

Решение
об отказе в установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его
рыночной стоимости

N ОРС -70/2024/000164
(номер решения)

07.05.2024
(дата принятия решения)

Областное государственное бюджетное учреждение «Томский областной центр
инвентаризации и кадастра»

(полное наименование бюджетного учреждения, созданного субъектом Российской Федерации и
наделенного полномочиями, связанными с определением кадастровой стоимости)

По результатам рассмотрения указанного в настоящем решении заявления об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости (далее - заявление) принято решение об отказе в установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере рыночной стоимости такого объекта недвижимости, содержащейся в соответствующем отчете об оценке рыночной стоимости, по основаниям, приведенным в разделе V настоящего решения.

I. Общие сведения		
1.1	Кадастровый номер объекта недвижимости	70:21:0100044:435
1.2	Рыночная стоимость объекта недвижимости, указанная в отчете об оценке рыночной стоимости	9 029 000 (Девять миллионов двадцать девять тысяч) рублей
1.3	Дата поступления заявления	22.04.2024
II. Сведения о заявителе и представителе заявителя		
2.1	Фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии) заявителя - физического лица; наименование заявителя - юридического лица и его организационно-правовая форма, соответствующие информации, содержащейся в Едином государственном реестре юридических лиц, наименование органа государственной власти, органа местного самоуправления	
2.2	Фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии) представителя заявителя	
III. Сведения об отчете об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости		
3.1	Реквизиты отчета об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости, приложенного к заявлению	№ 2552-1 от 19.04.2024
3.2	Дата определения рыночной стоимости объекта недвижимости	15.04.2024

IV. Сведения об оценщиках, составивших отчет об оценке рыночной стоимости

N п/п	Фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии) оценщика	Сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Сведения о квалификационном аттестате оценщика
1	Замазчикова Светлана Павловна	Член Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО), рег. № 389 от 03.07.2007	Квалификационный аттестат № 032468-1 от 24.12.2021, сроком действия с 24.12.2021 по 24.12.2024, выданный Федеральным бюджетным учреждением «Федеральный ресурсный центр» по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости»

V. Причины, послужившие основанием для принятия решения об отказе в установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости в связи с использованием неполных и (или) недостоверных сведений, расчетными или иными ошибками, повлиявшими на итоговый результат определения рыночной стоимости такого объекта недвижимости, нарушением требований законодательства об оценочной деятельности при составлении отчета об оценке рыночной стоимости такого объекта недвижимости

1. Необоснованно завышенные величины физического износа, принятые Оценщиком по всем конструктивным элементам объекта оценки, приводят к значительному искажению его итоговой рыночной стоимости, рассчитанной в рамках затратного подхода, а также нарушению требований **подпункта 2 пункта 2** Федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (**ФСО VI**)», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 14.04.2022 № 200: «*существенная информация, приведенная в отчете об оценке, должна быть подтверждена путем раскрытия ее источников*», **статьи 11** Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 № 135-ФЗ (далее - **ФЗ-135**): «*Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение.*». Данное замечание основано на том, что согласно описанию и фотоматериалам, представленным Оценщиком на стр. 18-30, здание находится в удовлетворительном техническом состоянии, но требует проведения текущего ремонта. На дату оценки здание оснащено всеми необходимыми инженерными системами (электроснабжение, отопление, водоснабжение и водоотведение) и находится в эксплуатации: на 1 этаже производственно-складские площади/гараж, на 2 этаже – административно-бытовые помещения. Вместе с тем, в рамках затратного подхода, Оценщик экспертным путем определяет по всем конструктивным элементам значительные величины физического износа – 50-100% (стр. 49-57 Отчета), характерные для элементов, находящихся в полуразрушенном или разрушенном состоянии. Данные величины приняты необоснованно, в связи с не подтверждающими это фотоматериалами, а также отсутствием специальных исследований в области технической экспертизы конструктивных элементов, проводимых кадастровыми инженерами. Учитывая, что объект оценки находится в эксплуатации (что подтверждается фотоматериалами), то и его конструктивные элементы также в целом пригодны к эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта.

2. Неверное позиционирование технического состояния объекта оценки как неудовлетворительного, приводит Оценщика к необоснованному отказу от использования сравнительного подхода в рамках расчета его рыночной стоимости (стр. 65 Отчета) и нарушению требований **п. 4 ФСО V** «*Сравнительный подход представляет собой совокупность методов*

оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами)». Данное замечание основано на том, что на рынке недвижимости г. Томска в достаточном количестве присутствуют предложения о продаже зданий и помещений производственно-складского назначения, годных к эксплуатации, т.е. сопоставимых по уровню технического состояния с объектом оценки.

3. Отсутствие применения Оценщиком в расчетной таблице на стр. 59 Отчета поправочного коэффициента по I климатическому району $K=1,06$ к укрупненному показателю восстановительной стоимости (согласно вводной части к Отделу II «Здания и сооружения автомобильного транспорта» Сборника 23) приводит к дальнейшим погрешностям в расчетах и нарушению требований **ст. 11 ФЗ-135** в части: «Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение».

