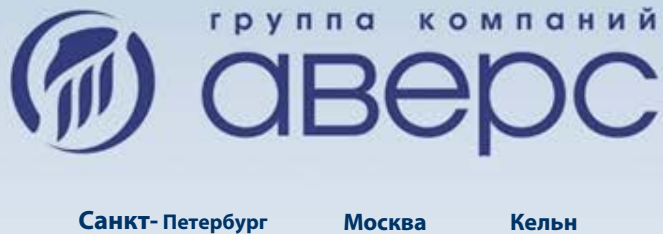


Николай Баринов



Некоторые проблемы оценки РС при оспаривании кадастровой стоимости

**X Юбилейная Поволжская научно-практическая конференция
г.Нижний Новгород 8-10 июня 2017 г.**

БРАНДМАУЭРНАЯ ЗАСТРОЙКА ТЕРРИТОРИИ

параметры существующей застройки превышают максимально разрешенные действующей градостроительной документацией.

а. территория регулируемой исторической застройки (объекты культурного наследия)

Ограничения действующих градостроительных норм не учитываются для объектов культурного наследия. Рассматривается фактическая застройка.

б. территория без ограничений, связанных с охраной исторических памятников

В этих условиях оценка ЗУ как незастроенного приводит к существенно искажениям по сравнению с фактическим использованием.

Нужны уточняющие нормы оценки (МР, изменения в ФСО)

УЧЕТ ОБЕСПЕЧЕННОСТИ ИНЖЕНЕРНЫМИ КОММУНИКАЦИЯМИ ЗАСТРОЕННЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

а. ложная трактовка понятия «незастроенный ЗУ» как полностью лишенный инженерного обеспечения

ЗУ «как незастроенный» (условно свободный) - свободный от его внутренней застройки.
Подведенные внешние коммуникации подлежат учету.

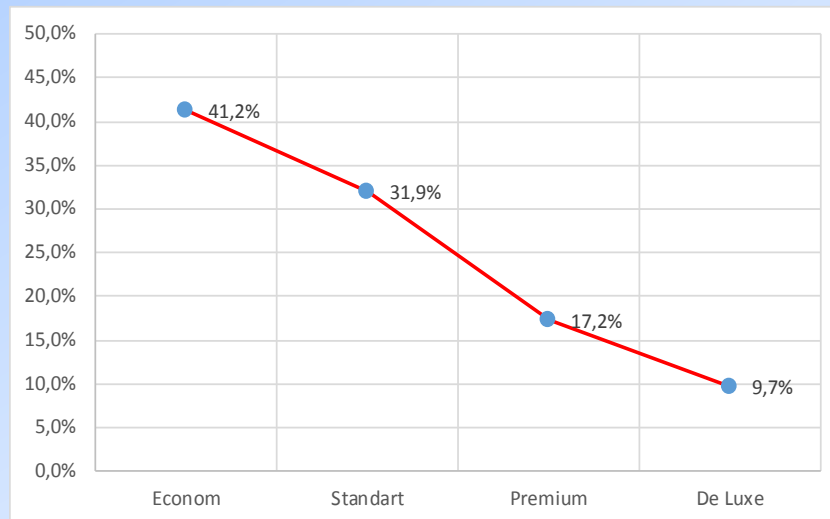
б. «голод» на рыночные данные по инженерно обеспеченным ЗУ

Большинство предлагаемых на рынке ЗУ – не застроены и инженерно не обеспечены.
При этом вклад затрат на инженерное обеспечение ЗУ в его стоимость, как правило, больше 1.

Нужно расширять применение модифицированного метода выделения (Лейфер Л.А., Кашникова З.А., Крайникова Т.В.), позволяющего обрабатывать цены застроенных ЗУ, а также развивать его в направлении многофакторных моделей - для городских земель.

ВЫБОР КЛАССА КАЧЕСТВА ЗДАНИЯ ПО СПРАВОЧНИКАМ «КО-ИНВЕСТ»

Алгоритм выбора класса качества совершенствуется (2011-2014-2016), однако остается проблемная ситуация:



По существующему алгоритму выбирается «низший» класс «Econom»

Доля элементов, относящихся к «высшим» классам – более 50%

Различие в затратах между «Econom» и «Standard» - до 30%

Проблема известна. Ждем разъяснений или дальнейшего уточнения алгоритма

РАСЧЕТ ПРИБЫЛИ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЯ ПРИ ОЦЕНКЕ ЧАСТИ ЗДАНИЯ

Концепция равнополезного аналога части здания

VS

Параметры строительства здания

По сути необходимо учитывать сроки строительства здания до момента готовности к эксплуатации оцениваемой части.

Вопрос не урегулирован. Нужны уточняющие нормы оценки (МР)

РАСЧЕТ ПРИБЫЛИ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЯ ПО МОДЕЛИ ВМЕНЕННЫХ ИЗДЕРЖЕК

Модель вмененных издержек (Озеров Е.С., Грибовский С.В.) предполагает премию за временно замороженные инвестированные средства.
Реально инвестированные, т.е. в ценах периодов инвестирования

VS

Затраты на создание (замещение, воспроизводство) ОКС рассчитываются в ценах на одну дату (оценки).

Корректно: затраты на рынке с заметной динамикой цен дефлировать к периодам инвестирования по индексам СМР и затем наращивать их к концу строительства номинальной ставкой доходности.

примеры расчетов – в отчетах по оспариванию на сайте Росреестра СПб

https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/cc_ib_ais_fdgko!ut/p/z1/04_Sj9CPykssy0xPLMnMz0vMAfljo8zi3QNNXA2dTQy93UOdzAwcPQO8nMI8nQ0MDMz1w9EUBBqaAxU4ehsaG7obGPgb6keRph9DAUi_AO7gaADUH4VmBaoLnI0IKAA5kZAIbBmhEQaZnooANTW-bQ!!/p0/IZ7_GQ4E1C41KGUB60AIPJBVIC0080=CZ6_GQ4E1C41KGUB60AIPJBVIC0007=MEcontroller!listReports=/

УЧЕТ НДС

Мнение ряда ведущих специалистов отрасли о недопустимости включения (выделения) НДС в величине рыночной стоимости.

VS

Практика оценки кадастровой стоимости «с НДС»
в ряде субъектов Российской Федерации

Мы разделяем позицию «РС без НДС» независимо от расчета КС
(нам проще – кадастровая стоимость недвижимости в Петербурге оценивается без НДС).
Надеемся, что ответ Верховного суда на запрос Минэкономразвития закрепит практику
«КС без НДС».

Спасибо за внимание!

Николай Баринов,
FRICS, к.т.н., доцент,
директор по научно-методической работе
nb@avg.ru
+7 921 941 9037

(812) 320-97-75
info@avg.ru
www.avg.ru