактического использования.

1.4. Учет обеспеченности инженерными коммуникациями застроенных земельных участков. «Застроенный земельный участок оценивается как незастроенный...» (п. 20 ФСО № 7)

Позиции:

«Незастроенный» означает, что ЗУ свободен от застройки и никакими коммуникациями не обеспечен.	VS	«Незастроенный» означает, что ЗУ свободен от застройки его территории. Подведенные инженерные коммуникации повышают стоимость свободного от застройки участка и подлежат учету.
--	----	---

Необходимость учета подведенных к ЗУ коммуникаций закреплена в Методических указаниях о государственной кадастровой оценке: «Земельный участок для целей Указаний считается обеспеченным инженерной инфраструктурой в объеме подведенных к границе земельных участков инженерных коммуникаций при возможности их использования».

Аналогичная норма была бы уместной в методических рекомендациях (указаниях) по оценке рыночной стоимости для уточнения кадастровой стоимости.

Следует отметить объективные трудности оценки рыночной стоимости инженерно обеспеченных ЗУ как незастроенных в силу дефицита рыночных данных. Обеспеченные коммуникациями (и при этом свободные от застройки) ЗУ предлагаются на рынке редко, а большинство незастроенных ЗУ инженерно не обеспечены. В то же время известно, что в силу длительных процессов согласования и подключения к инженерным сетям рыночная цена ЗУ с уже существующими коммуникациями выше, чем сумма цены необеспеченного ЗУ и затрат на подключение коммуникаций. Это ограничивает возможность оценки вклада инженерного обеспечения на основе затрат, необходимых для подключения к сетям. Кроме того, непростой является оценка различий в уровнях развитости транспортной инфраструктуры.

В этой связи представляется перспективным оценка ЗУ как незастроенного на основе модифицированного метода выделения [6–9], позволяющего обрабатывать цены застроенных ЗУ (объектов недвижимости). При этом нужно развивать этот метод в направлении построения многофакторных моделей для оценки ЗУ на территории развитых поселений, а также учета изменения удельной стоимости с изменением масштаба строительства.

1.5. Описание доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах

Пункт 22в ФСО № 7 гласит: «При проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке».

Позиции:

Требование описания объема доступных рыночных данных относится только к отобраным для расчета аналогам. На это указывает последняя часть первого предложения «... и правила их отбора для расчетов»	VS	Требование относится ко всему объему (числу) доступных оценщику аналогов. Описание лишь правил (критериев) и результатов отбора является невыполнением требования данного подпункта ФСО. На это указывает и второе предложения подпункта.
---	----	---

Мы разделяем вторую позицию. Требование п. 22в ФСО № 7 направлено на недопущение «направленного» (дешевые, дорогие и т. п.) отбора объектов-аналогов. Пользователь отчета должен иметь возможность видеть исходный перечень доступных оценщику аналогов, сформулированные с учетом выбранного метода расчета правила (критерии) отбора аналогов, а также убедиться в корректности применения этих правил при отборе аналогов из имеющейся выборки для проведения расчетов. Кроме того, требование подпункта направлено на максимальное использование доступной рыночной информации. Если оценщик не использует в расчетах часть аналогов, удовлетворяющих сформулированным критериям (правилам отбора), и не приводит этому обоснования, требование подпункта считается невыполненным.

1.6. Использование цен аукционов (торгов) в качестве рыночных данных о ценах сделок (предложений к ним)

Позиции:

Цены состоявшихся аукционов являются полными аналогами цен сделок на рынке, начальные цены несостоявшихся — аналогами рыночных цен предложения. Поэтому возможно прямое использование указанных цен наряду с рыночными данными.	VS	Цены аукционов (торгов) по продаже прав на государственные (муниципальные) земельные участки не являются аналогами рыночных данных по ряду причин. Использование этих цен без соответствующих поправочных коэффициентов на условия торгов некорректно.
---	----	--

Зарубежная теория и практика оценки недвижимости отрицательно относится к использованию цен аукционов в качестве рыночных данных, указывая на существенные отличия условий проведения торгов от условий, данных в определении рыночной стоимости. В отечественных нормативных документах этот вопрос не освещен, литературные источники представлены единичными публикациями (см., например, [10]).

