



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

**ПРОТОКОЛ**

11.04.2019

№ 2

**Заседания комиссии по рассмотрению споров о результатах  
определения кадастровой стоимости объектов недвижимости при  
Министерстве по управлению имуществом и земельным отношениям**

**Пермского края**

**(г. Пермь, ул.Ленина, 58А, 4 этаж, конференц-зал)**

**г. Пермь**

Председатель: Н.Н. Гончаров – министр по управлению имуществом и земельным отношениям Пермского края;

Секретарь: В.М. Мальцева – начальник отдела по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости ГБУ «ЦТИ ПК»;

Члены комиссии: А.А. Григорьев, первый заместитель министра экономического развития и инвестиций Пермского края

О.В. Камина – начальник отдела правового обеспечения и рассмотрения обращений предпринимателей аппарата Уполномоченного по защите прав предпринимателей в Пермском крае;

И.А. Коляс – директор ООО «Авангард», член Некоммерческого партнерства СРО «Деловой Союз Оценщиков»

С.Б. Мармыш – директор центра оценки Пермской торгово-промышленной палаты;

О.В. Харин – заместитель исполнительного директора Совета муниципальных образований Пермского края, руководитель юридического отдела;

Е.В. Чернявская – заместитель руководителя Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пермскому краю.

Приглашенные:

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

И.А. Скрябин – заместитель руководителя управления кадастровой оценки ГБУ «ЦТИ ПК»

Присутствовали:

А.В. Наумова – представитель по доверенности ЗАО «Конкорд»;

---

Председателем объявляется заседание открытым.

На заседании присутствуют 7 члена комиссии, кворум – 87,5 %.

Заседание объявляется продолженным.

#### ПОВЕСТКА ДНЯ:

1. О рассмотрении заявления XXX о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 59:01:4410863:951.

2. О рассмотрении заявления XXX о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 59:01:4410225:1234.

3. О рассмотрении заявлений XXX, ООО «XXX», ООО «XXX» о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости 59:01:4410137:1359.

4. О рассмотрении заявления ЗАО «XXX» пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости 59:09:0011801:301.

5. О рассмотрении заявления XXX, действующего на основании доверенности ООО " XXX " от 22.03.2019, о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости 59:01:4410162:942.

6. О рассмотрении заявления XXX, действующего на основании доверенности ООО " XXX " от 01.04.2019 №01/04-01, о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости 59:01:4410162:824.

7. О рассмотрении заявления XXX о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости 59:01:4416017:2146.

1. Время 15 ч 00 мин.

СЛУШАЛИ Н.Н. Гончарова о поступлении в адрес Комиссии заявления XXX об оставлении ранее поданного заявления без рассмотрения.

2. Время 15.10

СЛУШАЛИ Н.Н. Гончарова о поступлении в адрес Комиссии заявления XXX об оставлении ранее поданного заявления без рассмотрения.

3. Время 15.20

СЛУШАЛИ Н.Н. Гончарова о поступлении в адрес Комиссии заявлений XXX, ООО «XXX», ООО «XXX» об оставлении ранее поданного заявления без рассмотрения.

#### 4. Время 15.30

СЛУШАЛИ Н.Н. Гончарова о рассмотрении заявления ЗАО «XXX» пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости 59:09:0011801:301.

##### Сведения о заявителе:

ЗАО «XXX»	1) ОГРН 1025901215449; 2) Юридический адрес: 614022, Пермский край, г. Пермь, ул. Карпинского, 91А
-----------	---

##### Предмет спора:

- кадастровая стоимость объекта недвижимости 59:09:0011801:301, расположенного по адресу: Пермский край, г. Лысьва, ул. Орджоникидзе, 69а, назначение ОКС – Нежилое здание, площадью 3704,8 кв. м, равная 76 955 031,21 руб.

**Основание подачи заявления:** установление кадастровой стоимости в размере рыночной, равной 19 412 000,00 руб.

Саморегулируемой организацией оценщиков, члены которой осуществили определение кадастровой стоимости объекта недвижимости, в отношении которых оспариваются результаты определения кадастровой стоимости, является Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков.

ВЫСТУПИЛ С.Б. Мармыш;

ВЫСТУПИЛА В.М. Мальцева с докладом о порядке определения кадастровой стоимости оспариваемого объекта, предоставленным ГБУ «ЦТИ ПК»;

ВЫСТУПИЛИ: Н.Н. Гончаров, А.А. Григорьев, А.В. Наумова

##### РЕШИЛИ:

4.1. Принятие решения об установлении кадастровой стоимости объекта капитального строительства 59:09:0011801:301 в размере рыночной:

«за» - 6 чел.: Н.Н. Гончаров, А.А. Григорьев, О.В. Харин, Е.В. Чернявская, О.В. Камина, И.А. Коляс;

«против» - 0 чел.;

«самоотвод» - 1 чел.: С.Б. Мармыш;

В соответствии с Порядком работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 17.11.2017 г. № 620, принято решение об установлении кадастровой стоимости объекта 59:09:0011801:301 в размере 19 412 000,00 руб.

