

Типичные ошибки в отчетах для целей оспаривания кадастровой стоимости

Оксана Едрисова,

*руководитель отдела по работе
с государственным заказчиком,
департамент оценки и консультационных услуг,
Swiss Appraisal в России и СНГ*

Подготовка отчета об оценке для целей оспаривания кадастровой стоимости становится все более востребованной услугой. Это объясняется тем, что в условиях кризиса разумный собственник задается вопросом сокращения своих издержек, в том числе и с помощью анализа и оптимизации уплачиваемых налогов. В соответствии со ст. 390 Налогового кодекса РФ, кадастровая стоимость земельного участка является налоговой базой для исчисления земельного налога, а расположенные на земельном участке улучшения (здания, сооружения и т.п.) в соответствии со ст. 374 НК РФ являются объектами налогообложения по налогу на имущество.

Таким образом, базой для расчета налога на недвижимость является кадастровая стоимость, определенная методами массовой оценки, которая не учитывает ряд индивидуальных ценообразующих параметров конкретного рассматриваемого объекта, в результате чего кадастровая стоимость может значительно отличаться от рыночной, причем как в большую, так и меньшую сторону. Восстановить справедливость поможет отчет об оценке, подготовленный независимым оценщиком. Успех в пересмотре кадастровой стоимости и установлении ее равной рыночной во многом зависит от того, насколько качественно подготовлен отчет об оценке и насколько он соответствует требованиям законодательства Российской Федерации, а также Федеральным стандартам оценки.

В данной статье мы рассмотрим наиболее типичные ошибки, встречающиеся в отчетах об оценке, подготовленных для целей оспаривания кадастровой стоимости.

Неверное определение даты оценки

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. Датой определения кадастровой стоимости объекта недвижимости является дата

внесения сведений о нем в государственный кадастр недвижимости, повлекшего за собой необходимость определения кадастровой стоимости в соответствии со ст. 24.19 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Самый верный способ не совершить такую ошибку – уточнить дату в филиале ФГБУ «ФКП Росреестра» по субъекту Российской Федерации. Сведения о кадастровой стоимости объекта недвижимости, внесенные в государственный кадастр недвижимости, в том числе на определенную дату, а также на дату ее внесения в государственный кадастр недвижимости и ее определения, можно получить бесплатно в виде кадастровой справки о кадастровой стоимости объекта недвижимости, форма которой утверждена приказом Минэкономразвития России от 01.10.2013 № 566, обратившись в филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по субъекту Российской Федерации с запросом, оформленным в соответствии с Порядком предоставления сведений, внесенных в государственный кадастр недвижимости, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 27.02.2010 № 75.

Неверное определение правового статуса в отношении объекта оценки (при оспаривании кадастровой стоимости земельного участка)

Вне зависимости от вида оформленного права на оцениваемый земельный участок, его оценка проводится исходя из права собственности, без учета обременений и ограничений (п. 10 Федерального стандарта оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)»). Соответствующие пояснения должны быть отражены в разделе отчета об оценке «Специальные допущения». Здесь же необходимо отметить, что 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

№ 135 ФЗ также должно быть приведено в разделе «Специальные допущения» отчета об оценке.

Несоответствие анализа рынка требованиям Федеральных стандартов оценки

Требования российских стандартов к последовательности проведения анализа рынка объекта оценки содержатся в п. 11 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)». Речь идет об отсутствии анализа фактических данных о ценах сделок; интервалов значений цен и основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых с объектом оценки объектов; отсутствии четкого определения сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект; отсутствии основных выводов анализа рынка.

Обзор состояния рынка недвижимости дает общее представление о фактическом состоянии и общей активности рынка субъекта Российской Федерации, муниципального образования, населенного пункта. При этом, как правило, анализируются следующие показатели:

- ✓ объем и динамика цен сделок;
- ✓ предложение и спрос отдельных типов недвижимости, включая земельные участки;
- ✓ степень открытости и емкости рынка;
- ✓ характеристики участников рынка купли-продажи и аренды недвижимости;
- ✓ политика региональных, местных органов власти в области землепользования и развития рынка недвижимости в целом и относительно его основных сегментов;
- ✓ объем и ставки кредитования;
- ✓ иные показатели.

Кроме того, в обзор состояния регионального рынка недвижимости включается анализ объемов и уровня цен в строительной отрасли, размер кредитования рынка недвижимости и его финансовые показатели, утвержденные тарифы и цены на подключение к сетям инженерно-технического обеспечения. В качестве информации о рынке (сегменте рынка) объектов оценки могут быть использованы электронные источники информации, печатные издания, базы данных агентств недвижимости, сведения о публичных конкурсах и торгах, информация о зарегистрированных сделках, информация, заверенная в установленном законодательством виде, информа-

ция из органов статистики, министерств и ведомств, органов местного самоуправления, муниципальных образований, фонда данных государственной кадастровой оценки, государственного кадастра недвижимости, фонда данных землеустроительной документации, фонда данных и базы данных, имеющихся в распоряжении организаций и учреждений субъекта РФ и муниципальных образований, а также иных источников.

