

ДОКЛАД

Гурьянов Алексей  
Владиславович

**Нужно ли при оценке ОКСов в рамках  
оспаривания КС вычитать из стоимости  
ЕОН стоимость ЗУ или доли  
приходящейся на ЗУ?**

ОКС это «кирпич в воздухе», что подтверждаются следующей статьей Методических указаний О ГКО:

1.14. При определении кадастровой стоимости зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства (ОНС) учитывается неотделимое внутреннее инженерное оборудование, без которого эксплуатация этих зданий, сооружений, ОНС в соответствии с их видом использования и назначением невозможна или существенно затруднена.

При определении кадастровой стоимости зданий, сооружений, ОНС исключается стоимость земельного участка, на котором он расположен.

Так же то, что земельный участок, земельная доля должны быть вычтены из стоимости ЕОН, подтверждается информацией указанной в приложении №7 к Методических указаний о ГКО

Группа	Доля земельного участка	Доля зданий, сооружений	Доля благоустройства, внешние сети	Доля меблировка, влияние предпринимательской деятельности
Многоквартирное жилье	10-25%	60-70%	0-35%	
Малозэтажное жилье, индивидуальные жилые дома, садовые дома	20-30%	50-70%	10-30%	
Объекты хранения индивидуального автотранспорта	15-30%	60-80%	0-15%	
Иные объекты транспорта	20%	70-75%	5-10%	
Торговые и торгово-развлекательные объекты	20-25%	60-80%	0-40%	
Объекты временного проживания	15-20%	40-70%	0-30%	15-20%
Объекты санаторно-курортного назначения	20-30%	35-65%	10-40%	20-25%
Объекты офисного назначения	15-25%	60-80%	0-30%	
Объекты производственного назначения	5-15%	60-85%	10-30%	
Социальные объекты	20%	50-70%	10-30%	
Прочие объекты	20%	65-70%	10-15%	
Сооружения	10%	90%		

Соответствие данной информации рынку было проверено на базе аналогов находящихся в Куйбышевском районе г. Самара, назначение под производство. Для анализа было выбрано 29 предложений о продаже ЕОН, у которых есть указание на площадь ЗУ. У 26 аналогов стоимость ЗУ оказалась ниже стоимости ЕОН, у трех аналогов стоимость ЗУ оказалась выше, чем стоимость ЕОН. Для расчета стоимости ЗУ был проведен расчет стоимости ЗУ с использованием публичной кадастровой карты. Стоимость ЗУ определялась по средней величине кадастровой стоимости на базе 5 аналогов. Было выбрано пять ЗУ в Куйбышевском районе.

Адрес	Площадь ЗУ	Кад. Стоимость ЗУ	Кад. Стоимость 1 кв.м. ЗУ
Грозненская, 55	47711	66483847,17	1393,47
Грозненская, 65А	15669,6	25773514,78	1644,81
Грозненская, 23А	3371,5	6020217,83	1785,62
Грозненская, 43А	1514	2783594,98	1838,57
Грозненская, 57	9475,6	15698416,03	1656,72
Среднее значение			1663,84

Вторым этапом площади ЗУ указанные в объявлении были перемножены на среднее значение кадастровой стоимости 1 кв.м. ЗУ.

Были получены следующие результаты:

Доля земельного участка в стоимости ЕОН составила по минимуму **13,5%**, по максимуму **98,8%**, среднее значение составило **44,5%**.

*Примечание:* Аналоги, у которых стоимость ЗУ превышает стоимость ЕОН в данном расчете, не учитывались.

*Справочно:* среднее значение коэффициента плотности застройки составило 2,605.

**Таким образом, наблюдается значительное расхождение показателя «доля земельного участка» указанного в приложении со средним значением полученного с рынка.**

Для того что бы средние показатели рынка совпали со средними показателем указанного в приложении средняя стоимость ЗУ должна быть ориентировочно 800 руб/кв.м.