#### 5. Время 15.40

СЛУШАЛИ Н.Н. Гончарова о рассмотрении заявления XXX, действующего на основании доверенности ООО " XXX " от 22.03.2019, о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости 59:01:4410162:942.

**Сведения о заявителе: XXX**

ООО " XXX "	1) ОГРН 1185958011117; 2) Юридический адрес: 614000, г.Пермь, ул. Тимирязева, 24а, 5 эт
-------------	--

**Предмет спора:**

- кадастровая стоимость объекта недвижимости 59:01:4410162:942, расположенного по адресу: г. Пермь, ул. Н.Островского, 59/1, назначение ОКС – Нежилое помещение, площадью 325,4 кв. м, равная 19 437 372,01 руб.

**Основание подачи заявления:** установление кадастровой стоимости в размере рыночной, равной 12 157 000,00 руб.

Саморегулируемой организацией оценщиков, члены которой осуществили определение кадастровой стоимости объекта недвижимости, в отношении которых оспариваются результаты определения кадастровой стоимости, является ООО "РОО".

ВЫСТУПИЛА В.М. Мальцева с докладом о порядке определения кадастровой стоимости оспариваемого объекта, предоставленным ГБУ «ЦТИ ПК»;

ВЫСТУПИЛ: Н.Н. Гончаров

**РЕШИЛИ:**

5.1. Принятие решения об установлении кадастровой стоимости объекта капитального строительства 59:01:4410162:942 в размере рыночной:

«за» - 0 чел.;

«против» - 7 чел.: Н.Н. Гончаров, А.А. Григорьев, О.В. Харин, Е.В. Чернявская, О.В. Камина, И.А. Коляс, С.Б. Мармыш;

«самоотвод» - 0 чел.;

В соответствии с Порядком работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 17.11.2017 г. № 620, принято решение в установлении кадастровой стоимости объекта 59:01:4410162:942 в размере 12 157 000,00 руб., отказать.

**6. Время 15.50**

СЛУШАЛИ Н.Н. Гончарова о рассмотрении заявления XXX, действующего на основании доверенности ООО " XXX " от 01.04.2019, о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости 59:01:4410162:824.

**Сведения о заявителе: XXX**

ООО " XXX "	1) ОГРН 1045900082238; 2) Юридический адрес: г.Пермь, ул. Карпинского, 91а
-------------	---

**Предмет спора:**

- кадастровая стоимость объекта недвижимости 59:01:4410162:824, расположенного по адресу: г. Пермь, ул. Н.Островского, 59/1, назначение ОКС – Нежилое помещение, площадью 325,4 кв. м, равная 19 437 372,01 руб.

**Основание подачи заявления:** установление кадастровой стоимости в размере рыночной, равной 11 483 000,00 руб.

Саморегулируемой организацией оценщиков, члены которой осуществили определение кадастровой стоимости объекта недвижимости, в отношении которых оспариваются результаты определения кадастровой стоимости, является ООО "РОО".

ВЫСТУПИЛА В.М. Мальцева с докладом о порядке определения кадастровой стоимости оспариваемого объекта, предоставленным ГБУ «ЦТИ ПК»;

ВЫСТУПИЛ: Н.Н. Гончаров

**РЕШИЛИ:**

6.1. Принятие решения об установлении кадастровой стоимости объекта капитального строительства 59:01:4410162:824 в размере рыночной:

«за» - 0 чел.;

«против» - 7 чел.: Н.Н. Гончаров, А.А. Григорьев, О.В. Харин, Е.В. Чернявская, О.В. Камина, И.А. Коляс, С.Б. Мармыш;

«самоотвод» - 0 чел.;

В соответствии с Порядком работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 17.11.2017 г. № 620, принято решение в установлении кадастровой стоимости объекта 59:01:4410162:824 в размере 11 483 000,00 руб., отказать.

**7. Время 16.00**

СЛУШАЛИ Н.Н. Гончарова о рассмотрении заявления XXX о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости 59:01:4416017:2146.

**Сведения о заявителе:** XXX, адрес: г.Пермь, ул. Свйазева, 8-38.

**Предмет спора:**

- кадастровая стоимость объекта недвижимости 59:01:4416017:2146, расположенного по адресу: г. Пермь, ул. Архитектора Свйазева, 26а,

назначение ОКС – Нежилое здание (социально и культурно-бытовой центр), площадью 2067,2 кв. м, равная 60 212 081,53 руб.