4. Отсутствие, в рамках расчета рыночной стоимости объекта оценки затратным подходом (стр. 59 Отчета), точных величин индексов перехода стоимости строительства от 1984г. к 2024г., а также отсутствие источников информации, использованных индексов, не представляет возможным понять логику и порядок определения рыночной стоимости, что нарушает требования **пп. 3 п.2 ФСО VI**: «Отчет должен содержать достаточное количество сведений, позволяющее квалифицированному специалисту, не участвовавшему в процессе оценки, понять логику и объем проведенного оценщиком исследования, убедиться в его соответствии заданию на оценку и достаточности для цели оценки», **пп.2 п.2 ФСО VI**: «существенная информация, приведенная в отчете об оценке, должна быть подтверждена путем раскрытия ее источников».

Кроме того, стоит отметить, что ссылка на форум «Форум DWG.RU», на который ссылается Оценщик (стр. 60 Отчета) и где различные пользователи сайта обсуждают проблемы в области строительства и смежных отраслей, не может являться достоверным источником получения информации, столь существенно влияющей на итоговый результат определения рыночной стоимости, как это требует **пп.2 п.10 ФСО III** «... Оценщик учитывает компетентность источника информации...».

5. Отчет оценщика содержит в выводах выделение налога на добавленную стоимость (страницы 2, 4, 59, 64, 70, 71 Отчета), что противоречит нормам законодательства об оценочной деятельности, а именно: **ст. 11 ФЗ-135**: «Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение. В отчете в обязательном порядке указываются дата проведения оценки объекта оценки, используемые стандарты оценки, цели и задачи проведения оценки объекта оценки, а также иные сведения, необходимые для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки, отраженных в отчете», **пункта 13** Федерального стандарта оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 14.04.2022 № 200 (далее - **ФСО II**): «Рыночная стоимость объекта оценки (далее - рыночная стоимость) - наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.";

п. 14 ФСО II: «При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка. К таким

условиям могут относиться, например, синергии с другими активами, мотивация конкретного стратегического или портфельного инвестора, льготные налоговые или кредитные условия».

В соответствии с пунктом 1 статьи 8 Налогового кодекса Российской Федерации (далее – НК РФ), под налогом понимается обязательный, индивидуально безвозмездный платеж, взимаемый с организаций и физических лиц в форме отчуждения принадлежащих им на праве собственности, хозяйственного ведения или оперативного управления денежных средств в целях финансового обеспечения деятельности государства и (или) муниципальных образований.

Из пунктов 1 и 3 статьи 38, пункта 1 статьи 39 НК РФ следует, что объектом налогообложения является, в частности, реализация товаров (передача на возмездной основе права собственности на товары), имеющая стоимостную, количественную или физическую характеристики, с наличием которой законодательство о налогах и сборах связывает возникновение у налогоплательщика обязанности по уплате налога. Товаром для целей налогообложения признается любое имущество, реализуемое либо предназначенное для реализации.

Для целей налогообложения принимается цена товаров, указанная сторонами сделки. Пока не доказано обратное, предполагается, что эта цена соответствует уровню рыночных цен. Рыночная цена определяется с учетом положений, предусмотренных пунктами 4 - 11 статьи 40 НК РФ. При этом учитываются обычные при заключении сделок между не взаимозависимыми лицами надбавки к цене или скидки (пункты 1, 3 статьи 40 НК РФ).

В соответствии с пунктом 1 статьи 166 НК РФ налог на добавленную стоимость исчисляется как соответствующая налоговой ставке процентная доля налоговой базы, а при раздельном учете как сумма налога, полученная в результате сложения сумм налогов, исчисляемых отдельно как соответствующие налоговым ставкам процентные доли соответствующих налоговых баз.

Согласно пункту 1 статьи 154 НК РФ налоговая база при реализации налогоплательщиком товаров (работ, услуг) определяется как стоимость этих товаров (работ, услуг), исчисленная исходя из цен, определяемых в соответствии со статьей 1053 НК РФ, с учетом акцизов (для подакцизных товаров) и без включения в них налога.

Анализ приведенных норм в их совокупности и взаимной связи позволяет сделать вывод о том, что ни законодательство об оценочной деятельности, ни налоговое законодательство не предусматривает, что при определении рыночной стоимости объекта недвижимости для целей установления кадастровой стоимости налог на добавленную стоимость является ценообразующим фактором и увеличивает ее размер.

В свою очередь, по общему правилу, реализация объекта недвижимости по рыночной стоимости может являться объектом налогообложения налогом на добавленную стоимость и в этом случае налог на добавленную стоимость подлежит определению по правилам главы 21 НК РФ.

Указанная позиция нашла отражение и в судебной практике (Кассационное определение Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда Российской Федерации от 05.02.2020 № 5-КА19-66, Кассационное определение Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда Российской Федерации от 19.02.2020 № 5-КА19-54, пункт 52 Обзора судебной практики Верховного Суда РФ № 1 (2020), утвержденного Президиумом Верховного Суда РФ 10 июня 2020 года)).

Директор

(полное наименование должности
лица, подписавшего настоящее
решение)



(подпись)

Шестаков А.А.

(фамилия, имя, отчество (последнее
- при наличии) лица, подписавшего
настоящее решение)