Нарушение основных принципов составления отчета об оценке

П. 5 Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» гласит о необходимости придерживаться принципам существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности. Так, например, отсутствие точного описания улучшений на земельном участке в случае оспаривания кадастровой стоимости земельного участка приводит к тому, что невозможно получить полное представление об объекте оценки и проверить корректность применения подходов и методов к оценке, а также проанализировать полученную итоговую рыночную стоимость объекта оценки на соответствие рыночным данным.

Учет НДС при расчете рыночной стоимости земельного участка

Неверно определять рыночную стоимость земельного участка с учетом НДС, т. к. это не соответствует п. 2 ст. 146 Налогового Кодекса РФ, который регламентирует, что операции по реализации земельных участков не признаются объектом налогообложения.

Учет стоимости земельного участка при оценке объектов капитального строительства (ОКС)

Неверно определять рыночную стоимость объектов капитального строительства с учетом стоимости земельного участка, на котором расположен объект, т. к. в соответствии с Федеральным законом от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», на территории Российской Федерации осуществляется отдельный учет земельных участков, зданий, помещений, сооружений, объектов незавершенного строительства. Включение в стоимость объекта капитального строительства земельного участка влечет за собой **двойное налогообложение**.

Неверный подбор аналогов

В нарушение п. 10 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» для расчетов в рамках применения сравнительного подхода к оценке подбираются аналоги, принадлежащие к другому сегменту рынка, иному виду разрешенного использования или же имеющие другие значительные отличия по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам от оцениваемого объекта, что в результате приводит к значительным величинам итоговых корректировок и ставит под сомнение справедливость полученного результата.

Использование экспертного мнения в сравнительном подходе

Корректировки в рамках применения сравнительного подхода вносятся экспертно со ссылками на источники информации, которые невозможно проверить на предмет авторства и даты получения этой информации. Не имея возможности понять реальное поведение рынка и обосновать в соответствии с рынком шкалу корректировок, оценщики, как правило, выбирают простой путь указания на чье-либо экспертное мнение. Однако довольно часто прослеживается, что данное мнение имеет слабую связь с конкретными обстоятельствами и носит умозрительный характер.

Использование непроверенных данных, предоставленных заказчиком, в доходном подходе

При применении доходного подхода оценщик в качестве информации, существенной для величины определяемой стоимости объекта оценки, использует данные предоставленные заказчиком. Полученные величины арендных ставок и операционных расходов не всегда проанализированы оценщиком на соответствие рыночным данным, а зачастую существенно от них отличаются, соответственно оценка становится неверной.

Выводы

Понимание всех вопросов, связанных с подготовкой отчетов об оценке в рамках процедуры оспаривания кадастровой стоимости недвижимости является залогом успешного решения вопроса оптимизации налогообложения компаний.

Учитывая, что деятельность в сфере оспаривания кадастровой стоимости подробно регламентирована действующим законодательством, ошибок, которые мы рассмотрели в данной статье, возможно избежать. Для качественной работы оценщикам необходимо следить за опытом работы комиссий, анализировать судебную практику по оспариванию кадастровой стоимости и постоянно учитывать данные досудебной и судебной практик для совершенствования своих услуг.

Неприменение доходного подхода к оценке земельных участков

В соответствии с п. 23 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать денежные потоки. Если земельный участок застроен доходными объектами недвижимости, то применение доходного подхода очевидно и обязательно. Более того, оценщик может реализовать доходный подход даже в том случае, если объектом оценки выступает свободный от застройки земельный участок, применив метод предполагаемого использования, спрогнозировав ряд необходимых показателей в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования.

Недостаточность используемой информации

В соответствии с п. 23 б) Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» оценщик должен осуществить сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки, изучить основные количественные и качественные характеристики объекта оценки. Однако, как правило, этот анализ ограничен только данными, которые зафиксированы в кадастровых паспорте или в выписке по конкретному земельному участку. Например, не происходит анализ правил землепользования и застройки в части учета местоположения участка (не просто его адреса, а отнесения к конкретной зоне). Это ограничивает класс вредности предприятий в ней, определяет иные существенные основания ведения деятельности на данном участке. Также совершенно не учитывается то, насколько оцениваемый земельный участок подключен к объектам инженерно-технического обеспечения. Не проводится анализ и экологических факторов, влияющих как на использование данного объекта, так и, в свою очередь, его влияние на окружающую застройку.