**Основание подачи заявления:** установление кадастровой стоимости в размере рыночной, равной 41 163 737,00 руб.

Саморегулируемой организацией оценщиков, члены которой осуществили определение кадастровой стоимости объекта недвижимости, в отношении которых оспариваются результаты определения кадастровой стоимости, является Ассоциация СРО "Свободный оценочный департамент".

ВЫСТУПИЛА В.М. Мальцева с докладом о порядке определения кадастровой стоимости оспариваемого объекта, предоставленным ГБУ «ЦТИ ПК»;

ВЫСТУПИЛ: Н.Н. Гончаров

РЕШИЛИ:

6.1. Принятие решения об установлении кадастровой стоимости объекта капитального строительства 59:01:4416017:2146 в размере рыночной:

«за» - 0 чел.;

«против» - 7 чел.: Н.Н. Гончаров, А.А. Григорьев, О.В. Харин, Е.В. Чернявская, О.В. Камина, И.А. Коляс, С.Б. Мармыш;

«самоотвод» - 0 чел.;

В соответствии с Порядком работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 17.11.2017 г. № 620, принято решение в установлении кадастровой стоимости объекта 59:01:4416017:2146 в размере 41 163 737,00 руб., отказать.

Председатель

Н.Н. Гончаров

Приложения к протоколу:

- 1) Пояснения членов комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости объектов недвижимости;
- 2) Пояснения ГБУ «ЦТИ ПК».

**Пояснения членов комиссии по рассмотрению споров о результатах определения  
кадастровой стоимости объектов недвижимости при Министерстве по управлению  
имуществом и земельным отношениям Пермского края**

по заявлению ООО " XXX " в лице XXX, действующего на основании доверенности  
от 22.03.2019, адрес: 614000, г.Пермь, ул. Тимирязева, 24а, 5 эт, ОГРН 1185958011117  
(вх. № 31-04-1-9вх-8 от 02.04.2019)

**Кадастровый номер ОКС: 59:01:4410162:942**

№ п\п	Наименование характеристики	+ / -
1	Наличие полного пакета документов	+
2	Отклонение кадастровой стоимости от рыночной, %	-37,46
3	Проверка отчета по формальным признакам:	
3.1	Наличие подписи руководителя и оценщика, печать	+
3.2	Дата, номер отчета, прошивка и сквозная нумерация	+
3.3	Объект оценки (К№, площадь, ВРИ, указание текущего ВРИ)	+
3.4	Характеристики ОО, влияющие на результат оценки	+
3.5	Дата оценки	+
3.6	Заверение копий документов предоставленных заказчиком	+
3.7	Читаемость источников информации	+
3.8	Соответствие источников информации, их актуальность (дата)	+
3.9	Соответствие информации, использованной при расчете РС, исходной рыночной информации об объектах-аналогах	-
4	Последовательность определения РС (ст.11 135-ФЗ)	-

**В результате проверки выявлены следующие нарушения**

Нарушение Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ и Федеральных стандартов оценки (ФСО)	Выявленные нарушения
<p><b>ст.11 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»:</b></p> <p>В отчете должны быть указаны:</p> <p>...</p> <p>сведения об оценщике или оценщиках, проводивших оценку, в том числе фамилия, имя и (при наличии) отчество, номер контактного телефона, почтовый адрес, адрес электронной почты оценщика и сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков.</p>	<p>1. В отчете № 1/2525-19 от 21.03.2019:</p> <p>2. 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.</p> <p>3. 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)</p> <p>4. На стр. 58 оценщиком не верно указана площадь объекта-аналога №2, ис используемого для расчета</p>

**П. 22 ФСО-7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 № 611:**

при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке

**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:**

При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки;

информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена;

содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов.

арендной ставки в доходном подходе. Согласно объявлению (стр.82) площадь аналога составляет 328,5 кв.м.

5. 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.

6. На стр. 64 Оценщиком указано, что объект оценки расположен на 12 этаже, при описании объекта оценки, а также согласно представленным документам объект оценки расположен на 9 этаже.

7. 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.

8. 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.

9. Итоговый результат оценки в Отчете должен приводится (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.



