

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

08.10.2021 № 10955-21-ЮЧ

на № от

РЕШЕНИЕ

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

г. Калуга, ул. Воскресенская, д. 9

08 октября 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»

Дощицин Ю.В.

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

на заседании комиссии, состоявшемся 08 октября 2021 года по адресу: г. Калуга, ул. Воскресенская, д. 9, рассмотрено поступившее 17.09.2021 заявление Маркина А.И. об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости

объекта недвижимого имущества с кадастровым номером 40:28:040110:234, расположенного по адресу: РФ, Калужская область, г. Людиново, ул. Ломоносова, д. 2А, поданное в целях установления рыночной стоимости объекта недвижимого имущества в размере 2 053 800 (Два миллиона пятьдесят три тысячи восемьсот) рублей по состоянию на 01.12.2020, указанной в отчете об оценке № 38/2021 от 15 апреля 2021 года (далее – Отчет), составленном оценщиком Витрик О.А., членом саморегулируемой организации оценщиков ассоциация «Русское общество оценщиков».

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено, что недостаточно проработаны характеристики объекта оценки, которые является важными ценообразующими факторами при оценке стоимости: материал конструктивных элементов, состояние отделки, износ, наличие/отсутствие коммуникаций, характеристика окружения (п. 5, 8 ФСО №3).

Выводы оценщика относительно диапазона стоимости оцениваемого объекта основаны только на ограниченном количестве информации. Выборка нерепрезентативна (объекты из других сегментов рынка), 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).

Оценщик использовал объекты, выставленные на продажу/аренду после даты оценки, что противоречит п.8 ФСО № 1.

Часть информации, использованной для анализа цен, не подтверждена: ссылки не приводят к источнику информации, скриншоты объявлений отсутствуют (предложения по продаже № 2, 3, 5, 8; по аренде № 1, 2, 4, 6), в связи с чем проверить достоверность информации не представляется возможным.

При проведении анализа основных ценообразующих факторов не приведены интервалы значений по ряду факторов (площадь, красная линия, динамика цен).

Отбор аналогов. Не сформулированы правила отбора аналогов для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных Оценщику данных не обосновано.

Назначение. Все аналоги отличаются по назначению, требуется корректировка.

Местоположение. Аналоги № 2, 3, 4 существенно отличаются от объекта оценки (по статусу населенного пункта, численности населения, уровню заплаты, удаленности от областного центра и т.д.), требуется корректировка.

Коммуникации. Величина корректировки аналога 3 в таб.7 (-20%) не соответствует величине корректировки в тексте Отчета (стр.66 (0%)).

Площадь. Для расчета корректировки Оценщик использует формулу (стр. 65 Отчета), согласно которой, нулевая корректировка получится при совпадении площади объекта оценки и аналогов:

$$П_{эм} = \left[\left(\frac{S_{оц}}{S_{ан}} \right)^n - 1 \right] * 100\%$$

Площади аналогов № 1, 2, 3 отличаются от площади объекта оценки, требуется корректировка, однако в расчетах к аналогам 1, 2, 3 Оценщиком применена корректировка 0%.

Другие характеристики(элементы), влияющие на стоимость. Величина корректировки аналога 4 в таб.7 Отчета (-15%) не соответствует величине данной корректировки в тексте Отчета стр.66 (-5%).

Тип отделки помещения. