

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 № 6453-21-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 04.06.2021 заявление Козельского районного потребительского общества (юридический адрес: 249705, Калужская область, г. Козельск, ул. Дзержинского, д. 1, ОГРН 1024000668471) об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимого имущества с кадастровыми номерами

40:10:030206:603, расположенного по адресу: РФ, Калужская область, Козельский район, г. Сосенский, ул. с-н Победы, д. 38, помещение 1, поданное в целях установления рыночной стоимости объекта недвижимого имущества в размере 3 511 000 (Три миллиона пятьсот одиннадцать тысяч) рублей;

40:10:030206:587, расположенного по адресу: РФ, Калужская область, Козельский район, г. Сосенский, ул. с-н Победы, д. 38, помещение 2, поданное в целях установления рыночной стоимости объекта недвижимого имущества в размере 4 394 000 (Четыре миллиона триста девяносто четыре) рублей, по состоянию на 01.01.2020, указанных в отчете об оценке № 46/04-2021 от 20 мая 2021 года (далее – Отчет), составленном оценщиком Гращенко Т.В., членом ассоциации «Русское общество оценщиков».

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено, что оценщик описывает, что «арендная плата была определена методом сравнительного анализа, который заключается в анализе арендных ставок аналогичных объектов недвижимости, сравнении их с оцениваемым и внесении соответствующих поправок на различия, которые имеются между сопоставимыми объектами и оцениваемым». Фактически арендная плата определена как среднее арифметическое без внесения корректировок на имеющиеся различия между аналогами и объектом оценки (площадь, местоположение, расположение относительно красной линии, этаж, состояние, материал стен, коммуникации, состав арендной платы). Таким образом, содержание отчета вводит в заблуждение пользователей отчета об оценке.

По мнению оценщика, стоимость, полученная путем деления чистого операционного дохода на ставку капитализации, включает стоимость нежилого помещения и прав на земельный участок (с. 37 Отчета). Учитывая то, что в данном Отчете для расчета арендной ставки использовались рыночные данные по аренде встроенных помещений, а не отдельно стоящих зданий на земельном участке, снижение полученной стоимости на 10% (исключение доли стоимости земельного участка) сделано необоснованно.

Полученная рыночная стоимость включает НДС (с. 37 Отчета). Исходная рыночная информация по аренде аналогов, использованная для расчета арендной ставки, не анализировалась на наличие/отсутствие НДС, в тексте объявлений отсутствуют сведения, позволяющие сделать вывод о наличии НДС в цене предложений по аренде. Таким образом, вычитание НДС из полученной рыночной стоимости сделано необоснованно.

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».¹

Стоимость в рамках доходного подхода не достоверна.

¹ <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

В рамках сравнительного подхода использован метод валового рентного мультипликатора, согласно которому стоимость объекта определяется путем умножения потенциального валового дохода (ПВД) на мультипликатор.

ПВД рассчитан некорректно, так как ставка арендной платы за объект оценки определена как среднее арифметическое без внесения корректировок на имеющиеся различия между аналогами и объектом оценки (площадь, местоположение, расположение относительно красной линии, этаж, состояние, материал стен, коммуникации, состав арендной платы).

Стоимость в рамках сравнительного подхода не достоверна.

Информация о продаже и аренде, представленная в разделе «Анализ фактических данных о ценах из сегментов рынка при фактическом варианте использования с указанием интервалов значений цен» не имеет ссылок на источник информации либо распечаток/скриншотов. Информация, приведенная в отчете, не подтверждена.

На скриншотах всех объектов-аналогов, использованных для расчета арендной ставки, коэффициента капитализации и валового рентного мультипликатора отсутствует дата размещения/обновления; дата скриншота не является подтверждением актуальности объявления на дату оценки. Актуальность информации, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, на дату оценки не подтверждена. Часть скриншотов выполнена после даты оценки 01.01.2020 (нарушены требования п. 8 ФСР № 1, п. 5, 11, 12 ФСО № 3).

Комиссией выявлены следующие нарушения:

Нарушение требований (несоответствие)	Номера страниц Отчетов
п. 5 ФСО № 3, п.23 ФСО № 7,	32,37
п. 22 ФСО № 7	38-41

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. – «против».

КОМИССИЯ РЕШИЛА: отклонить заявление об оспаривании.

Председатель комиссии



Ю.В. Чернышева