

Предложения

по разрешению ряда проблем ГКО и оспаривания кадастровой стоимости объектов, сближению результатов индивидуальной оценки и ГКО

1) В основе сближения результатов ГКО и индивидуальной оценки (ИО) лежит представление об оценке, как о моделировании, результатом которого и в том и в другом случае является модель стоимости и её описание. Сближение кадастровой стоимости (КС) и рыночной стоимости (РС) для одного и того же объекта оценки объективно очень важно для ГБУ, выполняющих ГКО, для потребителей оценки (собственников объектов), оценщиков и для общества в целом!

2) Процесс сближения КС и РС позволит учесть при ГКО объективные факторы, не учитываемые в настоящее время, в частности, при реализации затратного подхода (ЗП): А) результаты более точных сметных расчетов стоимости строительства объектов; Б) Результаты технической экспертизы объектов, свидетельствующие об их состоянии и механической безопасности. При этом факторы А и Б можно реализовать в ГКО через подачу деклараций.

3) Итоговая величина стоимости при ИО, в т.ч. при оспаривании КС, должна определяться в виде обоснованного интервала значений стоимости и конкретного числа, находящегося внутри этого интервала. При этом результат ИО для оспаривания КС (итоговая величина рыночной стоимости в виде конкретного числа) должен быть обоснован и принят в отчете об оценке ближе к верхней границе интервала значений стоимости, а в отчете о ГКО – ближе к его нижней границе.

4) При экспертизе отчетов об оценке, в т.ч. предназначенных для оспаривания КС, стоимость объектов оценки должна проверяться на достоверность и адекватность.

Укрупненный алгоритм проверки стоимости объекта оценки на достоверность должен состоять из:

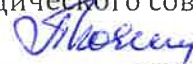
- проверки отчета об оценке на отсутствие ошибок;
- воспроизведения расчетов рыночной стоимости по отчету об оценке снизу вверх: от итоговой величины стоимости к исходным данным и сопоставления полученного значения стоимости с результатом, приведенным в отчете об оценке;
- проверки отчета об оценке на соответствие требованиям законодательства в ОД.

Укрупненный алгоритм проверки стоимости объекта оценки на адекватность должен состоять из:

- Выполнения проверяющим альтернативных расчетов и определения закрытого диапазона/интервала значений стоимости объекта оценки, внутри которого каждая точка, при соответствующем обосновании, может являться итоговой величиной стоимости объекта в виде конкретного числа:
 - При реализации метода корректировок, а также метода построения зависимости цены от качества, диапазон/интервал значений стоимости объекта оценки формируется в границах минимального и максимального значений скорректированных цен объектов-аналогов.
 - При реализации вероятностного метода диапазон/интервал значений стоимости формируется построением доверительных интервалов.
 - В случае использования нескольких подходов и методов, диапазон/интервал итоговой величины стоимости определяется по правилам сужения его границ: значение нижней границы диапазона/интервала стоимости принимается максимальным из минимальных; значение верхней границы диапазона/интервала стоимости принимается минимальным из максимальных.

- Проверки, находится ли итоговая величина стоимости объекта оценки (в виде конкретного числа), рассчитанная в отчете об оценке, в границах закрытого диапазона/интервала значений стоимости.
- 5) Для оценки стоимости зданий, сооружений, ОНС, помещений, машино-мест в ГКО используется т.н. основная концепция оценки ЗП:
КС ОКС=ЗВ+ПП-НИ
- 6) Результаты оценки стоимости зданий, сооружений, ОНС, ЕНК, полученные с использованием основной концепции оценки ЗП, должны проверяться в ГКО по т.н. вспомогательной концепции оценки затратного подхода:
КС ОКС=РС ЕОН-РС ЗУ
- 7) При ИО, как же как и при ГКО, объект капитального строительства (ОКС) оценивается с помощью методов затратного подхода (ЗП), земельный участок (ЗУ) – методов сравнительного подхода (СП). Если их сложить, то при ИО и при ГКО должно выполняться следующее равенство:
РС ЕОН = РС ЗУ (СП) + РС ОКС (ЗП) = КС ЗУ + КС ОКС
- 8) Для проверки и подтверждения выполнения равенства **РС ЕОН = КС ЗУ + КС ОКС** необходимо решить вопрос оспаривания в одном отчете об оценке КС ЗУ и КС зданий, сооружений, ОНС, ЕНК, относящихся к этому ЗУ.
- 9) Проекты отчетов ГКО на стадии концепции оценки должны обсуждаться с представителями профессионального оценочного сообщества в регионе, в частности, с представителями ЭС всех действующих в регионе СРОО.
- 10) Объем отчета по ГКО должен быть ограничен, следует отказаться от приложения к отчету тех документов, которые прямо не предусмотрены законодательством.
- 11) В список запрещенных замечаний к отчетам об оценке по оспариванию ГКО должны быть включены, в частности, общие замечания о нарушении принципов оценки в соответствии с п. 5 ФСО-3.
- 12) В методических указаниях (МУ) по ГКО должны быть приняты следующие согласованные нормы: о невключении НДС в КС; о невключении стоимости земельной составляющей в КС помещений; о невключении в КС зданий, сооружений, ОНС, ЕНК части прибыли предпринимателя, относящейся к ЗУ;
- 13) Все приложения к отчету о ГКО, в соответствии с требованиями законодательства, должны быть опубликованы и доступны на сайте Управления Росреестра.
- 14) При проведении ГКО и использовании методов ЗП для оценки КС зданий, сооружений, ОНС, помещений, машино-мест, ЕНК, должны применяться бесплатные сметные нормативы, содержащиеся в Федеральном реестре сметных нормативов (ФРСН) Минстроя РФ.

Председатель Санкт-Петербургского научно-методического совета по оценке



П.А.Козин

Заместитель председателя Санкт-Петербургского научно-методического совета по оценке



Д.Д.Кузнецов

Генеральный директор ООО «РМС-ОЦЕНКА»



Д.А.Нажиганова

9 июля 2019г.