

Утверждено:
Экспертно-консультационный комитет НРО РОО
Протокол № 2 от 11.12.2014г.

Утверждено:
Правление НРО РОО
Протокол № 5 от 22.12.2014г.

МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ МР-1/2014 НРО РОО

ПО УЧЕТУ ОСОБЕННОСТЕЙ СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТОВ ОБ ОЦЕНКЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ПРИ ОСПАРИВАНИИ ИХ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ (4-я переработанная редакция от 26.10.2016 г.)

— 1 —

При определении рыночной стоимости земельных участков для целей оспаривания кадастровой стоимости существует ряд особенностей, которые необходимо учитывать при составлении отчётов об оценке этих земельных участков. Необходимые обоснования рекомендуется приводить со ссылками на соответствующие статьи Федеральных стандартов оценки, Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ, Земельного и Налогового Кодексов РФ.

В частности рекомендуется учитывать следующие особенности:

1. В соответствии со ст. 8 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. проведение оценки объектов оценки является обязательным при возникновении спора о стоимости объекта оценки, в частности при проведении оценки объектов оценки в целях контроля за правильностью уплаты налогов, в случае возникновения спора об исчислении налогооблагаемой базы.

В соответствии со ст. 12 Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации».

Таким образом, в соответствии с целью и предполагаемым использованием проведение настоящей оценки является обязательным.

В разделе отчета «Специальные допущения» необходимо привести следующие пояснения:

2. В связи с тем, что дата оценки ретроспективна, и провести осмотр объекта оценки в соответствии с требованиями п. 5 ФСО №7 на дату оценки невозможно, оценщиком проводится осмотр объекта оценки на местности в период составления отчета об оценке лишь для ознакомления. Пояснение об этом должно быть приведено в разделе «Специальные допущения» отчета.
3. Заказчиком оценки может выступать не только собственник объекта оценки, но и любое заинтересованное лицо, чьи интересы затрагивает кадастровая оценка, в т.ч. арендатор земельного участка. Пояснения по данному несоответствию ст. 6 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ должно быть приведено в разделе «Специальные допущения» отчета.
4. Вне зависимости от вида оформленного права на оцениваемый земельный участок, оценка проводится, исходя из права собственности, без учета обременений и ограничений (*п. 10 ФСО №4*). Пояснение об этом должно быть приведено в разделе отчета «Специальные допущения».
5. В ходе оценки определяется рыночная стоимость оцениваемого земельного участка (*п. 3 ст. 66 ЗК РФ*).
6. В соответствии с п. 20 ФСО №7 «Рыночная стоимость земельного участка, застроенного объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства для внесения этой стоимости в государственный кадастр недвижимости оценивается исходя из вида фактического использования оцениваемого объекта. При этом застроенный земельный участок оценивается как незастроенный, предназначенный для использования в соответствии с видом его фактического использования». Обоснование этого должно быть приведено в разделе отчета «Специальные допущения».

— 2 —

Раздел отчёта «Задание на оценку» и само Задание на оценку земельного участка при оспаривании кадастровой стоимости должны включать в себя пояснения по предполагаемому использованию результатов оценки.

Необходимо указать, что «результаты оценки могут быть использованы для оспаривания в суде по инициативе Заказчика результатов определения

кадастровой стоимости земельного участка, в связи с установлением его рыночной стоимости» (ст. 24.18 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ).

— 3 —

Дата оценки (дата определения стоимости объектов оценки) при оспаривании кадастровой стоимости земельного участка определяется в соответствии со ст. 24.18 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ — это дата, по состоянию на которую была установлена кадастровая стоимость участка.

Для вновь образованных земельных участков в соответствии со ст. 24.19 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ — это дата внесения сведений о нем в государственный кадастр недвижимости.

В случае отступления от этой даты в задании на оценку следует привести соответствующие пояснения.

Во избежание неоднозначного толкования рекомендуется приложить к отчету ответ Управления Росреестра по НСО на запрос Вашего клиента с разъяснением о том, на какую дату была определена кадастровая стоимость.