В то же время некоторые модели рынка земли (см., например, [11]) включают анализ влияния источников информации о ценах, среди которых различают данные рынка и результаты торгов (аукционов) по продаже ЗУ. Вычисленные методом многофакторного регрессионного анализа значения градиентов фактора «источник информации» характеризуют среднее отношение результатов торгов к рыночным ценам.

Результаты моделирования [11] показывают, что цены состоявшихся торгов *в среднем* существенно ниже рыночных цен на аналогичные объекты (отношения находятся в пределах 0,49...0,71 в зависимости от вида разрешенного использования ЗУ). Недавно опубликованные предварительные результаты кадастровой оценки ЗУ в Санкт-Петербурге 2018 г. также подтверждают разницу (в среднем) в ценах торгов и рынка.

Все это свидетельствует о том, что данные состоявшихся торгов государственной собственностью нельзя использовать в качестве прямых аналогов рыночных цен. Необходимые поправочные коэффициенты должны устанавливаться по результатам исследований подобных соотношений на каждой территории.

2. ОЦЕНКА ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

2.1. Учет НДС (транзакционного) при оценке рыночной стоимости

Позиции:

Включение НДС в величину кадастровой стоимости и требование включать НДС в величину рыночной стоимости (практика ряда субъектов Российской Федерации).	VS	Недопустимо включение (выделение) НДС в величину рыночной стоимости.
--	----	--

В Методических указаниях [5] нет информации на этот счет, хотя проекты этого документа содержали положения о неучете НДС. Таким образом, включение/невключение НДС в состав кадастровой стоимости объектов капитального строительства (ОКС) остается неурегулированным вопросом.

Мы разделяем позицию «Рыночная стоимость без НДС» [12, 13] независимо от его учета при расчете кадастровой стоимости, в отличие от известных рекомендаций «Рыночная стоимость как кадастровая стоимость» [14], которые можно признать прагматичными с точки зрения «прохождения» комиссий по оспариванию, но никак нельзя — единообразными с точки зрения методологии, экономического содержания и справедливости.

С появлением ряда разъяснений, в том числе письма ФНС России [15], а также Определении Верховного Суда Российской Федерации от 15.02.2018 № 5-КГ17-258, можно говорить о согласии всех сторон относительно того, что рыночная стоимость для внесения ее в государственный кадастр недвижимости рассчитывается без учета НДС. Тем не менее было бы нелишним закрепить это положение в нормативном акте об оценке рыночной стоимости для уточнения кадастровой стоимости. Надеемся также, что и кадастровая стоимость ОКС в дальнейшем также будет определяться без включения НДС.

2.2. Выделение НДС из цен аналогов, представленных на рынке, в отсутствие информации о включении НДС

Позиции:

Отсутствие информации о включении НДС в цену оферты свидетельствует о его наличии в ней, так как большинство юридических лиц — участников рынка находятся на общей системе налогообложения. Согласно сложившемуся на рынке обычаю оборота, цены по умолчанию указываются с учетом НДС. Поэтому величина цены предложения должна быть уменьшена на величину НДС.	VS	Отсутствие информации о включении НДС в цену оферты свидетельствует лишь об отсутствии информации, не более того. В таких ситуациях у оценщика нет оснований для уменьшения цены оферты на величину НДС.
---	----	---

В описываемых ситуациях речь идет о различном подходе сторон к раскрытию неопределенности, связанной с отсутствием информации о НДС в составе цены предложения. Общим у них является лишь преследование своих целей — снижения / недопущения снижения результата стоимостной

оценки. В реальности на различных сегментах рынка недвижимости «по умолчанию» могут действовать противоположные установки. Например, по мнению ряда риэлторов и аналитиков петербургского рынка недвижимости, цены предложений на офисные здания и помещения в подавляющем большинстве случаев указывают с учетом НДС, тогда как на торговые здания и помещения — без НДС.

