

МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Федеральное государственное бюджетное образовательное
учреждение высшего образования
«Воронежский государственный технический университет»
Кафедра кадастра недвижимости, землеустройства и геодезии

МАССОВАЯ КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА

МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ

**Для проведения практических и курсовых работ по дисциплине
«Массовая кадастровая оценка» для студентов направления 21.03.02
«Землеустройство и кадастры» (Профиль: Городской кадастр) всех
форм обучения**

Воронеж
2023

Составители: Е.В. Григораш

Методические указания для проведения практических и курсовых работ по дисциплине по дисциплине «Массовая кадастровая оценка» для студентов направления 21.03.02 «Землеустройство и кадастры». /ФГБОУ ВО «Воронежский государственный технический университет»; сост. Е.В. Григораш. Воронеж: Изд-во ВГТУ, 2023. 15 с.

Содержат задания и методику выполнения работ по оценке объектов недвижимости для установления кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости, в соответствии с рабочей программой по дисциплине «Массовая кадастровая оценка» для студентов направления 21.03.02 «Землеустройство и кадастры».

Рецензент – Ю.С. Нетребина, к.г.н., доцент кафедры кадастра недвижимости, землеустройства и геодезии ВГТУ

*Издается по решению учебно-методического совета
Воронежского государственного технического университета*

Оглавление

| | | |
|----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1 | Общие положения | 3 |
| 2 | Область применения..... | 3 |
| 3 | Особенности формирования задания на оценку..... | 4 |
| 4 | Общие особенности оценки в рамках установления кадастровой стоимости объектов недвижимости в размере их рыночной стоимости | 6 |
| 5 | Анализ наиболее эффективного использования..... | 7 |
| 6 | Использование рыночных данных при проведении оценки | 7 |
| 7 | Особенности применения подходов к оценке и методов оценки при оценке земельных участков..... | 10 |
| 8 | Особенности применения подходов к оценке и методов оценки при оценке ОКС..... | 12 |
| 9 | Учет налогов и земельных платежей..... | 14 |
| 10 | Дополнительные требования к отчётам об оценке | 15 |

1 Общие положения

- 1.1 Настоящие Методические рекомендации (далее – МР) учитывают особенности оценки земельных участков и объектов капитального строительства (далее – ОКС), в отношении которых предполагается проведение процедуры рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости во внесудебном или судебном порядке.
- 1.2 МР разработаны на основании Федерального закона от 29 июня 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – Закон № 135-ФЗ), Федерального закона 3 июля 2016 г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» (далее – Закон № 237-ФЗ), федеральных стандартов оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», оценки «Требования к отчёту об оценке (ФСО № 3)», «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (далее – ФСО № 7).
- 1.3 МР разработаны в развитие ФСО № 7 и направлены на конкретизацию требований и процедур при определении рыночной стоимости земельных участков и ОКС для целей установления кадастровой стоимости данных объектов недвижимости в размере их рыночной стоимости при составлении как отчетов об оценке, так и заключений экспертов в рамках судебных экспертиз.

2 Область применения

- 2.1 Настоящие МР предназначены исключительно для применения субъектами оценочной деятельности и судебными экспертами при определении рыночной стоимости земельных участков и ОКС в рамках процедуры рассмотрения споров о результатах определения их кадастровой стоимости и установления кадастровой стоимости объектов недвижимости в размере их рыночной стоимости.
- 2.2 В рамках государственной кадастровой оценки (далее – ГКО) оценка объектов недвижимости, осуществляемая как путем применения методом статистического моделирования, так и путем индивидуальной оценки. Оценка в рамках ГКО имеет ограничения, в т.ч. по объему информации об объектах оценки. Исполнитель ГКО, в первую очередь, основывается на информации об объектах недвижимости, содержащейся в кадастре недвижимости, фонде данных ГКО и иных базах данных, имеющихся в распоряжении территориальных органов федеральных организаций и учреждений, а также организаций и учреждений субъекта Российской Федерации и муниципальных образований. В большинстве случаев при проведении ГКО осмотр объектов оценки не проводится. Ограничения по объему имеющейся информации об объектах оценки, а также ограничения, связанные с применяемой методологией, в том числе группировка объектов, объем имеющейся в распоряжении оценщика рыночной информации и иные факторы, накладывают ограничения на возможности учета в рамках ГКО особенностей каждого конкретного объекта оценки. В связи с этим кадастровая стоимость объектов недвижимости, определенная в рамках ГКО, может иметь существенные отклонения от рыночной стоимости данных объектов. Проводимая в рамках споров о результатах определения кадастровой стоимости индивидуальная оценка объекта недвижимости позволяет снять данные ограничения и учесть индивидуальные характеристики объекта.

3 Особенности формирования задания на оценку

- 3.1 Оценка объекта недвижимости для целей установления его кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости при отсутствии информации о его кадастровом номере проводиться не может.
- 3.2 На этапе формирования задания на оценку оценщик должен идентифицировать объект оценки.
- 3.3 Для идентификации объекта оценки оценщик на основании данных о кадастровом номере объекта недвижимости проверяет сведения о нём на официальном сайте Росреестра, в том числе в Фонде данных ГКО. В случае наличия расхождений сведений об объекте оценки в правоустанавливающих и/или правоподтверждающих документах и документах кадастрового учета, предоставленных заказчиком, с публичными данными Росреестра, оценщик запрашивает у заказчика соответствующие пояснения, и они отражаются в задании на оценку.
- 3.4 Оценщик совместно с заказчиком должны установить дату оценки и убедиться, что ранее в отношении данного объекта по состоянию на данную дату кадастровая стоимость в размере рыночной стоимости объекта в рамках процедуры рассмотрения споров о величине кадастровой стоимости не устанавливалась. В случае выявления подобного обстоятельства оценщик уведомляет заказчика оценки о невозможности применения оценки для соответствующей цели.
- 3.5 Датой оценки для целей, регулируемых настоящими МР, является дата, по состоянию на которую установлена кадастровая стоимость объекта недвижимости. При этом:
 - 3.5.1 для объектов недвижимости, поставленных на государственный кадастровый учет до даты, по состоянию на которую проведена ГКО (сформирован перечень объектов недвижимости, подлежащих ГКО), и по которым не было изменений характеристик, повлекших изменение их кадастровой стоимости, датой оценки является дата определения кадастровой стоимости в рамках ГКО;
 - 3.5.2 для объектов недвижимости, образованных и/или поставленных на учет в кадастр недвижимости после даты, по состоянию на которую проведена ГКО (даты формирования перечня объектов недвижимости, подлежащих ГКО), а также для объектов, в отношении которых после данной даты были внесены изменения, повлекшие необходимость пересчета их кадастровой стоимости в соответствии с требованиями законодательства, датой оценки является дата внесения сведений об объекте недвижимости в кадастр недвижимости.
- 3.6 Основным источником информации о дате определения кадастровой стоимости объекта недвижимости является выписка из ЕГРН о кадастровой стоимости объекта недвижимости (далее – выписка о кадастровой стоимости). При этом необходимо учитывать, что в отдельных случаях информация, содержащаяся в выписке о кадастровой стоимости, может не соответствовать актуальным сведениям. В случае наличия сомнений в корректности даты определения стоимости или возможности применения отчета об оценке в отношении неактуальной (архивной) кадастровой стоимости объекта оценщик должен уведомить об этом заказчика до подписания задания на оценку. При этом оценщик совместно с заказчиком согласовывают дату определения стоимости, для чего могут использоваться сведения из различных источников.

- 3.6.1 Дата, по состоянию на которую проведена ГКО может быть определена из нормативно-правового акта, которым утверждены результаты ГКО, изучения публичных данных Росреестра или посредством прямого запроса заказчика на предоставление соответствующей информации в территориальный орган Росреестра.
- 3.6.2 Информация о дате внесения сведений об объекте в кадастр недвижимости может быть получена из кадастрового паспорта (выписки из кадастра недвижимости) и публичных данных Росреестра.
- 3.6.3 Информация о дате внесения в кадастр недвижимости сведений об изменениях характеристик объекта недвижимости, повлекшим изменение его кадастровой стоимости, в кадастром паспорте (выписке из кадастра недвижимости) и публичных данных Росреестра не содержится. Косвенно об этом может свидетельствовать более поздняя по сравнению с датой внесения сведений об объекте в кадастр недвижимости и датой внесения стоимостей по объектам того же региона и той же группы, кадастровая стоимость по которым была определена в рамках ГКО, и по которым изменений характеристик не было. При отсутствии данной информации в Выписке о кадастровой стоимости она должна быть получена посредством прямого запроса заказчика в территориальный орган кадастрового учёта или территориальный орган Росреестра.
- 3.7 При расхождении сведений в Выписке о кадастровой стоимости со сведениями об объекте недвижимости из публичных данных Росреестра, предоставленных заказчиком документах и/или данных о кадастровой стоимости объекта, отраженной в нормативно-правовом акте об утверждении результатов ГКО, оценщик рекомендует заказчику запросить территориальный орган кадастрового учета или территориальный орган Росреестра предоставить документ, содержащей достоверную информацию.
- 3.8 В задании на оценку предусматривается, что в целях установления прав Заказчика в отношении объекта оценки, а также качественных и количественных характеристик объекта оценки допустимо использование выпущенных после даты оценки документов и информации, содержащих указанные сведения. При этом данные сведения должны отражать качественные и количественные характеристики объекта оценки по состоянию на дату оценки.
- 3.9 В задании на оценку, вне зависимости от периода времени, прошедшего с даты, по состоянию на которую определяется стоимость, предусматривается, что оценщиком может проводиться осмотр объекта оценки. При этом оценка проводится с допущением, что состояние объекта и его окружения не претерпело с даты оценки до даты осмотра изменений, которые могли бы существенным образом повлиять на рыночную стоимость объекта оценки, если отсутствуют основания считать иначе.
- 3.10 В задании на оценку указывается, что оценщиком определяется рыночная стоимость по состоянию на определенную дату, мнение о возможных границах интервала, в которых может находиться такая стоимость, в отчёте не приводится.
- 3.11 Задание на оценку может предусматривать проведение оценки нескольких, связанных между собой единым назначением и/или территориальным расположением объектов оценки, принадлежащих одному лицу, с предоставлением результатов оценки в рамках одного или нескольких отчетов об оценке.