— 4 —

Настоятельно рекомендуется ввести в отчет раздел «Специальные допущения и ограничивающие условия». Данный раздел, наряду с иными допущениями, относящимися к конкретному объекту оценки должен включать нижеследующие специальные допущения и ограничения:

- 1 Настоящая оценка является обязательной (ст. 8, 24.18 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ).

В соответствии со ст. 24.18 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ: «В случае оспаривания результатов определения кадастровой стоимости, рыночная стоимость объекта недвижимости должна быть установлена на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость». Поэтому, оценщик полагает, что интервал между датой оценки и датой составления отчёта обоснован требованиями ст. 24.18 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ.

- 2 В соответствии с п. 5 ФСО №7: «...оценщик или его представитель проводит осмотр объекта оценки в период, возможно близкий к дате

оценки, если в задании на оценку не указано иное». В связи с тем, что дата оценки ретроспективная, осмотр объекта оценки проводился только для ознакомления с объектом оценки на местности. При этом оценка проводится на основании допущения, что с даты оценки до даты составления отчёта количественные и качественные характеристики земельного участка не изменились.

- 3 Заказчик не является собственником земельного участка, а выступает в качестве иного заинтересованного лица, в т.ч. арендатора. Однако, на основании ст. 24.18 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены в суде или комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости физическими лицами, юридическими лицами в случае, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права и обязанности этих лиц.

Поскольку Заказчик арендует земельный участок, являющийся объектом оценки, по договору аренды №____ от _____, результаты определения кадастровой стоимости объекта оценки затрагивают интересы, права и обязанности ООО «Заказчик», то есть, Заказчик обоснованно выступает в качестве заказчика отчета об оценке¹.

- 4 Рыночная стоимость земельного участка, определённая в настоящем отчёте не включает в себя НДС, т.к. соответствии с п. 2 ст. 146 Налогового Кодекса РФ операции по реализации земельных участков не признаются объектом налогообложения.
- 5 Исходя из смысла п. 10 ФСО №4 вне зависимости от вида оформленного права на оцениваемый земельный участок, оценка проводится, исходя из права собственности, без учета обременений и ограничений (за исключением сервитутов, установленных законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления).
- 6 В соответствии с п. 3 ст. 66 Земельного кодекса РФ в случаях определения рыночной стоимости земельного участка кадастровая стоимость этого земельного участка устанавливается равной его рыночной стоимости. В соответствии со ст. 390 НК РФ кадастровая стоимость земельного участка является налоговой базой для исчисления земельного налога. Расположенные на земельном участке

¹ - п. 3 включается в отчет в случае, когда заказчиком оценки является арендатор оцениваемого земельного участка (или иной плательщик земельного налога / арендной платы за землю, интересы которого затронуты кадастровой оценкой).

улучшения (здания, сооружения и т.п.) в соответствии со ст. 374 НК РФ являются объектами налогообложения по налогу на имущество (земельные участки такими объектами не являются). Кроме того, в соответствии с п. 20 ФСО №7 «...застроенный земельный участок оценивается как незастроенный».

Поэтому, рыночная стоимость земельного участка рассчитывается без учета стоимости, расположенных на нем улучшений (зданий, сооружений и т.п.), т.е. как условно свободный (незастроенный).

— 5 —

Раздел отчета: «Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки», являющийся обязательным для приведения в отчете об оценке, в случае наличия обременения в виде договора долгосрочной аренды заказчиком оценки, должен содержать следующее обоснование:

«Объект оценки обременён договором аренды, заключенным _____ с Заказчиком. Однако, в соответствии с п. 10 ФСО №4, данное обременение и ограничение не учитывается, т.к. рыночная стоимость устанавливается не для совершения сделки, а объект оценки обременён правами самого Заказчика».

В случае же обременения земельного участка сервитутом (установленным законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления), оценщик должен проанализировать, влияет ли наличие данного сервитута на рыночную стоимость земельного участка, и, если влияет, то данный сервитут должен быть учтён при определении рыночной стоимости земельного участка.