Отсюда следует необходимость проведения анализа существующих на конкретном рынке недвижимости «обычаев оборота» и публикация результатов такого анализа для последующего их использования при обосновании элиминирования НДС из цен оферт, не содержащих необходимой информации на этот счет.

2.3. Выделение стоимости прав на относимый земельный участок из стоимости ОКС, обращающихся на рынке без оформления прав на землю

Позиции:

<p>ОКС и ЗУ являются самостоятельными объектами кадастрового учета и расчета кадастровой стоимости. Законодатель освободил от платы за землю владельцев помещений (жилых и нежилых) в многоквартирных жилых домах.</p> <p>Стоимость относимой к помещению части ЗУ жилого дома должна вычитаться из стоимости помещения, рассчитанной с учетом его местоположения методами сравнительного и/или доходного подходов.</p> <p>Включение в кадастровую стоимость такого помещения стоимости относимого к нему ЗУ с последующей уплатой налога противоречит указанной выше позиции законодателя.</p>	<p>VS</p>	<p>Квартиры и нежилые помещения в многоквартирных жилых домах обращаются на рынке без оформления прав на ЗУ, застроенные зданиями, в состав которых входят оцениваемые помещения. Собственники освобождены от платы за землю.</p> <p>Таким же образом обращаются на рынке помещения в нежилых зданиях и строениях, находящихся на ЗУ, принадлежащих третьим лицам. Собственники таких помещений не освобождены от платы за часть ЗУ, относимую к помещению.</p> <p>Согласно принципам адвалорного налогообложения? собственники двух активов примерно равной стоимости несут примерно равную налоговую нагрузку.</p> <p>Собственник помещения, освобожденный от платы за землю, должен платить примерно столько же, сколько платится налогов за аналогичный актив суммарно за ОКС и ЗУ.</p> <p>Законодатель освободил от платы за землю собственников таких помещений именно потому, что их цены на рынке включают стоимость прав на ЗУ. В связи с этим рыночная стоимость ЗУ не подлежит вычитанию из стоимости таких ОКС.</p>
---	-----------	---

Методические указания [5] содержат норму: «1.14. При определении кадастровой стоимости ОКС исключается стоимость земельного участка, на котором он расположен» без каких-либо оговорок, т. е. в существующей редакции реализуют первую из названных позиций.

Требование безусловного вычитания стоимости относимого к помещению земельного участка базируется скорее на формально-учетной точке зрения, чем на рассмотрении экономического содержания рыночной стоимости оцениваемого актива как основы для формирования базы налогообложения. Практика предыдущих туров кадастровой оценки ОКС в стране подтверждает позицию дифференцированного подхода к элиминации стоимости прав на ЗУ, относимого к ОКС. Для объектов недвижимости, у которых обе их части (ОКС и ЗУ) являются единицами кадастрового учета и собственники (или пользователи) которых вносят плату за землю, такая элиминация проводится. Для объектов, обращающихся на рынке без оформления прав на землю и имеющих освобождение от платы за нее, стоимость прав на ЗУ не элиминируется.

Анализ решений комиссий по оспариванию в ряде субъектов РФ также показывает отрицание возможности вычета стоимости прав на землю из рыночной стоимости помещений (жилых и нежилых) в многоквартирных домах, т. е. противоположна позиции, закрепленной ныне в Методических указаниях [5].

Мы разделяем позицию дифференцированного подхода к элиминации стоимости прав на ЗУ из рыночной стоимости объекта недвижимости. Полагаем, что Методические указания будут приведены в этой части в соответствие со сложившейся практикой, соответствующей экономическому содержанию формирования базы налогообложения недвижимости. Полезным было бы закрепление этой позиции и в методических рекомендациях (указаниях) по оценке РС для уточнения кадастровой стоимости.