4 Общие особенности оценки в рамках установления кадастровой стоимости объектов недвижимости в размере их рыночной стоимости

- 4.1 Рыночная стоимость для целей настоящих МР может быть определена для любых объектов недвижимости, сведения о которых внесены в кадастр недвижимости, в том числе для объектов недвижимости, ограниченных в гражданском обороте и/или рынок которых ограничен или отсутствует. При этом стоимость таких объектов может быть определена на базе рыночной информации путем сравнения со сходными объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, объектами.
- 4.2 При определении рыночной стоимости для целей установления кадастровой стоимости объекта недвижимости оценщик исходит из наличия права собственности на объект оценки, вне зависимости от того, каким правом на объект оценки обладает Заказчик.
- 4.3 При проведении оценки не учитываются имущественные права, кроме права собственности, а также обременения (ограничения) объекта правами третьих лиц (аренда, залог, арест), за исключением ограничений (обременений), установленных в публично-правовых интересах в отношении объекта недвижимости, связанных с регулированием использования (в том числе, зонированием) территорий, государственной охраной объектов культурного наследия, охраной окружающей среды, обеспечением безопасности населения или Российской Федерации, а также ограничений в связи с установлением зон с особыми условиями использования территорий.
- 4.4 Предпочтительно использование простых расчетных моделей, методология которых будет понятна максимально широкому кругу пользователей отчета (заключения эксперта) и легко проверяема. При выборе подходов и методов оценки следует учитывать следующее:
 - 4.4.1 достоверность и обоснованность доступной для расчетов исходной информации;
 - 4.4.2 возможность учета особенностей конкретного объекта оценки;
 - 4.4.3 погрешность расчета подходов (методов).
- 4.5 Совокупность объединенных единым назначением земельных участков, зданий, сооружений и иных вещей, неразрывно связанных физически или технологически, т.е. используемых в рамках единого производственно-технологического процесса, торговой или иной деятельности, могут рассматриваться в оценке в качестве единого комплекса с расчетом единой рыночной стоимости для всей данной совокупности и последующим ее распределением между отдельными объектами оценки, составляющими данную совокупность, пропорционально единой базе, например, площади объектов либо затратам на воспроизводство/замещение. При этом допустимо применение корректирующих коэффициентов, учитывающих индивидуальные особенности отдельных объектов оценки.
- 4.6 При проведении оценки допустимо использование сведений, опубликованных после даты оценки, которые содержат используемую в рамках анализа рынка информацию, относящуюся к периоду до даты оценки. Даты публикаций информации о сделках и/или объявлениях с предложениями о продаже сопоставимых объектов, объектов-

аналогов, должны быть не позднее даты оценки. Допустимо использование публикаций после даты оценки, которые позволяют уточнить характеристики и иные ценообразующие факторы объектов-аналогов.

5 Анализ наиболее эффективного использования

- 5.1 Оценка незастроенных земельных участков производится в соответствии с общими правилами проведения анализа наиболее эффективного использования (далее – НЭИ).
- 5.2 В соответствии с п.20 ФСО № 7 рыночная стоимость объектов капитального строительства и земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, оценивается исходя из вида фактического использования оцениваемых объектов, т.е. анализ НЭИ застроенных земельных участков и объектов капитального строительства ограничивается фактическим видом разрешенного использования.
- 5.3 Вывод о НЭИ застроенного земельного участка делается с учетом фактически имеющейся застройки.
- 5.4 В случае выявления особенностей застройки, в том числе явного несоответствия назначения имеющихся строений разрешенному использованию земельного участка или несоответствия плотности застройки, вывод о НЭИ земельного участка может учитывать анализ соответствия данных факторов рыночным показателям.

