



**МИНИСТЕРСТВО ПО УПРАВЛЕНИЮ
ИМУЩЕСТВОМ И ЗЕМЕЛЬНЫМ ОТНОШЕНИЯМ
ПЕРМСКОГО КРАЯ**

РЕШЕНИЕ

11.04.2019

№ 6/2019

Комиссия по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, созданной на основании приказа Министерства по управлению имуществом и земельным отношениям Пермского края от 1 ноября 2018 г. № СЭД-31-02-2-2-1368 «Об утверждении Порядка создания и состава комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости на территории Пермского края» в Пермском крае при Министерстве по управлению имуществом и земельным отношениям Пермского края (далее - Комиссия)

Комиссия в составе:

председатель комиссии: Гончаров Николай Николаевич – министр по управлению имуществом и земельным отношениям Пермского края;

заместитель председателя комиссии: Григорьев Алексей Алексеевич, первый заместитель министра экономического развития и инвестиций Пермского края;

Члены комиссии:

Камина Ольга Владимировна – начальник отдела правового обеспечения и рассмотрения обращений предпринимателей аппарата Уполномоченного по защите прав предпринимателей в Пермском крае;

Коляс Ида Александровна – директор ООО «Авангард», член Некоммерческого партнерства СРО «Деловой Союз Оценщиков»;

Мармыш Сергей Борисович – директор центра оценки Пермской торгово-промышленной палаты;

Харин Олег Владимирович – заместитель исполнительного директора Совета муниципальных образований Пермского края, руководитель юридического отдела;

Чернявская Елена Валентиновна – заместитель руководителя Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пермскому краю;

при участии

секретаря комиссии: Мальцева Вероника Михайловна – начальник отдела по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости ГБУ «ЦТИ ПК».

Приглашенные:

И.А. Бутаков – начальник управления оценки ГБУ «ЦТИ ПК»;

И.А. Скрыбин – заместитель начальника управления оценки ГБУ «ЦТИ ПК»

на заседании, проведенном "11" апреля 2019 г., рассмотрено поступившее в Комиссию "02" апреля 2019 г. от **XXX**, являющегося представителем **ООО " XXX "** на основании доверенности от 01.04.2019, заявление о пересмотре результатов определения кадастровой

стоимости объекта недвижимости, в отношении которого оспариваются результаты определения кадастровой стоимости (далее - объект недвижимости):

Вид объекта недвижимости	Помещение
Кадастровый номер объекта недвижимости	59:01:4410162:824
Местоположение (при наличии указывается адрес объекта недвижимости)	г. Пермь, ул. Н.Островского, 59/1

поданное на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости (далее - заявление) в размере 11 483 000,00 руб. (одиннадцать миллионов четыреста восемьдесят три тысячи рублей) по состоянию на "01" января 2018 г. (далее - рыночная стоимость объекта недвижимости) в отчете об оценке № 1/2516-19 (далее - отчет об оценке), составленном оценщиком (далее - оценщик, составивший отчет об оценке): Воронов А.А.

В РЕЗУЛЬТАТЕ РАССМОТРЕНИЯ ЗАЯВЛЕНИЯ КОМИССИЕЙ

установлено отличие рыночной стоимости объекта недвижимости от кадастровой стоимости объекта недвижимости, определенной в размере 19 437 372,01 руб. (девятнадцать миллионов четыреста тридцать семь тысяч триста семьдесят два рубля 1 копейка)

по состоянию на "01" января 2018 г., указанной в отчете об определении кадастровой стоимости 21 сентября 2018 года № 01/КС ОН/2018

и утвержденной Приказом Министерства по управлению имуществом и земельным отношениям Пермского края от 25.10.2018 № СЭД-31-02-2-2-1323 (далее - кадастровая стоимость объекта недвижимости) составляет более 30 %,

а именно: 41 (сорок один) процент.

