

КАЛУЖСКАЯ ОБЛАСТЬ



МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО
РАЗВИТИЯ

ул. Воскресенская, д. 9, г. Калуга, 248000
тел.(4842) 57-01-06, 77-87-41,
тел/факс: (4842) 57-67-17
e-mail: economy@adm.kaluga.ru

21.06.2021 № 5967-21-ЮЧ
на № от

РЕШЕНИЕ

комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости на территории Калужской области

г. Калуга, ул. Воскресенская, д. 9

21 июня 2021 г

ПРЕДСЕДАТЕЛЬСТВОВАЛ:

Чернышева Ю.В.

Секретарь комиссии

Изюмова Е.Л.

ПРИСУТСТВОВАЛИ:

Члены комиссии:

Шишков Д.А.

заместитель руководителя Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калужской области, заместитель председателя комиссии.

Ровинская Ю.Т.

представитель саморегулируемой организации оценщиков ассоциация «Русское общество оценщиков»

Шведова О.В.

представитель саморегулируемой организации оценщиков ассоциация «Русское общество оценщиков».

на заседании комиссии, состоявшемся 21 июня 2021 года по адресу: г. Калуга, ул. Воскресенская, д. 9, рассмотрено поступившее 25.05.2021 заявление Козельского районного потребительского общества (юридический адрес: 249705, Калужская область, г. Козельск, ул. Дзержинского, д. 1, ОГРН 1024000668471) об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимого имущества с кадастровым номером 40:10:130301:6109, расположенного по адресу: РФ, Калужская область, Козельский район, д. Подборки, ул. Старая деревня, д. 34/3,

поданное в целях установления рыночной стоимости объекта недвижимого имущества в размере 6 132 000 (Шесть миллионов сто тридцать две тысячи) рублей, по состоянию на 01.01.2020, указанной в отчете об оценке № 48/04-2021 от 13 мая 2021 года (далее – Отчет), составленном оценщиком Гращенко Т.В., членом ассоциации «Русское общество оценщиков».

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено, что в Отчете указан неверный адрес объекта оценки: «Адрес объекта: Калужская область, Козельский район, д. Дешовки, ул. Специалистов, д. 9» (стр. 9).

Единственным подходом, использованным Оценщиком является затратный подход. Согласно п.24 ФСО № 7, одно из условий применения затратного подхода - возможность корректной оценки физического износа, функционального и экономического устаревания объектов капитального строительства. Для старых зданий характерна неопределенность, связанная с физическим состоянием, степенью несоответствия современным требованиям и негативным воздействием внешней экономической среды. При оценке физического износа многие конструктивные элементы недоступны для осмотра и их техническое состояние невозможно корректно оценить. Внешний износ также сложно определить количественно, как пишет сам автор отчета «В настоящее время практически не существует способов определения внешнего устаревания, безоговорочно принимаемых всем оценочным сообществом» (стр. 35 Отчета).

По мнению экспертов¹ «Затратный подход может иметь более низкую степень надежности в условиях существенного риска в связи с негативными рыночными изменениями, обычной реакцией на падение рынков и снижение ликвидности является торможение инвестиционных процессовСитуации значительных изменений на рынках (такие как вызванные пандемией Covid-19) относятся к тем, когда следует использовать более одного подхода, поскольку экономический и политический климат таков, что «для получения достоверного заключения одним методом недостаточно фактических или наблюдаемых исходных данных».

Таким образом, степень полноты и достоверности исходной информации, использованной в рамках затратного подхода, не обеспечивает точность и достоверность оценки. Комиссия считает необходимым использование не менее двух методов оценки для обеспечения точности и достоверности результата оценки.

В качестве аналога Оценщик подобрал объект с функциональным назначением «Магазины продовольственные, промтоварные и смешанной торговли» (Сборник УПВС № 26 таблица 112г), этажность – 1, что не соответствует этажности объекта оценки (2 этажа). В сборниках УПВС присутствует достаточное количество аналогов торгового назначения с этажностью, соответствующей объекту оценки, например:

- магазины продовольственные, промтоварные и смешанной торговли двухэтажные и более (сборник УПВС № 33 таблица 5)²;
- районные универмаги двухэтажные со столовой до 100 мест (сборник УПВС № 33 таблица 6)³. Таким образом, аналог подобран некорректно.

¹ https://smao.ru/files/File/2020/neopredelennost_otsenki_rekomendatsii_v_svyazi_s_tekushey_situatsiy_v2.pdf
«Раскрытие существенной неопределенности оценки. Методические рекомендации» (подготовлено членом Президиума Экспертного Совета СМАО Натальей Мариной).

² <https://upvs-online.ru/upvs-sborniki-ukrupnennyh-pokazatel/sbornik-33-zdanija-i-sooruzhenija-torgovyh-predpriyatij/otdel-1-magaziny/tablica-5-magaziny-prodovolstvennye-promtovarnye-i-smeshanno-torgovli-dvuhjetazhnye-i-bolee/>

При расчете затрат на создание объекта оценки не учтен налог на добавленную стоимость. Необходимость учета НДС возникает в случае использования справочных показателей, определенных без учета НДС (п.7.1.2 Методических рекомендаций о ГКО). Стоимостные показатели в использованном Оценщиком справочнике не учитывают НДС.

Выделение НДС из рыночной стоимости противоречит нормам законодательства об оценочной деятельности, такой вывод сделан Верховным Судом РФ: «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 налог на добавленную стоимость является ценообразующим фактором и увеличивает ее размер. В свою очередь, реализация объектов недвижимости по рыночной стоимости является объектом налогообложения и в этом случае налог на добавленную стоимость подлежит определению по правилам главы 21 НК РФ. Следовательно, определение рыночной стоимости с выделением в ее составе налога на добавленную стоимость противоречит приведенным нормам законодательства об оценочной деятельности».⁴

По мнению оценщика признаков функционального устаревания у объекта оценки не выявлено. Такой вывод сомнителен, поскольку объект не соответствует современным требованиям по крайней мере из-за отсутствия водопровода и канализации.

Стоимость в рамках затратного подхода не достоверна (нарушены требования п.24 ФСО № 7).

Комиссией выявлены следующие нарушения:

Нарушение требований (несоответствие)	Номера страниц Отчетов
п. 5 ФСО №3	9
п. 11 ФСО №1, п. 25 ФСО №7	35

По вопросу установления рыночной стоимости объекта недвижимого имущества с кадастровым номером 40:10:130301:6109 комиссия проголосовала:

Чернышева Ю.В. – «против»;
Шишков Д.А. – «против»;
Ровинская Ю.Т. – «против»;
Шведова О.В. – «за».

КОМИССИЯ РЕШИЛА: отклонить заявление об оспаривании.

Председатель комиссии

Ю.В. Чернышева

³ Согласно техническому паспорту на здание от 25.11.2010г. объект оценки включает торговые площади и помещения общественного питания

⁴ <https://legalacts.ru/sud/kassatsionnoe-opredelenie-verkhovnogo-suda-rf-ot-16012019-n-5-kg18-274/>
Кассационное определение Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда РФ от 16.01.2019 N 5-КГ18-274