6 Использование рыночных данных при проведении оценки

- 6.1 В качестве объектов-аналогов выбираются объекты недвижимости, которые относятся к сегменту рынка объекта оценки, либо, при отсутствии таковых, из сегментов рынка, схожих с ним по ценообразующим характеристикам.
- 6.2 Обычно сегментация рынка недвижимости проводится по наиболее важным ценообразующим характеристикам объектов недвижимости, в том числе по географическому признаку (местоположению), функциональному назначению объектов (видам использования), качественным характеристикам объектов (классность) и пр. Сегмент рынка, к которому относится объект оценки, определяется оценщиком самостоятельно с учетом развития рынка, сложившегося разделения на сегменты профессиональными участниками рынка, имеющегося в распоряжении оценщика объема рыночной информации.
- 6.3 По местоположению сегмент рынка может быть определен как в соответствии с административными границами субъекта Российской Федерации или муниципального образования, так и по иным критериям. Например, допускается отнесение к одному сегменту рынка объектов, расположенных в разных населенных пунктах с сопоставимыми социально-экономическими и/или природно-климатическими характеристиками, либо расположенных сопоставимо относительно какого-либо центрального или линейного объекта.
- 6.4 К одному сегменту рынка могут относиться объекты недвижимости с различными видами использования, в том числе земельные участки различных категорий и видов разрешенного использования, в том случае, если рыночные данные не содержат информации об отсутствии между ними существенных различий, и/или конкретный вид использования не влияет существенным образом на стоимость объекта. Например, объекты административно-делового и торгового назначения, земельные

участки для размещения промышленных объектов на землях населенных пунктах и землях промышленности, и т.п.

- 6.5 В рамках применения подходов и методов оценки процедура и критерии выбора объектов-аналогов должны быть описаны так, чтобы пользователи отчета могли сделать вывод об объеме использования оценщиком доступной рыночной информации, а также обоснованности его выбора. Не допускается использование без дополнительного обоснования только части доступной на рынке информации об объектах-аналогах, в том числе предложений с наиболее высокими или с наиболее низкими ценами.
- 6.6 Количество используемых для расчета стоимости объектов-аналогов должно быть не менее трёх. Использование меньшего числа объектов-аналогов, чем количество элементов сравнения, по которым осуществляются корректировки цен, без учета поправки (скидки) на торг, должно иметь соответствующее обоснование.
- 6.7 Оценщик должен установить в отношении объектов-аналогов достаточную для проведения расчетов информацию, а также проверить доступными ему способами сведения о них. Информация может считаться достаточной, если установлены характеристики по каждому из существенных ценообразующих факторов.
- 6.8 Достоверность информации может быть проверена посредством получения информации об объектах-аналогах из альтернативных источников, включая публичные реестры и базы данных (например, через публичную кадастровую карту Росреестра). Допускается уточнение информации посредством переписки и телефонных переговоров. В приложении к отчету необходимо привести копии страниц газет, скриншоты (снимки экранов) сайтов в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», копии или распечатки иных источников информации, подтверждающие используемую при проведении расчетов информацию об объектах-аналогах. В случае, если по объекту-аналогу приводится дополнительная, по отношению к указанной в тексте объявления, информация (в том числе полученная по телефону), необходимо указать – при каких обстоятельствах, от кого и когда она получена, в том числе по возможности посредством приведения дополнительных письменных материалов. В случае отсутствия информации об отдельных характеристиках объекта-аналога, оценщик может сделать допущение об их наличии, например: отнесение к категории земель населенных пунктов, расположенных в административных границах городских и сельских населенных пунктов. Подобные допущения не могут делаться в отношении таких характеристик, как передаваемые права (собственность, аренда и иные), назначение объекта-аналога или наличие у него коммуникаций.
- 6.9 Местоположение объектов-аналогов должно быть установлено с точностью, достаточной для анализа сопоставимости местоположения между объектами-аналогами и объектом оценки. Поскольку местоположение объектов недвижимости является одной из важнейших их характеристик, в отчете рекомендуется приводить картографические материалы, иллюстрирующие расположение объектов-аналогов относительно объекта оценки.
- 6.10 Цены объектов-аналогов (ставки аренды) корректируются при наличии отличий характеристик объекта оценки и объектов-аналогов по существенным ценообразующим факторам. Оценщик может применять как расчетные способы определения величины данных корректировок, так и экспертно-аналитические.

