

Протокол
заседания Санкт-Петербургского научно-методического совета по оценке на тему:
«Определение износов зданий и сооружений, их реализация в судебной экспертизе,
оценке и ГКО»

24 ноября 2021г., среда

Начало заседания - 15:00, окончание - 18:30

Формат проведения: Он-лайн конференция Zoom.

Подключиться к конференции Zoom можно было по ссылке:

<https://us02web.zoom.us/j/3539554425>

Ссылка на запись и материалы заседания СПб НМСО 24 ноября 2021: <https://cpra-russia.org/news-partnership/2580/>

Доклады – Д.Д. Кузнецов, П.А. Козин, А.А. Слуцкий, В.В. Цымбалов

Члены СПб НМСО:

1. Председатель СПб НМСО – Козин Петр Александрович
2. Заместитель председателя СПб НМСО – Кузнецов Дмитрий Дмитриевич
3. Береснев Сергей Савельевич
4. Бойко Андрей Юрьевич
5. Вовк Антон Сергеевич
6. Дмитриев Сергей Юрьевич
7. Консетова Вера Витальевна
8. Ласкин Михаил Борисович
9. Локтионов Александр Никитович
10. Марковец Екатерина Николаевна
11. Михайлов Александр Игоревич
12. Мягков Владислав Николаевич
13. Онищенко Наталья Ивановна
14. Цымбалов Василий Васильевич
15. Щукин Алексей Евгеньевич

Приглашенные:

Грибовский Сергей Викторович – директор СПб ГБУ "Городское управление кадастровой оценки"

Луняк Алексей Николаевич – Председатель Совета Союза СОО, директор Ассоциации оценщиков «СПО»

Жуковский Владимир Витальевич – председатель Совета Ассоциации оценщиков «СПО»

Кривошея Владимир Андреевич – председатель ЭС Ассоциации оценщиков «СПО»

Нейман Евгений Иосифович - председатель Комитета Союза СОО по научно – методическим вопросам оценочной деятельности

Слуцкий Александр Анатольевич - заместитель председателя Комитета Союза СОО по научно – методическим вопросам оценочной деятельности

Максимов Сергей Николаевич – заведующий кафедрой землеустройства и кадастров СПб ГУ

Башкатов Владимир Семенович – руководитель ООО «Региональный центр недвижимости»

Савиных Владислав Алексеевич – доцент кафедры административного и финансового права СПб ГУ

Козин Петр Петрович – заместитель руководителя ГБУ ЛО «ЛенКадОценка», доцент кафедры информационных систем в экономике СПб ГУ

Иголкин Михаил Владимирович - Начальник управления кадастровой оценки СПб ГБУ "Городское управление кадастровой оценки"

Баринов Николай Петрович - директор по научно-методической работе ГК «Аверс»
 Нажиганова Дарья Анатольевна – генеральный директор ООО «РМС-ОЦЕНКА»
 Пирушин Вадим Александрович – генеральный директор ООО «НЭКСО»
 Дюранов Алексей Николаевич – участник ООО аудиторская фирма "Росса"
 Паничкина Наталия Евгеньевна - генеральный директор ООО «Евро Аудит Групп»
 Другие участники.

В заседании принимали участие члены СПб НМСО и приглашенные: дтн проф Козин Петр Александрович; ктн доц Кузнецов Дмитрий Дмитриевич; к.ф.-м.н. Ласкин Михаил Борисович; кэн Михайлов Александр Игоревич; к.ф.-м.н. Мягков Владислав Николаевич; ктн проф Цымбалов Василий Васильевич; дэн проф Грибовский Сергей Викторович; Луняк Алексей Николаевич; Жуковский Владимир Витальевич; Кривошея Владимир Андреевич; ктн доц Нейман Евгений Иосифович; ктн Слуцкий Александр Анатольевич; Нажиганова Дарья Анатольевна; Дюранов Алексей Николаевич; Паничкина Наталия Евгеньевна; Иголкин Михаил Владимирович; Коликов Юрий Иванович; Платонова Елена Ароновна, Авдониная Екатерина Владимировна; Кориневский Александр Юрьевич; Бычкова Ольга Владимировна + другие участники онлайн-трансляции.

**ПОВЕСТКА ДНЯ С
РЕГЛАМЕНТОМ РАБОТЫ:**

№ п/п	Вопросы повестки дня	Регламент	Доклад
1	Определение износов зданий и сооружений. Их реализация в судебной экспертизе, индивидуальной оценке и ГКО	15.00 – 17.00	Д.Д. Кузнецов П.А. Козин А.А. Слуцкий В.В. Цымбалов
2	Вопросы и выступления	17.30-18.00	Члены Совета и присутствующие

По вопросу повестки дня заседания совета слушали:

Доклады Д.Д. Кузнецова, П.А. Козина, А.А. Слуцкого, В.В. Цымбалова.

Выступили, задавали вопросы:

Мягков В.Н., Нейман Е.И., Грибовский С.В., Ласкин М.Б., Паничкина Н.Е., Дюранов А.Н., и другие участники заседания.

Для текста проекта Протокола поступили предложения от: Козина П.А., Кузнецова Д.Д., Цымбалова В.В., Неймана Е.И., Слуцкого А.А., Кузнецова Д.Д., Дюранова А.Н.

По вопросу повестки дня заседания совета решили:

1.Принять к сведению информацию из докладов Д.Д. Кузнецова, П.А. Козина, А.А. Слуцкого, В.В. Цымбалова, выступлений Мягкова В.Н., Неймана Е.И., Грибовского С.В., Ласкина М.Б., Паничкиной Н.Е., Дюранова А.Н., и других участников заседания Санкт-Петербургского научно-методического совета по оценке 24 ноября 2021г.

2.Отметить по предложению Кузнецова Д.Д., что между техническим состоянием зданий (сооружений) и их хронологическим возрастом нет устойчивой связи. Техническое состояние зданий (сооружение) зависит от качества их проектирования, строительства и эксплуатации.

3. Поддержать предложение Козина ПА об использовании в оценке для определения физического износа результатов эксплуатационного контроля объектов капитального строительства (ОКС): Актов осмотра; Заключений об обследовании и/или мониторинге технического состояния; Паспортов зданий (сооружений). В ГКО целесообразно стимулировать измерение износа за счет собственников ОКС.

4. Поддержать предложение Грибовского С.В. и Цымбалова В.В. о целесообразности разработки методических рекомендаций по подготовке отчетов об оценке объектов недвижимости для целей установления кадастровой стоимости в размере рыночной.

5. По предложению Слуцкого А.А. отметить, что внешнее устаревание здания (сооружения) может возникать только в том случае, если использование здания (сооружения) не соответствует наиболее эффективному использованию участка земли; напротив, в случаях, когда использование здания (сооружения) соответствует наиболее эффективному использованию участка земли, возникающее внешнее устаревание относится на земельный участок.

6. Поддержать предложение Мягкова В.Н. о целесообразности формирования развернутого итогового текста, согласованного участниками заседаний СПб НМСО. В качестве проекта такого текста Мягков В.Н. предложил вынести на обсуждение по рассмотренной повестке дня и включить в материалы заседания СПб НМСО от 24.11.21 следующие комментарии по обсуждаемым вопросам, касающиеся формулировок на русском языке терминов оценочной практики. А именно, далее обсуждаются принципиальные недостатки общепринятых определений трех основных видов износов, которые обычно формулируются следующим образом.

1. Физический износ - уменьшение стоимости объекта вследствие потери физико-технических свойств, несущей способности, его физической деградации и разрушения, вызванных физико-химическими и/или механическими (силовыми) внешними и внутренними воздействиями на объект.
2. Функциональное (моральное) устаревание - уменьшение стоимости объекта из-за его несоответствия по используемым материалам, конструкциям, архитектуре, функциям, имиджу в сравнении с современными требованиями, замещающими аналогами и проектами
3. Внешнее (экономическое) устаревание - уменьшение стоимости объекта в результате воздействия неблагоприятных внешних факторов, таких, как низкий сравнительный спрос на недвижимость, несоответствие НЭИ, транспортная недоступность, чрезмерное государственное регулирование и т.п.

Приведенные выше определения, как и многие базовые определения российских стандартов, включая определение рыночной стоимости, – это в основном переводы английских терминов по оценке. Отсюда при механическом переводе «слово в слово» получаем: «Физический износ - уменьшение стоимости». Но в русском языке износ – это процесс или результат, относящийся к материальным объектам¹. Стоимость не «изнашивается», а износ - это не стоимость, так что фраза «Физический износ – уменьшение стоимости...» нелогична и очевидно ошибочна. 2. Выявленный физический износ – это не уменьшение стоимости, а только возможная причина снижения стоимости объекта, каковое снижение может наблюдаться, а может и не иметь места даже при значительном физическом износе. Однако методики оценки исходят из простого принципа: процент физического износа равен проценту полной восстановительной стоимости, т.е. необходимых затрат для восстановления объекта до его состояния «как нового». Отсюда и происходит изначальное равенство физического и стоимостного износа. Но так понимали

¹ «Износ ботинок» означает снижение их качеств и срока использования, но к снижению стоимости купленных ботинок это выражение в наше время никак не относится

² Что отмечают также докт. техн. наук, проф. Осипов С. Н. и Поздняков Д. А. в статье Об оценке физического износа элементов технических устройств. Наука и техника №2, 2015.

физический износ авторы методики, а как думают и поступают участники рынка, методика не учитывает.

