

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 (3-я переработанная редакция от 11.12.2014 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 с п.8 ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года № 256, если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.

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

Определение рыночной стоимости земельного участка для оспаривания его кадастровой стоимости проводится, как правило, на ретроспективную дату, то есть, дата оценки отстоит от даты составления отчёта на период более 3 месяцев. Необходимо привести пояснения по данному несоответствию п. 8 ФСО №1 в разделе отчета «Специальные допущения».

2. В связи с тем, что дата оценки ретроспективна, и провести осмотр объекта оценки 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. Оцениваемый земельный участок рассматривается как условно свободный (т.е. свободен от капитальной застройки зданиями и сооружениями). 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*).

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 Кадастровую справку с указанием даты определения кадастровой стоимости земельного участка, либо даты внесения сведений о нем в государственный кадастр недвижимости.

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).

Оценка проведена на ретроспективную дату, интервал между датой оценки и датой составления отчёта составляет более трёх месяцев. Пунктом 8 ФСО № 1 установлено, что *«если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трёх месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное»*.

Так, 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. 24.19 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 ООО «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 ООО «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, ООО «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 В соответствии с 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).

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).

- 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 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 ООО «Заказчик». 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».

— 7 —

В случае неприменения какого-либо из трех подходов к оценке земельного участка (методов оценки), необходимо обосновать отказ от его применения (п.20 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 июля 2007 г., №256, а также, ст.14 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ).

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. 14 ФСО №3) и обоснование отказа от применения методов оценки в рамках подходов (п. 20 ФСО №1) должны выполняться с описанием каждого метода в соответствии с вышеуказанными МР № 568-р.

Порядок обоснования применения или отказа, с учетом положений п. 20 ФСО №1 и п. 14 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.

— 8 —

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).

Отчет, выполненный для оспаривания кадастровой стоимости подлежит обязательной экспертизе в СРО только при подаче документов об оспаривании в комиссию (ст. 24.18 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ).

Однако, поскольку в соответствии со ст. 24.18. действующей редакции Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены юридическими лицами и органами государственной власти в суде только в случае отклонения комиссией заявления о пересмотре кадастровой стоимости, поданного по соответствующему основанию, либо в случае, если заявление о пересмотре кадастровой стоимости не рассмотрено комиссией в установленный срок, то экспертиза отчёта в СРО становится для юридических лиц обязательной практически во всех случаях.

Для оспаривания физическими лицами результатов определения кадастровой стоимости в суде предварительное обращение в комиссию не является обязательным. А значит, не является обязательной и экспертиза отчёта в СРО.

Из буквального толкования статьи 24.18 Закона об оценочной деятельности можно сделать вывод, что обязательное предоставление данного заключения необходимо лишь для оспаривания результатов определения кадастровой стоимости в комиссии. Так, в данной статье говорится: «Для оспаривания результатов определения кадастровой стоимости в комиссии юридические лица, физические лица в случае, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права и обязанности этих лиц, и органы государственной власти, органы местного самоуправления в отношении объектов недвижимости, находящихся в государственной или муниципальной собственности (далее также — заявители), обращаются в комиссию с заявлением о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости (далее — заявление о

пересмотре кадастровой стоимости)... К заявлению о пересмотре кадастровой стоимости прилагается положительное экспертное заключение, подготовленное экспертом или экспертами саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, составивший отчет, о соответствии отчета об оценке рыночной стоимости объекта оценки...».

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

ВАЖНО:

К заявлению о пересмотре кадастровой стоимости прилагаются: отчет и положительное экспертное заключение, составленные и 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.