- 6.11 Для обоснования величины корректировок могут применяться ценовые данные по другим сегментам рынка недвижимости или другим рынкам, например, данные о ставках аренды, ценах на жилую недвижимость, а также экономико-социальная статистическая информация, в том числе данные о демографии (численности населения), уровне жизни (доходы населения, средняя заработная плата и др.), объеме производства, торговли и др. при условии приведения обоснования наличия такой зависимости.
- 6.12 При расчете корректировки на основе отношений цен аналогов или иных показателей, например, ставок аренды, расчет производится либо на основе одной пары обобщенных и усредненных показателей из аналитических/статистических источников, либо на основе усреднений по выборке, сформированной оценщиком, при этом рекомендованное количество данных в выборке составляет не менее трёх как для числителя, так и для знаменателя. При применении для расчета корректировки метода парных продаж расчет рекомендуется производить на основе не менее чем трех пар аналогов с последующим согласованием результатов. Использование меньшего объема данных в выборке или пар аналогов возможно лишь в исключительных случаях и должно быть обосновано дополнительно.
- 6.13 При использовании для обоснования величины корректировки аналитической информации оценщик должен критически подходить к её выбору. Следует отдавать предпочтение использованию данных из общепризнанных источников – регулярных специализированных печатных и электронных изданий, аналитических обзоров компаний, специализирующихся на консультационных услугах в сфере недвижимости, в том числе предоставлению аналитических услуг и проведению исследований. При этом в первую очередь должны использоваться источники, учитывающие данные по конкретному региону и сегменту рынка.
- 6.14 Применение экспертного мнения при определении размера корректировки может быть осуществлено в следующих случаях:
- 6.14.1 при отсутствии соответствующих рыночных данных, не позволяющих определить корректировку иным способом (расчетным или на основе аналитики);
 - 6.14.2 при отсутствии обобщенных данных о влиянии фактора на стоимость и необходимость осуществления сбора информации и ее обработки, по трудоемкости несопоставимыми со значимостью влияния анализируемого фактора на стоимость объекта;
 - 6.14.3 при необходимости в специальных знаниях, которыми не обладает оценщик.
- 6.15 К внесению корректировок, основанных на экспертном мнении сторонних специалистов, а также коллективных экспертных оценках, в размере более 50% следует относиться с осторожностью. Применение подобных корректировок требует дополнительного обоснования.
- 6.16 Поскольку целью внесения корректировок к ценам объектов-аналогов является приведение их к характеристикам объекта оценки, скорректированные цены объектов-аналогов должны иметь приемлемый разброс значений, которым можно считать отклонение минимального значения в пределах 50% по отношению к максимальному. Разброс скорректированных цен объектов-аналогов в большем диапазоне требует дополнительного обоснования.

6.17 Скорректированные цены объектов-аналогов должны быть согласованы, а процедура согласования описана в отчете. При этом в качестве согласованного значения может использоваться среднее взвешенное значение скорректированных цен с присвоением каждому из объектов-аналогов веса по единой шкале, который тем выше, чем более схож объект-аналог с объектом оценки по основным ценообразующим факторам и чем более полная информация о нём имеется в распоряжении оценщика.

7 Особенности применения подходов к оценке и методов оценки при оценке земельных участков

- 7.1 Приоритетным является применение сравнительного подхода к оценке, а в рамках него – метода сравнения продаж (метода количественных корректировок).
- 7.2 Для целей настоящих МР, применение моделей, основанных на статистическом моделировании возможно только при соблюдении условий наличия достаточной величины выборки аналогов, а также обеспечения проверки корректности результатов обработки данных.
- 7.3 При наличии рыночной информации, на основе которой результаты применения сравнительного подхода обеспечивают высокую точность и достоверность результатов оценки, применение иных подходов нецелесообразно.
- 7.4 Доходный подход для оценки земель, подлежащих застройке, рекомендуется применять с использованием метода предполагаемого использования или метода остатка/выделения. При этом делается допущение о строительстве на земельном участке улучшений, соответствующих его НЭИ, определенному с учетом положений настоящих МР. В составе затрат на создание улучшений должен быть учтен полный комплекс затрат по освоению земельного участка, в том числе затраты на изыскания, проектирование и строительство, затраты на подключение к коммуникациям (при их отсутствии на земельном участке в необходимых объемах), прибыль девелопера (заказчика-застройщика), затраты на привлечение финансирования.
- 7.5 Для оценки продуктивных земель, - предназначенных для сельскохозяйственного производства и лесного хозяйства, доходный подход к оценке реализуется посредством применения метода капитализации земельной ренты. При этом при рассмотрении доходов и расходов, связанных с получением соответствующей ренты необходимо принимать в расчет не фактические, а нормативные показатели для соответствующих климатических и почвенных условий.
- 7.6 Для отдельных видов земельных участков, например, под обособленными водными объектами, используемыми для рыбоводства или автостоянками, т.е. для земельных участков, используемых в качестве основного актива при ведении бизнеса, доходный подход может быть реализован посредством оценки соответствующего бизнеса (всей совокупности активов, участвующих в нем, включая оборотный капитал) с последующим выделением стоимости, приходящейся на земельный участок. При применении подобного подхода фактически достигнутые владельцем показатели следует проанализировать на предмет их соответствия критериям наиболее эффективного использования имущества, и в случае выявления существенных отклонений фактических показателей, от тех, которых мог бы достичь эффективный собственник, оценку следует производить на основе показателей деятельности, предполагая наиболее эффективное управление имуществом.
- 7.7 Для застраиваемых земель результаты доходного подхода могут иметь тем большее значение в итоговом согласовании результатов, чем меньше на рынке представлено