От этой неряшливости в определении базовых понятий идет и недопонимание. Когда утверждается, что износ и уменьшение стоимости - это одно и то же, то оценщик считает, что оценивая физический износ, он одновременно оценивает и «уменьшение стоимости», что неверно, хотя так традиционно излагают многие учебники по оценке.

Предлагаю следующие определения для включения в отчеты, стандарты и руководства.

При оценке недвижимости, машин и оборудования оценщик должен уметь выявлять признаки двух видов их износа/устаревания:

1. **Физический износ** – снижение физических, технических и эксплуатационных качеств объекта оценки, возникающее в результате накапливающихся штатных рабочих или аварийных повреждений его элементов.
2. **Функциональное (моральное) устаревание** – снижение эксплуатационных качеств объекта оценки не по причине его физического износа, а из-за несоответствия требованиям к конструкции, оборудованию, оснащению, техническим характеристикам современных объектов того же типа, что и объект оценки.
3. Снижение рыночной стоимости объекта оценки, может быть вызвано каждым из двух указанных видов износа/устаревания и/или их сочетанием. В задачи оценщика входит
 - а) выявление признаков указанных видов износа при анализе объекта оценки
 - б) оценка качественных и количественных показателей выявленных видов износа
 - в) оценка статистически значимой реакции участников рынка на наличие и величину выявленного износа, каковая реакция выражается в снижении рыночных цен, ставок аренды, страховой и залоговой стоимости, в зависимости от величины накопленного износа объекта оценки

Комментарии к предлагаемым формулировкам.

К1. Оценка степени физического и функционального износа и оценка снижения стоимости по этой причине – это две разные задачи. Накопленный износ – это фактор снижения физических, технических и эксплуатационных качеств объекта. А уменьшение стоимости по этой причине должно быть установлено статистическим анализом различия цен, ставок аренды, страховой или залоговой стоимости аналогичных объектов, различающихся лишь степенью накопленного износа.

К2. Любой износ определяется сравнением состояния объекта на дату оценки с состоянием объекта сравнения - нормативным эталоном или точным аналогом с известными характеристиками. При оценке физического износа это, обычно, сам объект в гипотетически новом (неизношенном) состоянии. Выявление элементов функционального износа – производят сравнением объекта оценки с его современным модернизированным аналогом, имеющим лучшие конструктивные, эксплуатационные или товарные характеристики (помимо различий в физическом износе).

Важно еще раз подчеркнуть: учет накопленного физического и функционального износа в натуральных показателях – это одна задача, а оценка снижения стоимости от наличия этих износов – это вторая задача.

На практике оценки дело осложняется тем, что кроме некоторых признаков физического износа, признаки функционального износа – «невидимы» для неопытного наблюдателя.

Элементы функционального износа объекта оценщик должен определять в сравнении с его современным модернизированным аналогом (аналогами), так же как и физический износ учитывается в сравнении с самим объектом, но гипотетически «неизношенным».

После определения показателей физического и функционального износа решается другая задача - по оценке снижения стоимости объекта, вызванного показателями износа и их сочетанием.

Считаю принятые ныне определения износов как потерю стоимости методически неприемлемыми, затрудняющими преподавание и работу оценщиков. Рекомендации рассчитывать физический износ как затраты на восстановление (воспроизводство) объекта оценки до его «нового» состояния – не соответствуют реалиям рыночной экономики и практики.

«Износы» земельного участка.

Земля в оценке - не почва и не поверхность, а трехмерное пространство в границах участка, над и под его поверхностью (ГК РФ, ст. 261, п.3.). Почва, грунт, рельеф, многолетние растения, общедоступные ископаемые (песок, вода, гравий), зарегистрированные строения - это неотделимые в сделках купли-продажи материальные элементы земельного участка. Но для собственника – они вполне «отделимые» и «движимые»: почву, грунт можно заменить, изменить рельеф, вырыть пруд, вырастить растения, снести строения, построить новые.

Рыночная стоимость городского участка определяется потенциалом его местоположения, порожденным окружением и градостроительными ограничениями, и не зависит от того, застроен участок или нет. Соответственно, когда строится здание, его площади заполняют трехмерное пространство участка, «вдвигаются» в него, реализуя потенциал доходности, порожденный условиями местоположения. Для торговли наибольший потенциал доходности – это первый этаж, а с каждым этажом вверх и вниз потенциальная доходность (ставки аренды, и цены) помещений снижаются. Для жилья положение иное: первый этаж – наименьший потенциал, на уровне второго – потенциал доходности выше, третьего и далее этажей – еще выше, там цена/стоимость жилья повышается. Девелоперы отлично умеют считать тот объем надземного и подземного пространства участка, который, согласно градостроительным нормам, они могут «заполнить» своим строением, наиболее эффективно реализующим потенциал данного пространства над и под поверхностью участка. Объем и тип наиболее эффективной застройки определяется площадью участка, высотным регламентом, ПЗЗ, коэффициентом застройки, коэффициентом плотности застройки, нормами инсоляции, озеленения, наличием ЗОУИТ на территории и проч. Так что рыночную стоимость городских и промышленных земель естественно было бы указывать в рублях на кубометр пространства, доступного надземной и подземной застройке, как ее фактически и оценивают девелоперы.