— 6 —

При проведении анализа НЭИ земельного участка необходимо учитывать положения п. 15 ФСО №4:

«Для незастроенного земельного участка при отсутствии установленного вида разрешенного использования принимается тот вид разрешенного использования, который обеспечивает такому земельному участку максимальную рыночную стоимость с учетом территориального планирования и градостроительного зонирования.

Для застроенного земельного участка при отсутствии установленного вида разрешенного использования принимается вид разрешенного использования, исходя из назначения объектов недвижимости (зданий, сооружений), расположенных в пределах данного земельного участка».

Условия применения методов оценки свободных земельных участков, основанных на комбинации стандартных подходов к оценке, приведены в «Методических рекомендациях по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденных распоряжением Минимущества РФ от 06.03.2002г. №568-р.

Обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках подходов (п. 8 (и) ФСО №3 и п. 11 ФСО №1) а также обоснование отказа от применения методов оценки в рамках подходов должны выполняться с описанием каждого метода в соответствии с вышеуказанными МР № 568-р.

Порядок обоснования применения или отказа, с учетом положений п. 11 ФСО №1 и п. 8 (и) ФСО №3 может выглядеть примерно так:

1. Необходимо указать, что в рамках доходного подхода применяются три метода: метод остатка, метод капитализации земельной ренты и метод предполагаемого использования. Описать условия применения каждого из методов;
2. Обосновать, почему оценщик применяет или отказывается от того или иного метода доходного подхода;
3. Если ни один из методов доходного подхода применить невозможно, сделать вывод о том, что доходный подход обоснованно не применялся, т.к. анализ показал невозможность применения ни одного из методов оценки в рамках доходного подхода. Если имеется возможность применения какого-либо из методов доходного подхода, сделать вывод о том, что доходный подход применялся с использованием этого метода;
4. Необходимо указать, что в рамках сравнительного подхода применяются три метода: метод выделения, метод распределения и метод сравнения продаж. Описать условия применения каждого из методов;
5. Обосновать, почему оценщик применяет или отказывается от того или иного метода сравнительного подхода;
6. Сделать вывод о том, что сравнительный подход применялся с использованием метода сравнения продаж, а для остальных методов анализ показал невозможность их применения.
7. Привести обоснование отказа от затратного подхода.

Обязательной экспертизе подлежит отчёт об определении кадастровой стоимости (ст. 24.11, 24.16 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ).

Для оспаривания результатов определения кадастровой стоимости экспертиза отчёта в СРО не является обязательной.

В Постановлении Президиума ВАС РФ № 913/11 указывается на предусмотренную статьей 17.1 Закона об оценочной деятельности экспертизу отчета оценщика, которую суд вправе назначить в целях проверки отчета в виду существенного расхождения между кадастровой стоимостью спорного земельного участка и его рыночной стоимостью, определенной в отчете, подготовленном оценщиком.

Таким образом, в случае оспаривания кадастровой стоимости в суде, для исключения вопросов по соответствию/несоответствию отчета об оценке рыночной стоимости требованиям законодательства, целесообразно представлять в материалы дела также положительное экспертное заключение саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, составивший отчет.

ВАЖНО:

К заявлению о пересмотре кадастровой стоимости прилагается отчет, составленный на бумажном носителе и в форме электронного документа

Примечание

Настоящие Методические рекомендации являются практическим пособием и представляют собой коллегиальное экспертное мнение, выработанное в результате тщательного анализа действующего законодательства в ходе проведения круглых столов со специалистами Новосибирского регионального отделения Российского общества оценщиков.

Настоящие Методические рекомендации **не являются обязательными к применению**, они направлены на выработку единообразного подхода специалистов-оценщиков к вопросу обоснования применяемых ими методических приёмов при составлении отчетов об оценке, используемых для оспаривания кадастровой стоимости земельных участков.

Настоящие Методические рекомендации также направлены на выработку единообразного подхода судов и комиссий к рассмотрению отчётов об оценке, как документов доказательственного значения, в ходе оспаривания кадастровой стоимости земельных участков.