информации о продаже сопоставимых свободных от застройки земельных участков, чем более высокоплотная застройка имеется или предполагается на земельном участке, а также чем более развито градостроительное регулирование застройки соответствующей территории и при нахождении рынка в фазе роста или стабилизации, т.е. в случае подтверждения со стороны рынка экономической обоснованности осуществления нового строительства. В отдельных случаях, например, для земельных участков под точечную застройку коммерческими объектами в крупных центральной части крупных мегаполисов применение доходного подхода может быть единственным способом произвести достоверную оценку рыночной стоимости земельного участка.

- 7.8 Для продуктивных земель применение доходного подхода имеет тем большее значение, чем больше площадь оцениваемых земельных участков. Обычно применение доходного подхода считается необходимым при невозможности применения сравнительного подхода для оценки массивов земель площадью достаточной для ведения товарного производства.
- 7.9 При применении методов доходного подхода вследствие того, что данные методы содержат большое количество переменных, определение части из которых связано с повышенным в сравнении с методологией сравнительного подхода уровнем субъективизма, а итоговый результат зачастую имеет высокую чувствительность к изменениям значений переменных расчетных моделей, результаты доходного подхода необходимо анализировать на их соответствие рыночным данным, получаемым из других источников: результатам сравнительного подхода, в том числе его ограниченного применения (например, не используемыми в согласовании, а характеризующими диапазон рыночных цен на сопоставимые объекты), данным аналитических исследований, мнениям экспертов и личным знаниям и опыту оценщика.
- 7.10 Затратный подход для оценки земельных участков применяется в исключительных случаях, например, для оценки искусственно созданных намывных земельных участков, либо в комбинации со сравнительным подходом как способ расчета корректировок, связанных с созданием неотделимых улучшений земельного участка, например, существенного изменения рельефа и ландшафта, инженерного обеспечения, создания транспортной инфраструктуры и т.п.
- 7.11 Застроенные земельные участки оцениваются как незастроенные, т.е. их стоимость определяется без учета стоимости имеющихся улучшений, в том числе зданий, сооружений, сетей и коммуникаций на участке.
- 7.12 Вклад в стоимость объекта недвижимости, формируемый наличием подключений к сетям и коммуникациям, относится к земельному участку. Влияние фактора наличия на земельном участке подключения к внешним сетям и коммуникациям может учитываться различными способами, в том числе путем прямого сопоставления цен на земельные участки с наличием коммуникаций и без таковых, аналитических исследований, экспертных опросов, а также на основе затрат на подведение к земельному участку коммуникаций в объемах, соответствующим наиболее распространенной и/или востребованной застройке в рамках рассматриваемого вида разрешенного использования, но не более фактически подключенных. При этом, приоритет отдается рыночным данным на период, предшествующий дате оценки и в регионе расположения объекта оценки.
- 7.13 При применении метода распределения (на основе данных о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости)

следует учитывать, что большинство источников информации о величине доли земельного участка основываются на усредненных показателях, учитывающих среднюю стоимость земельного участка исходя из местоположения, типичной плотности застройки, среднем износе и иных устареваниях улучшений земельного участка. В случае расположения объектов недвижимости в центральной части населенных пунктов, низкой плотности застройки либо при высоком износе строений доля земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости может существенно превышать средние значения.