**Пояснения членов комиссии по рассмотрению споров о результатах определения  
кадастровой стоимости объектов недвижимости при Министерстве по управлению  
имуществом и земельным отношениям Пермского края**

по заявлению ООО " XXX " в лице XXX, действующего на основании доверенности от  
01.04.2019, адрес: 614022, г.Пермь, ул. Карпинского, 91а, ОГРН 1045900082238  
(вх. № 31-04-1-9вх-9 от 02.04.2019)

**Кадастровый номер ОКС: 59:01:4410162:824**

№ п\п	Наименование характеристики	+ / -
1	Наличие полного пакета документов	+
2	Отклонение кадастровой стоимости от рыночной, %	-40,92
3	Проверка отчета по формальным признакам:	
3.1	Наличие подписи руководителя и оценщика, печать	+
3.2	Дата, номер отчета, прошивка и сквозная нумерация	+
3.3	Объект оценки (К№, площадь, ВРИ, указание текущего ВРИ)	+
3.4	Характеристики ОО, влияющие на результат оценки	+
3.5	Дата оценки	+
3.6	Заверение копий документов предоставленных заказчиком	+
3.7	Читаемость источников информации	+
3.8	Соответствие источников информации, их актуальность (дата)	+
3.9	Соответствие информации, использованной при расчете РС, исходной рыночной информации об объектах-аналогах	-
4	Последовательность определения РС (ст.11 135-ФЗ)	-

**В результате проверки выявлены следующие нарушения**

Нарушение Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ и Федеральных стандартов оценки (ФСО)	Выявленные нарушения
<p><b>ст.11 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»:</b></p> <p>В отчете должны быть указаны:</p> <p>...</p> <p>сведения об оценщике или оценщиках, проводивших оценку, в том числе фамилия, имя и (при наличии) отчество, номер контактного телефона, почтовый адрес, адрес электронной</p>	<p>1. В отчете № 1/2525-19 от 21.03.2019:</p> <p>2. 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.</p> <p>3. Оценщиком не обоснован выбор объектов-аналогов ЕОН и земельных участков, использованных для расчета рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом (отсутствует указание на</p>

<p>почты оценщика и сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков.</p> <p><b>П. 22 ФСО-7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденное приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 № 611:</b> при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке</p> <p><b>ст.11 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»:</b> - отчет об оценке объекта оценки не должен допускать неоднозначного толкования или вводить в заблуждение;</p> <p><b>п.5 ФСО № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденное приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 299:</b> При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов: в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки; информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена; содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов.</p>	<p>возможность/не возможность использования конкретного аналога)</p> <p>4. 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.</p> <p>5. 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.</p> <p>6. 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.</p> <p>7. В результате проведения оценки Оценщиком установлена рыночная стоимость оспариваемого объекта в размере 11 483 000 руб., то есть 35 288,88 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.</p> <p>8. Итоговый результат оценки в Отчете должен приводится (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.</p>
--	--

**Пояснения членов комиссии по рассмотрению споров о результатах определения  
кадастровой стоимости объектов недвижимости при Министерстве по управлению  
имуществом и земельным отношениям Пермского края**

по заявлению XXX  
(вх. № 31-04-1-9вх-10 от 03.04.2019)

**Кадастровый номер ОКС: 59:09:0011801:301**

№ п\п	Наименование характеристики	+ / -
1	Наличие полного пакета документов	+
2	Отклонение кадастровой стоимости от рыночной, %	-31,64
3	Проверка отчета по формальным признакам:	
3.1	Наличие подписи руководителя и оценщика, печать	+
3.2	Дата, номер отчета, прошивка и сквозная нумерация	+
3.3	Объект оценки (К№, площадь, ВРИ, указание текущего ВРИ)	+
3.4	Характеристики ОО, влияющие на результат оценки	+
3.5	Дата оценки	+
3.6	Заверение копий документов предоставленных заказчиком	+
3.7	Читаемость источников информации	+
3.8	Соответствие источников информации, их актуальность (дата)	+
3.9	Соответствие информации, использованной при расчете РС, исходной рыночной информации об объектах-аналогах	+
4	Последовательность определения РС (ст.11 135-ФЗ)	-

**В результате проверки выявлены следующие нарушения**

Нарушение Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ и Федеральных стандартов оценки (ФСО)	Выявленные нарушения
<p><b>ст.11 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»:</b> В отчете должны быть указаны:</p> <p>...</p> <p>сведения об оценщике или оценщиках, проводивших оценку, в том числе фамилия, имя и (при наличии) отчество, номер контактного телефона, почтовый адрес, адрес электронной почты оценщика и сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков.</p> <p><b>п.5 ФСО № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 299:</b> При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:</p> <p>в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки;</p> <p>информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена;</p> <p>содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов.</p>	<p><b>В отчете № 085/19 от 25.03.2019:</b></p> <p>1. На стр. 10-11 описываются сведения об оценщиках, состоящих в штате юр лица. В отношении оценщиков не указаны сведения об адресе электронной почты.</p> <p>2. На стр. 84 указан кадастровый номер и адрес земельного участка, не имеющего отношения к объекту оценки.</p> <p>Аналогичное замечание в отношении объекта оценки, стр. 135.</p> <p>3. На стр. 120 Оценщиком не верно указано количество этажей объекта оценки.</p> <p>4. На стр. 20 не верно определена группа капитальности.</p> <p>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.</p>