

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

29.09.2021 № 10621-21-ЮЧ

на № от

РЕШЕНИЕ

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

г. Калуга, ул. Воскресенская, д. 9

29 сентября 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»

Фадеева О.Ю.

начальник юридического отдела аппарата уполномоченного по защите прав предпринимателей в Калужской области.

Дощичин Ю.В.

руководитель Центра юридического сопровождения Союза «Торгово-промышленная палата Калужской области»

на заседании комиссии, состоявшемся 29 сентября 2021 года по адресу: г. Калуга, ул. Воскресенская, д. 9, рассмотрено поступившее 13.09.2021 заявление ООО «Ока парк» (юридический адрес: 248002, Калужская область, г. Калуга,

ул. Болдина, здание 61, офис 301, ОГРН 1084027000265) об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимого имущества с кадастровым номером 40:26:000365:2000, расположенного по адресу: РФ, Калужская область, г. Калуга, ул. Болдина, зд. 61, поданное в целях установления рыночной стоимости объекта недвижимого имущества в размере 48 670 000 (Сорок восемь миллионов шестьсот семьдесят тысяч) рублей по состоянию на 29.12.2020, указанной в отчете об оценке № 89/06 от 16 июня 2021 года (далее – Отчет), составленном оценщиком Жильцовой Е.В., членом саморегулируемой организации оценщиков ассоциация «Русское общество оценщиков».

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено, что не уточнен материал стен, который является важным ценообразующим фактором при оценке стоимости (п. 5, 8 ФСО №3).

Выводы оценщика относительно диапазона стоимости оцениваемого объекта основаны только на ограниченном количестве информации. Выборка нерепрезентативна, что не может быть свидетельством полного и всестороннего анализа рыночной ситуации в исследуемом сегменте на дату оценки. Анализ значений на соответствие аналитическим сведениям участников рынка не проводился. Выводы, сделанные оценщиком, нельзя признать обоснованными (отсутствие необходимой информации не позволяет пользователю отчета проверить на соответствие рыночным данным результаты, полученные оценщиком).

При проведении анализа основных ценообразующих факторов не приведены интервалы значений этих факторов.

Количество аналогов не соответствует применяемым стандартам РОО¹ (стр. 5 Отчета), согласно которым «Количество используемых для расчета стоимости объектов-аналогов должно быть не менее трех. Использование меньшего количества объектов-аналогов, чем количество элементов сравнения, по которым осуществляются корректировки цен объектов-аналогов, без учета поправки (скидки) на торг должно иметь соответствующее обоснование». В Отчете сделана корректировка по 4 элементам сравнения (без учета скидки на торг), количество аналогов в расчете - три.

Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки). Дата объявления аналога № 3 - 28.05.2019, дата оценки 29.12.2020, требуется корректировка.

Физическое состояние объекта. Год постройки аналога № 1 – 1973, у объекта оценки – 2013, состояние аналога отличается, требуется корректировка.

Валовая коррекция объектов-аналогов достигает 62,56%, что существенно (превышает рекомендуемые 30 %), и свидетельствует о некорректном подборе объектов-аналогов.

Расчет рыночной арендной ставки: количество аналогов не соответствует применяемым стандартам РОО²: в Отчете сделана корректировка по 4 элементам сравнения (без учета скидки на торг), количество аналогов в расчете – три; не проведен анализ состава арендной ставки на предмет учета коммунальных платежей (включены/не включены в арендную плату), что существенно влияет на величину чистого операционного дохода;

условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки). Дата объявления аналога № 3 -28.05.2019г., дата оценки 29.12.2020г., требуется корректировка;

¹ Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков»: СПОД РОО 2020, в частности, Методические рекомендации по оценке объектов недвижимости для установления кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости СПОД РОО 04-111-2020

² там же

Величина недозагрузки и операционных расходов приняты на основе экспертного мнения о соответствующих показателях, усредненных по городам России³; в таком случае необходимо провести анализ данного значения на соответствие рыночным данным (ФСО № 3 п. 13).

Оценщик использует значение недозагрузки для активного рынка (с. 60 Отчета), что противоречит выводам Оценщика об активности рынка (с. 25, 28, 40 Отчета – рынок неактивный), что вводит в заблуждение пользователей Отчета.

Использованный Оценщиком метод расчета ставки капитализации не предусмотрен ФСО №7, согласно которому ставка капитализации при использовании метода прямой капитализации определяется на основе анализа рыночных данных о соотношении доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту (метод экстракции).

Отсутствует обоснование (расчёт/ссылка на источник) величин, существенно влияющих на стоимость объекта оценки: время экспозиции 12 месяцев (стр. 62 Отчета); поправка за риск управления инвестициями (Таблица «Поправка за риск управления инвестициями» стр. 63 Отчета).

Доли ОКС и земельного участка в стоимости едином объекте недвижимости приняты на основе экспертного мнения о соответствующих показателях, усредненных по городам России; в таком случае необходимо провести анализ данного значения на соответствие рыночным данным (ФСО № 3 п. 13). По расчетам оценщика стоимость земельного участка под зданием составляет 14 537 000 руб., согласно данным ПКК, площадь земельного участка под объектом оценки - 1774 кв. м (КН - 40:26:000365:2519), т.е. стоимость 1 кв. м = $14\,537\,000 : 1774 = 8\,194,47$ руб., что многократно превышает рыночную стоимость аналогичных земельных участков.

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, 22 ФСО № 7	5,34,36,37
п. 5, 13 ФСО № 3, п.23 ФСО № 7	60,62,63

По вопросу установления рыночной стоимости объекта недвижимого имущества с кадастровым номером 40:26:000365:2000 комиссия проголосовала:

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

КОМИССИЯ РЕШИЛА: отклонить заявление об оспаривании.

Председатель комиссии

Ю.В. Чернышева

³ Справочник оценщика недвижимости под ред. Лейфера, 2018 г.