Итак, городская «земля» пронизывает насквозь все здания и строения сверху донизу. Помещения на всех этажах построенного здания дают возможность выявить и «материализовать» потенциал стоимости, порожденный трехмерным пространством данного местоположения. В идеальном случае, когда здание соответствует наилучшему (по местоположению) и наиболее эффективному (по площади и объему), использованию участка, рыночная стоимость земли и здания соответствуют расчетным показателям НиНЭИ. Однако, если здание не соответствует НиНЭИ, то рыночная стоимость земли будет все той же, а, например, кадастровая стоимость земли будет меньше, поскольку определяется по текущему использованию. Затраты на снос или реконструкцию здания, не соответствующего НиНЭИ, уменьшают стоимость строения, а не земельного участка («износа земли» по этой причине не происходит).

Виды «износов» земли. Поскольку, как указано выше, земля в оценке – это трехмерное объемное нематериальное пространство в границах участка, то оно не может испытывать физического износа.

Функциональный износ участков – распространенное явление. Наблюдаются два их вида:

- когда элементом износа является сам участок,
- когда элементом износа являются материальные составляющие участка.

К первому виду относятся сложные (неудобные, неправильные) границы участков, наличие ЗОУИТ, и зоны обременений (подчиненных сервитутов) внутри участков. Несмотря на давно сложившиеся в мире строгие правила формирования границ земельных участков, в нашей стране эти правила нередко нарушаются по разным причинам, что порождает треугольные, зигзагообразные, многоугольные, слишком узкие З, Г-образные, П-образные, Ш-образные участки. Нередко бывает, что участок не имеет выхода к транспортной магистрали, или еще хуже – когда один участок находится внутри границ другого. Неправильная конфигурация границ участка усложняют проектирование, а в случае с/х земель - их обработку.

Зоны особых условий использования, ЗОУИТ, также очевидно объемные. Так что, строго говоря, это зоны не территорий участков, а их пространства. О зонах ограничений см. Методические рекомендации СПО 2021 г.

Ко второму виду относятся элементы функционального износа материальных составляющих участка – сложный рельеф, неплотный или наоборот, скальный грунт, карст, заболоченная почва, наличие охраняемой растительности. Сложный рельеф имеют участки на крутом склоне горы или оврага. Пороки грунтов, почвы, значительные площади охраняемой растительности затрудняют проектирование и использование территории.

Оба вида функционального износа участков исправимы. Неправильные границы исправляют специальной процедурой «перераспределения границ», в которую вовлекаются собственники нескольких «пострадавших» смежных участков. Участок, отделенный от дороги или реки, имеет возможность исправить ситуацию через требование платного сервитута от соседнего участка. Участок, заключенный в границы другого, исправляют в судебном порядке, как не соответствующий правилам формирования границ земельной собственности. Почву/грунт при необходимости заменяют, укрепляют, добавляют. Подземные или поверхностные воды отводят. На участках склонов сооружают подпорные стенки и террасы. Объемы земляных работ и работ по сооружению подпорных стен или дренажа – материальные составляющие этого «износа». Затраты на их сооружение дают финансовую оценку такого износа.

Изменение стоимости участка **от внешних причин**. Рыночная стоимость участка, может повыситься или снизиться, во-первых, от изменения рыночной конъюнктуры на рынках земли и недвижимости, а, во-вторых, от повышения или снижения качества местоположения, вызванного внешними факторами в районе расположения участка, – изменением транспортной доступности, изменением численности населения, состояния окружающей среды, инженерной и социальной инфраструктуры, наконец, правовыми изменениями в части регулирования землепользования, застройки и налогообложения.

Снижение стоимости участка от внешних причин собственник не может «исправить» капиталовложениями, застройкой или иными мерами в отношении участка.

Специально ничего не было сказано о внешнем износе, определения которого считаю некорректными, противоречивыми и излишними для практики оценки.

Автор благодарит Н.П.Барина и М.Б.Ласкина за полезные замечания по затронутым темам.

7. Отметить, что развернутый текст Мягкова В.Н., касающийся износов и устареваний объектов недвижимости, может быть доведен до конкретных методических рекомендаций практикующим оценщикам.

8. Запись заседания и материалы к заседанию СПб НМСО от 27 октября 2021г выложить в открытый доступ.

Председатель СПб НМСО



П.А. Козин

³ Не относится к участкам так называемых *коридоров* коммуникаций