2.4. Учет скидки к сметной стоимости строительства по результатам публичных торгов

Позиции:

<p>Учитывается общая практика публичных торгов (проводимых государственными и крупными корпоративными заказчиками) за право заключения контракта на осуществления строительно-монтажных работ по созданию объектов недвижимости.</p>	<p>VS</p>	<p>Учитывать скидку к сметным (или построенным на их основе) затратам на строительство по результатам соответствующих торгов недопустимо по ряду причин.</p>
--	-----------	--

<p>Результаты большинства торгов, независимо от характеристик строительства, показывают снижение цены заключенного контракта по отношению к стартовой цене, рассчитанной на основе сметной стоимости строительства.</p> <p>При расчете реальных затрат на замещение при оценке рыночной стоимости ОКС на основе справочников оценщика «КО-ИНВЕСТ» необходимо учитывать скидку, средняя (медианная) величина которой определена по данным публичных торгов контрактов на строительство.</p>	VS	<p>В их числе:</p> <ul style="list-style-type: none"> – сметы на строительство реальных объектов рассчитываются не по справочникам «КО-ИНВЕСТ»; – масштаб строительства, а также назначение (вид использования) объектов строительства на торгах часто не совпадает с масштабом и назначением оцениваемого объекта.
--	----	---

Как видим, и здесь у сторон имеются аргументы в пользу занимаемых позиций. И также нужна фиксация одной из позиций в нормативном акте об оценке рыночной стоимости для уточнения кадастровой стоимости. Мы поддерживаем первую позицию с условием проведения исследований величин скидки по результатам торгов, которые были бы применимы для рассматриваемых объектов с учетом неопределенностей, допустимых в оценочных задачах.

2.5. Выбор аналогов из справочника «КО-ИНВЕСТ» для разных частей оцениваемого объекта капитального строительства с несколькими функциями использования

При оценке стоимости ОКС, в которых осуществляются несколько функций использования, под каждую из них часто выделены объемы с существенно различающимися конструктивными параметрами. Например, одноэтажный производственный цех может иметь пристроенную многоэтажную офисно-бытовую часть. В таких случаях авторский коллектив «КО-ИНВЕСТ» рекомендует применять для каждой части ОКС свой аналог, близкий по конструктивным параметрам.

Однако в ряде других случаев конструктивные параметры частей ОКС, используемых по разным функциям, близки. Примером может служить многоэтажный офисно-торговый центр с торговыми помещениями на первых двух-трех этажах и офисными — на остальных. При этом основные конструктивные элементы ОКС являются общими для обеих частей, различия могут быть лишь в числе перегородок, элементах инженерных систем и отделке. В таких случаях логично использовать одно здание-аналог с внесением корректировок на различие в числе и исполнении отдельных конструктивных элементов.

Позиции:

<p>Справочники «КО-ИНВЕСТ» предполагают использование отдельных аналогов для каждой из функций, реализуемой в оцениваемом объекте. Поэтому для каждого из частей необходимо подбирать свой аналог соответствующего объема и назначения (функции использования).</p>	VS	<p>Рекомендации справочников «КО-ИНВЕСТ» по использованию различных аналогов для различных частей ОКС с несколькими функциями использования применимы лишь к частям с существенно различающимися конструктивным исполнением и только в тех случаях, когда в разделе справочника «Многофункциональные здания и комплексы» не найден близкий аналог.</p> <p>Применение нескольких аналогов при отсутствии существенных отличий основных конструктивных элементов некорректно.</p>
---	----	---

Мы разделяем вторую позицию, согласно которой основанием для применения отдельных аналогов для различных частей ОКС являются существенные различия в конструктивном исполнении этих частей.

2.6. Учет нескольких функций использования в объекте капитального строительства

Позиции:

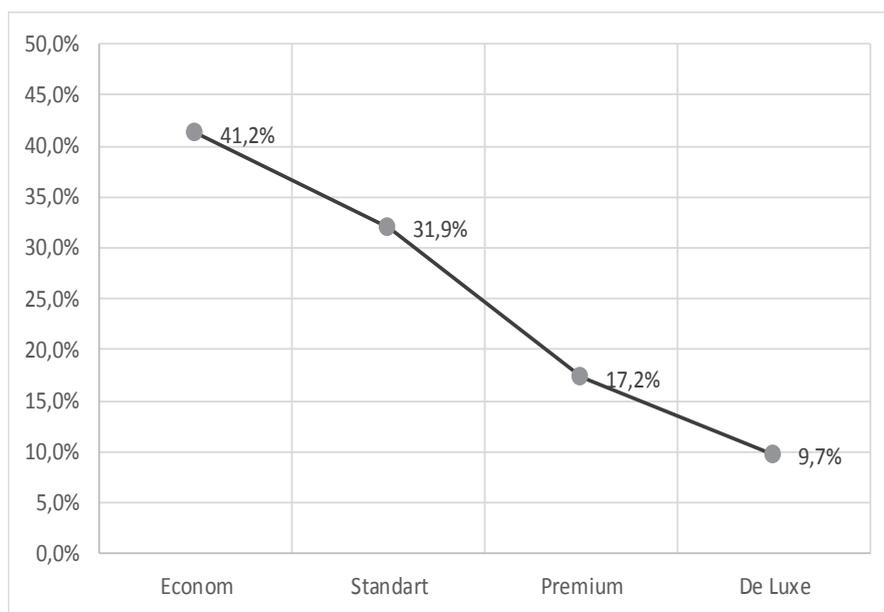
<p>Согласно требованиям п. 20 ФСО № 7, рыночная стоимость ОКС оценивается исходя из вида использования оцениваемого объекта. Поэтому (как и для оценки земельного участка) должен быть проведен анализ наиболее эффективного соотношения площадей (объемов) под каждую функцию использования.</p> <p>Рыночная стоимость ОКС должна оцениваться с учетом результатов такого анализа, а не по фактическому соотношению площадей (объемов), выбранного конкретным собственником.</p>	VS	<p>В отличие от оценки застроенного земельного участка, п.20 ФСО №7 не содержит требования оценивать ОКС как свободный, предназначенный для использования в соответствии с видом (видами) его фактического использования.</p> <p>Это означает, что оценка ОКС должна проводиться по фактическому соотношению площадей (объемов) частей, используемых под разные функции.</p>
---	----	--

Нам близка вторая позиция, поскольку она согласуется, во-первых, с концепцией оценки кадастровой стоимости как стоимости при продолжении использования объекта. Во-вторых, она соответ-

ствуется положениям затратного подхода к оценке (п. 24 ФСО № 7), согласно которым земельный участок оценивается как незастроенный с учетом наиболее эффективного использования, а ОКС — в существующем виде, с учетом износа и устареваний.

2.7. Выбор класса качества здания по справочникам «КО-ИНВЕСТ»

Класс качества оцениваемого ОКС и соответствующего аналога существенным образом влияет на величину затрат на замещение. Алгоритм выбора класса качества зданий постоянно совершенствуется авторским коллективом справочника (2011–2014–2016 гг.). Однако остается возможной ситуация, когда существующий алгоритм приводит к результату, не согласующемуся со здравым смыслом. На рис. Представлено соотношение оценок вклада конструктивных элементов, принадлежащих разным классам качества, в подобной ситуации.



Оценки вклада конструктивных элементов, принадлежащих разным классам качества

По действующему алгоритму предпочтение отдается классу с максимальной оценкой при разности оценок двух смежных классов более 5 %. Существующий алгоритм не вызывает вопросов в ситуациях, когда в оценках присутствуют конструктивные элементы и «низших», и «высших» классов, а максимум оценок приходится на один из «промежуточных» классов — Standard или Premium.

В данном примере (из реального отчета об оценке рыночной стоимости при оспаривании кадастровой стоимости) максимальная оценка (41,2 %) соответствует «низшему» классу Econom и, так как она более чем на 5 % превосходит соседний максимум (31,9 %), для сравниваемых объектов выбирается этот «низший» класс качества. При этом доля элементов, относящихся к более «высоким» классам (Standard, Premium, De Luxe), в сумме составляет более половины — 58,8 %. То есть вес элементов «высоких» классов заметно больше веса элементов «низшего», а класс качества принимается по «низшему». Такой выбор не согласуется с логикой рассуждений и требует дополнительного обоснования. В данной ситуации логичным выглядел бы выбор класса Standard.

Различие в удельных затратах на создание ОКС с классами качества Econom и Standard (при прочих равных) может достигать 30 % и более. Отсюда ясна актуальность проблемы.

