

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](mailto:economy@adm.kaluga.ru)

21.06.2021      № 5968-21-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 40:10:070402:2717, расположенного по адресу: РФ, Калужская область, Козельский район, д. Дешовки, ул. Специалистов, д.9,

поданное в целях установления рыночной стоимости объекта недвижимого имущества в размере 5 563 000 (Пять миллионов пятьсот шестьдесят три тысячи) рублей, по состоянию на 01.01.2020, указанной в отчете об оценке № 47/04-2021 от 13 мая 2021 года (далее – Отчет), составленном оценщиком Гращенко Т.В., членом ассоциации «Русское общество оценщиков».

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено, что оценщик относит объект оценки к сегменту здания торгового назначения и приводит данные о 12-ти предложениях по продаже аналогов (стр.22-24 Отчета) с разбросом цен от 3750 до 39651 руб/кв.м. Часть предложений является зданиями и цена приводится с учетом стоимости земельного участка, часть предложений не соответствуют типу объекта недвижимости оцениваемого объекта - являются помещениями, следовательно искажается уровень цен в сегменте объекта оценки.

Анализ рынка не имеет источников информации, отсутствуют какие-либо ссылки на рыночные данные, фотообразы, а также нет информации о сделках с объектами недвижимости торгового назначения.

Информация об арендных ставках помещений на стр. 24 Отчета не имеет источников информации.

Не подтверждены сведения, нет общедоступных ссылок на данные маркетингового исследования рынка о недоборе и недозагрузку площадей торговых зданий.

Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости проводится для помещений, что не соответствует типу оцениваемого объекта-здание (стр. 24-26 Отчета).

При анализе основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости не указаны интервалы значений некоторых факторов.

Для оценки здания с кадастровым номером 40:10:070402:2717 1977 года строительства, Оценщик использует Справочник УПВС (укрупненных показателей восстановительной стоимости) 1969 года и применяется несколько коэффициентов перехода цен от 1969 года к 1984 году, далее от 1984 к 2020 году, общий коэффициент перехода составил 227,05 (на стр.32 Отчета). Следовательно, такое количество коэффициентов перехода цен не обеспечивает точность и достоверность оценки, приводит к ее искажению. Для расчета стоимости нежилых зданий необходимо использовать Справочники, соответствующие дате оценки.

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.

Прибыль предпринимателя определена Оценщиком экспертным методом по данным СтатРиелта (<https://statrielt.ru/statistika-rynka>) как средняя величина. Указанный источник отражает усредненные данные по городам России и не учитывает дифференциацию объектов капитального строительства по площади. Согласно п.24-з ФСО №7 считаем более корректным определить размер прибыли предпринимателя на основе рыночной информации методом экстракции или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок.

Внешний износ рассчитан на основе информации о макроэкономических факторах и не дает корректной оценки внешнего износа, поскольку информация о сроке экспозиции отражает усредненные данные по городам России (объект оценки – д. Дешовки, Козельский район). Ссылка на показатели Калугастат основных факторов, влияющих на внешнее устаревание (на стр.38 Отчета), не приводит к

требуемой информации, следовательно расчет внешнего износа не является подтвержденным и достоверным.

Стоимость в рамках затратного подхода не достоверна.

Отсутствует распечатка либо ссылка на источник информации о величине: затрат на создание объекта оценки, поправки на региональное различие в уровне цен. Информация, приведенная в отчете и существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, не подтверждена (нарушены требования п. 11, 12 ФСО №3).

Комиссией выявлены следующие нарушения:

Нарушение требований (несоответствие)	Номера страниц Отчетов
ч.3 ст.11 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», п.5 ФСО №3, п.11, п.22 ФСО №7	22-26
п.18, 24 ФСО №7, п.5 ФСО №3	32,38

По вопросу установления рыночной стоимости объекта недвижимого имущества с кадастровым номером 40:10:070402:2717 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