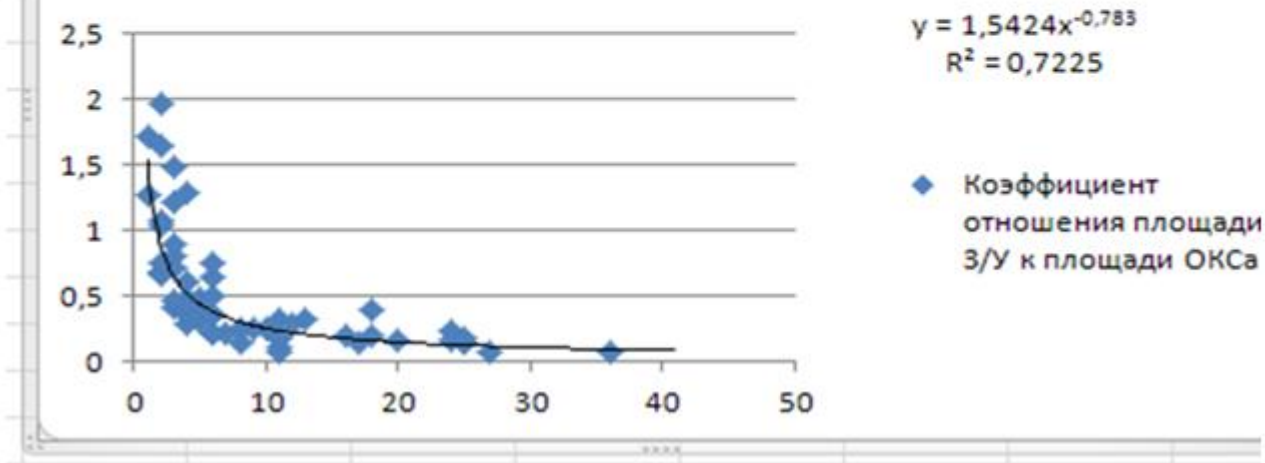


**Вывод: Законодательство и оценочная практика однозначно указывает на то что после того как оценщик получил стоимость ЕОН, он при расчете ОКСа, должен вычесть ЗУ из стоимости ЕОН.**

**При расчете ОКСа как поступать с  
ЗУ если он не находится в  
собственности владельца ОКСа, не  
выделен в натуре?**

Для встроенно-пристроенных помещений, объектов, где земельный участок не выделен в натуре, предлагается применять график зависимости плотности застройки от этажности здания, где находится объект оценки (ОКС).

## Зависимость коэффициента плотности застройки от этажности здания



Данная зависимость была выявлена с использованием более 50 объектов, у которых было известно как площадь ОКСов, так и площадь ЗУ.

**Должна ли сумма кадастровых стоимостей  
ОКСов и ЗУ, на котором находятся ОКСы,  
равняться рыночной стоимости ЕОН?**

Статья 1.2. Методические указания:

Кадастровая стоимость объекта недвижимости определяется для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, в том числе для налогообложения, на основе рыночной информации и иной информации, связанной с экономическими характеристиками использования объекта недвижимости, без учета иных, кроме права собственности, имущественных прав на данный объект. Определение кадастровой стоимости предполагает расчет вероятной суммы типичных для рынка затрат, необходимых для приобретения объекта недвижимости на открытом и конкурентном рынке.

Статья 1.6. Методические указания:

При определении кадастровой стоимости на базе рыночной стоимости кадастровая стоимость объекта недвижимости не может превышать величины его рыночной стоимости, определенной на ту же дату.

Статья 1.14. Методические указания:

При определении кадастровой стоимости зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства (ОНС) учитывается неотделимое внутреннее инженерное оборудование, без которого эксплуатация этих зданий, сооружений, ОНС в соответствии с их видом использования и назначением невозможна или существенно затруднена. При определении кадастровой стоимости зданий, сооружений, ОНС исключается стоимость земельного участка, на котором он расположен.

Можно сделать вывод что КС определяется на основе рыночной информации и предполагает расчет вероятной суммы типичных для рынка затрат, необходимых для приобретения объекта недвижимости на открытом и конкурентном рынке. По своей сути это определение ничем не отличается от определения рыночной стоимости.

**Таким образом, из вышесказанного следует что:**

**РС ЕОН = КС ОКСа + КС ЗУ**

**Можем ли мы при расчете ОКСа  
использовать в качестве  
расчетной величины стоимости  
ЗУ его кадастровую стоимость?**



Из вышесказанного следует

ЧТО:

$КС\text{ ОКС}_a = РС\text{ ЕОН} - КС\text{ ЗУ}$

Соответственно ответ на вопрос  
**УТВЕРДИТЕЛЬНЫЙ**