Вопрос доведен до сведения авторского коллектива Справочника. Хотелось бы надеяться, что будут даны дополнительные разъяснения по выбору класса качества в этой ситуации либо последует уточнение алгоритма выбора.

2.8. Расчет прибыли предпринимателя (девелопера) при оценке части здания

Позиции:

Учитывается концепция равнополезного аналога части здания.	VS	Учитываются параметры строительства здания.
--	----	---

При оценке части здания (например, торгово-развлекательного центра на четырех этажах восьмиэтажного здания) методами затратного подхода период проектирования и строительства определяется оценщиком по параметрам равнополезного аналога (четырёхэтажного здания торгово-развлекательного центра). Однако в реальной жизни понесенные затраты на строительство части здания будут «заморожены» до окончания строительства всего здания (минимум — до окончания наружных отделочных работ в оставшейся части). Поэтому необходимо учитывать сроки строительства здания до момента, когда оцениваемая часть здания может быть доступна для эксплуатации.

На наш взгляд, неучет этого обстоятельства приводит к занижению оценки величины прибыли предпринимателя методом вмененных издержек и, как следствие, оценки рыночной стоимости в рамках затратного подхода.

2.9. Расчет прибыли предпринимателя (девелопера) по модели вмененных издержек

Позиции:

<p>Модель вмененных издержек (см. [16, 17]) предусматривает премию за временно замороженные инвестированные в строительство средства.</p> <p>Предполагается учет реально инвестированных средств, т. е. в ценах различных периодов их инвестирования.</p>	VS	<p>Затраты на создание (замещение, воспроизводство) ОКС рассчитываются в ценах на одну дату (оценки).</p>
---	----	---

На рынках с заметной динамикой цен на строительно-монтажные работы (СМР) возникает заметная разница между расчетной суммой затрат на создание крупных объектов недвижимости в ценах на дату оценки и суммой разнесенных по периодам инвестирования затрат в ценах периодов инвестирования.

Считаем, что в таких случаях корректно дефлировать затраты в ценах на дату оценки к периодам инвестирования по известным индексам цен на СМР и затем наращивать их к концу строительства номинальной ставкой наращения (доходности).

Стоимость прав (собственности или долгосрочной аренды) на земельный участок также корректно определять в ценах на начало периода гипотетического проектирования и строительства объекта с последующим наращением номинальной ставкой наращения. (Заметим, что прибыль предпринимателя, согласно требованиям ФСО № 7, рассчитывается с учетом стоимости прав на земельный участок.) Примеры таких расчетов можно найти в отчетах по оспариванию кадастровой стоимости на сайте Управления Росреестра по Санкт-Петербургу [18].

РЕЗЮМЕ

Практика оспаривания результатов кадастровой оценки в судах и комиссиях по оспариванию постоянно расширяет перечень методических вопросов, вызывающих споры, в которых нет возможности совместить позиции сторон.

С целью уменьшения числа подобных ситуаций уместной была бы разработка методических рекомендаций (указаний) по оценке рыночной стоимости для уточнения кадастровой стоимости, которые имели бы обязательный к применению статус.

Автор призывает всех заинтересованных специалистов формулировать известные им подобные ситуации методической неопределенности оценки рыночной стоимости с целью создания основы для разработки таких рекомендаций.

Литература

1. *Баринов Н.П.* Некоторые нерешенные вопросы оценки рыночной стоимости для внесения ее в государственный кадастр недвижимости // Материалы X Поволжской научно-практической конференции «Математические методы и модели в Российской оценке. Новые идеи, подходы и методы. 10 лет пути от теории к практике». Нижний Новгород, 8–10 июня 2017 г. URL: http://inform-ocenka.ru/x_%D1%81onference_materials/ (дата обращения 12.05.2018).
2. *Баринов Н.П.* Некоторые нерешенные вопросы оценки рыночной стоимости для целей внесения ее в государственный кадастр недвижимости // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2017. № 11 (194).
3. *Баринов Н.П.* Сложные вопросы оценки рыночной стоимости недвижимости при оспаривании результатов кадастровой оценки // Бюллетень недвижимости RWAY. Июнь 2018. № 279.