Оформление и (или) содержание отчета об оценке не соответствуют требованиям [статьи 11](#) Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», требованиям к содержанию отчета об оценке, к описанию в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки, установленным федеральными стандартами оценки, что выражается в том, что:

1. На стр. 6-7 описываются сведения об оценщике, подготовившем отчет. В отношении оценщика не указаны сведения об адресе электронной почты, контактном номере телефона, почтовый адрес (нарушена ст. 11 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).

2. Оценщиком не обоснован выбор объектов-аналогов ЕОН и земельных участков, использованных для расчета рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом (отсутствует указание на возможность/не возможность использования конкретного аналога). Нарушен п. 22 ФСО-7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 № 611.

3. Нарушены ст.11 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»: отчет об оценке объекта оценки не должен допускать неоднозначного толкования или вводить в заблуждение; п.5 ФСО № 3

«Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 299:

1) На стр. 58 оценщиком не верно указана площадь объекта-аналога №2, используемого для расчета арендной ставки в доходном подходе. Согласно объявлению (стр.82) площадь аналога составляет 328,5 кв.м.

2) При описании корректировки на техническое состояние знаний (стр. 62) в рамках доходного подхода Оценщиком указано, что здание, в котором расположен объект-аналог находится в хорошем состоянии, объекты-аналоги в зданиях в удовлетворительном состоянии. Корректировка при этом оценщиком не вводится, объяснения не приведены.

3) На стр.64 Оценщиком указано, что объект-аналог №2 расположен полностью на 2 этаже, в связи с чем не требуется введение корректировки. В следующем абзаце Оценщик указывает на расположение объекта-аналога на 1 и 2 этажах и приводится расчет корректировка на этажность.

4) В результате проведения оценки Оценщиком установлена рыночная стоимость оспариваемого объекта в размере 10 3002 542 руб., то есть 31 661,16 руб./кв.м, что не соответствует действительному рынку недвижимости на дату оценки. Письмом Управления Росреестра по Пермскому краю от 08.11.2017 № №12035-11 в адрес ГБУ «ЦТИ ПК» были представлены сведения о совершенных сделках купли-продажи для учета при проведении работ по массовой оценке объектов недвижимости (за исключением земельных участков. Согласно предоставленным сведениям в ноябре 2017 года в здании по адресу: г.Пермь, ул. Н. Островского, 59/1 продан объект капитального строительства (помещение на 12 этаже) площадью 325,4 кв.м за 19 600 000 руб., что соответствует 60 233,56 (с учетом поправки на дату совершением сделки.

5) Итоговый результат оценки в Отчете должен приводиться (указываться) безотносительно указания (упоминания) о НДС, так как с экономической точки зрения, рыночная стоимость есть конечная функция спроса и предложения, и не может быть двух рыночных стоимостей в зависимости от применяемого налогоплательщиком режима налогообложения. Данная позиция соотносится с определением Судебной коллегии по административным делам Верховного суда РФ №5-КГ17-258 от 15.02.2018 г., согласно которому рыночная стоимость объекта оценки определяет наиболее вероятную цену, по которой данный объект может быть отчужден при его реализации и само по себе определение рыночной стоимости объекта недвижимости в целях дальнейшей его эксплуатации без реализации этого имущества не создает объект налогообложения налогом на добавленную стоимость. Следовательно, определение рыночной стоимости с выделением в ее составе налога на добавленную стоимость противоречит приведенным нормам законодательства об оценочной деятельности. Аналогичная позиция отражена в кассационных определениях Верховного суда Российской Федерации от 16.01.2019 г. №5-КГ18-274, и от 6.03.2019 г. №5-КГ18-307.

Ф.И.О. голосовавших членов комиссии:	Результат голосования:
Председатель комиссии	«против»
Заместитель председателя комиссии	«против»
О.В. Харин	«против»
Е.В. Чернявская	«против»
О.В. Камина,	«против»
И.А. Коляс,	«против»
С.Б. Мармыш	«против»

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:
отклонить заявление.

Настоящее решение может быть оспорено в суде.

Председатель комиссии

(подпись)

Н.Н. Гончаров
(фамилия, инициалы)