8 Особенности применения подходов к оценке и методов оценки при оценке ОКС

- 8.1 Под ОКС понимается улучшение земельного участка, созданное в результате строительной деятельности.
- 8.2 Результаты оценки ОКС для целей установления их кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости должны определяться без учета стоимости прав на земельные участки, на которых они расположены.
- 8.3 Принцип определения рыночной стоимости нежилых помещений как ОКС не должен отличаться от определения рыночной стоимости таких ОКС как здания, поскольку помещения являются частью зданий, и их владельцы обладают правами на общее имущество в здании, включая помещения общего пользования и коммуникации, а также на земельный участок, на котором расположено здание. При определении стоимости нежилых помещений как ОКС стоимость части земельного участка, приходящейся на соответствующее помещение, не должна включаться в результаты оценки данного ОКС. Исключение составляет оценка рыночной стоимости помещений в многоквартирных жилых домах, в том числе нежилых помещений, поскольку согласно законодательству РФ их владельцы не являются плательщиками земельного налога или иных платежей за землю.
- 8.4 При оценке ОКС рекомендуется классифицировать недвижимость по признаку отнесения его к специализированному или неспециализированному имуществу.
 - 8.4.1 Под специализированным понимается имущество, для которого отсутствует активный рынок и которое редко продается отдельно от бизнеса. Примерами подобного имущества могут быть активы, обеспечивающие государственные и социальные функции, ограниченные в обороте активы, и объекты инфраструктуры – объекты, составляющие или обеспечивающие функционирование какой-то хозяйственной системы, бизнеса, в том числе инженерно-коммунальная, транспортная, социальная, информационная инфраструктура и т.д. При этом подобные объекты могут как быть лишь небольшим элементом в составе имущественного комплекса или единого недвижимого комплекса, так и составлять основу какого-либо бизнеса, который сам по себе является обеспечивающим по отношению к другим отраслям и производствам.
 - 8.4.2 Под неспециализированным имуществом понимается все остальное имущество, т.е. имеющее активный рынок, на котором можно наблюдать цены сделок или предложений и которое может продаваться в качестве самостоятельного актива в отрыве от бизнеса.
- 8.5 Оценка ОКС может быть произведена двумя способами:

- 8.5.1 путем суммирования затрат на создание этих объектов (воспроизводство или замещение) и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний (функционального и внешнего (экономического));
- 8.5.2 путем вычитания из стоимости единого объекта недвижимости стоимости земельного участка, определенной с применением сравнительного подхода с учетом особенностей, устанавливаемых настоящими МР.
- 8.6 Оценка ОКС, относящегося к специализированному имуществу, как правило осуществляется только первым способом (затратным подходом).
- 8.7 Оценка ОКС в составе неспециализированного имущества может проводиться обоими способами, с приоритетом второго способа расчета при наличии признаков внешнего (экономического) устаревания объекта.
- 8.8 Оценка неспециализированного имущества рекомендуется проводить с применением методологии сравнительного и/или доходного подходов. При этом использование сравнительного подхода так же, как и для оценки земельных участков, является предпочтительным. Доходный подход является предпочтительным либо может быть единственным подходом к оценке крупных объектов коммерческой недвижимости: торгово-развлекательных комплексов, многофункциональных и бизнес-центров, складских и логистических терминалов, гостиниц и объектов рекреационно-спортивного назначения. Применение затратного подхода для неспециализированного имущества также возможно, но в большинстве случаев его результаты имеют существенно меньшее значение при формировании выводов об итоговой величине рыночной стоимости объектов.
- 8.9 Завершенные строительством объекты коммерческой недвижимости в рамках доходного подхода для целей, регулируемых настоящими МР, оцениваются предпочтительно методом прямой капитализации дохода. При этом объект недвижимости рассматривается как приносящий доход, исходя из характерных для соответствующего сегмента рынка показателей, без учета фактического обременения арендными отношениями и показателей эффективности использования, в том числе:
- 8.9.1 потенциальный арендный доход определяется на основе рыночной арендной платы с учетом условий аренды и структуры арендаторов, которая характерна для объектов подобного типа;
- 8.9.2 при определении действительного валового дохода вакантность определяется на основе средних данных по соответствующему сегменту рынка;
- 8.9.3 операционные расходы определяются на основе рыночных показателей для объектов подобного типа.
- 8.10 Незавершенные строительством объекты, а также иные объекты, требующие существенных инвестиций для их функционирования в соответствии с НЭИ, подлежат оценке в рамках доходного подхода с применением метода дисконтированных денежных потоков, при этом предполагается завершение строительства объекта или иное осуществление инвестиций в соответствии с результатами анализа НЭИ и/или затратным подходом.
- 8.11 При применении для оценки единого объекта недвижимости методологии нескольких подходов к оценке, согласование результатов производится в следующей последовательности:

- 8.11.1 сначала производится согласование результатов расчетов стоимости единого объекта недвижимости;
- 8.11.2 затем определяется стоимость ОКС путем вычитания из стоимости единого объекта недвижимости стоимости земельного участка;
- 8.11.3 в последнюю очередь, при применении для оценки ОКС затратного подхода, производится согласование результатов, полученного на втором этапе с результатом затратного подхода к оценке ОКС.
- 8.12 Права на земельный участок, учитываемые в процессе оценки ОКС, должны оцениваться на базе рыночной стоимости по состоянию на ту же дату, по состоянию на которую проводится оценка ОКС. Оценка земельного участка в данном случае для исключения вырождения оценки ОКС до результатов затратного подхода должна проводиться в рамках сравнительного подхода с учетом принципов и особенностей определения НЭИ, устанавливаемых настоящими МР.
- 8.13 Допустимо использование результатов ГКО земельного участка, относящегося к оцениваемому ОКС, в случае определения кадастровой стоимости ОКС и земельного участка на одну дату, и при установлении оценщиком факта соответствия кадастровой стоимости земли диапазону ее рыночной стоимости.
- 8.14 Внутриплощадочные сети и коммуникации, принадлежащие собственнику объекта недвижимости и обычно учитываемые от границы балансовой принадлежности с энерго-, газоснабжающими или коммунальными предприятиями до ввода в здание или иной объект, локальные системы энергоснабжения, водоснабжения и канализации и пр., благоустройство земельного участка, в том числе такие сооружения как площадки, замощения, ограждение, озеленение и малые архитектурные формы рассматриваются в составе ОКС. В том случае, если подобные объекты являются отдельными объектами налогообложения, их стоимость должна исключаться из стоимости ОКС.
- 8.15 Находящиеся внутри зданий и сооружений инженерные системы, сети и оборудование, необходимые для их функционирования в соответствии с их назначением, в том числе системы электроснабжения, водоснабжения, отопления, газоснабжения, вентиляции и кондиционирования, сигнализации, наблюдения и контроля доступа, лифты, эскалаторы и т.д., должны быть учтены в рыночной стоимости ОКС. Уменьшение стоимости ОКС на стоимость данных систем и оборудования не допускается.

9 Учет налогов и земельных платежей

- 9.1 Вопрос учет налога на добавленную стоимость (НДС) при определении рыночной стоимости объектов недвижимости для целей настоящих МР рассмотрен в «Методических разъяснениях разъяснения по вопросу учета НДС при определении рыночной стоимости объектов недвижимости в рамках установления их кадастровой стоимости», утвержденных решением Правления Союза ССО от «__» мая 2020 года (далее – Разъяснения). Методические рекомендации по учету НДС при применении отдельных подходов и методов оценки отражены в разделе 5 указанных Разъяснений, а отражение НДС в результатах оценки – в разделе 6 Разъяснений.
- 9.2 В рамках применения доходного подхода к оценке объектов недвижимости, в том числе методов предполагаемого использования и остатка для земельных участков, в составе операционных расходов учитываются налог на имущество и земельных платежи, которые могут рассчитываться исходя из кадастровой стоимости.

Поскольку кадастровая выполняемой оценки, производиться:

стоимость предполагается к уточнению на основе определение величины данных платежей должно

- 9.2.1 либо на основе рассчитанной рыночной стоимости с учетом установленной ставки налога (либо планируемых ставок, если на дату оценки имеется информация об их изменении в будущем), основываясь на результатах расчета стоимости в рамках другого подхода/метода оценки или рекурсивно (подбором значения) в модели доходного подхода,
- 9.2.2 либо путем исключения налоговых платежей из денежного потока с повышением применяемой к ним ставки капитализации.

10 Дополнительные требования к отчётам об оценке

10.1 В отчет об оценке, составленный в соответствии с настоящими МР, необходимо включать следующие сведения:

- 10.1.1 информацию о кадастровой стоимости объекта недвижимости, которая предполагается к уточнению в результате оценки и установлению в размере рыночной стоимости;
- 10.1.2 дату, по состоянию на которую определена кадастровая стоимость, с комментарием относительно порядка установления этой даты;
- 10.1.3 сведения о нормативно-правовом акте, которым утверждены результаты ГКО, в рамках которой или на основе которых определена кадастровая стоимость объекта недвижимости;

10.2 В приложении к отчету об оценке должны быть приведены копии следующих документов:

- 10.2.1 правоудостоверяющих и/или правоустанавливающих документов на объект оценки,
- 10.2.2 документов государственного кадастрового учета объекта недвижимости и иных документов, на основании которых установлены количественные и качественные характеристики объекта оценки,
- 10.2.3 выписки из ЕГРН о кадастровой стоимости объекта недвижимости.

10.3 При оценке земельного участка приведение в приложении к отчету копий правоудостоверяющих документов, документов кадастрового учета и/или технической инвентаризации по строениям, расположенным на нем, не является обязательным. Надлежащим подтверждением приводимой в отчете информации о существующем использовании земельного участка и его застройке может являться справка, составленная заказчиком, содержащая основные характеристики расположенных на участке зданий и содержащая в свою очередь ссылки на правоудостоверяющие и/или правоустанавливающие документы, документы кадастрового учета и/или технической инвентаризации и иные источники, информация из которых внесена в справку. Приведение в приложении к отчету копий первичных документов необходимо, если данные их существенным образом используются в расчетах, например, при применении методов доходного подхода используются данные о планировочных решениях зданий, включая расчет пригодных для сдачи в аренду площадей помещений.