4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (утв. Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611). URL: http://www.consultant.ru/document/Cons_doc_LAW_160678/76df77d9a6013003f54d591e78864ebd67908f32/ (дата обращения 12.05.2018).
5. Методические указания о государственной кадастровой оценке (утв. Приказом Минэкономразвития России от 12.05.2017 № 226). URL: <https://rg.ru/2017/05/30/mer-prikaz226-site-dok.html> (дата обращения 12.05.2018).
6. *Лейфер Л.А., Кашикова З.А.* Модифицированный метод выделения для оценки рыночной стоимости земельных участков производственно-складского назначения // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2006. № 10 (61). URL: http://www.labrate.ru/leifer/lev_leifer_article-27_land_valuation.htm
7. *Мисовец В.Г.* Опыт применения модифицированного метода выделения к широкому классу объектов оценки // Теория и практика стоимостной оценки: региональный аспект. Сб. научно-практических статей, посвященный 20-летию оценочной деятельности в России. Екатеринбург: Свердловское областное РО РОО, 2014.
8. *Лейфер Л.А.* Метод оценки земельных участков, основанный на использовании рыночных данных о единых объектах недвижимости // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2015. № 4 (163).
9. *Слущкий А.А.* Обобщенный модифицированный метод выделения на примере оценки домовладения (коттеджа на земельном участке) // Бюллетень RWAY. 2017. № 262.
10. *Грибовский С.В., Жуковский В.В., Цымбалов В.В.* О возможности использования результатов публичных торгов в процессе оценки рыночной стоимости объектов недвижимости // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2010. № 3 (102).
11. Отчет 32-1-0781/000 об определении кадастровой стоимости земельных участков на территории Санкт-Петербурга / Санкт-Петербургское государственное унитарное предприятие «Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости». СПб., 2013.
12. *Козырь Ю.В.* К вопросу об учете НДС при оценке рыночной стоимости имущества // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2015. № 3 (162).
13. *Карцев П.В.* Рекомендации по подготовке отчетов об оценке рыночной стоимости объектов недвижимости в качестве ее кадастровой стоимости // Отрасли права. Аналитический портал. URL: <http://xn---7sbaj7auwnffhk.xn--p1ai/article/4381> (дата обращения 12.05.2018).
14. *Maхyline.* Рекомендации по учету налога на добавленную стоимость. URL: <https://maxyline.ru/analitika/rekomendacii-po-uchetu-naloga-na-dobavlennuyu-stoimost.html> (дата обращения 12.05.2018).
15. Письмо Федеральной налоговой службы от 26.04.2018 № БС-4-21/8060 «Об уменьшении для целей налогообложения кадастровой стоимости объекта недвижимости на сумму НДС» (вместе с Письмом Минфина России от 23.04.2018 № 03-05-04-01/27451, Письмом Минэкономразвития России от 17.04.2018 № Д23и-1986 «О применении кадастровой стоимости для целей налогообложения»).
16. *Озеров Е.С.* Экономический анализ и оценка недвижимости. СПб.: Издательство «МКС», 2007.
17. *Грибовский С.В.* Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие. М.: Маросейка, 2009.
18. Росреестр. Фонд данных государственной кадастровой оценки. URL: https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/cc_ib_ais_fdgko!/ut/p/z1/04_Sj9CPyкssy0xPLMnMz0vMAfIjo8zi3QNNXA2dTQy93UodzAwcPQO8nMI8nQ0MDMz1w9EUBBqaAxU4ehsaG7obGPgb6keRph9DAUi_AQ7gaADUH4VmBaoLnI0IKAA5kZA1BbmhEQaZnooANTW-bQ!!/p0/IZ7_GQ4E1C41KGUB60AIPJBVIC0080=CZ6_GQ4E1C41KGUB60AIPJBVIC0007=MEcontroller!listReports==/ (дата обращения 12.05.2018).

Баринов Николай Петрович, e-mail: nb@avg.ru

Статья поступила в редакцию 30.05.2018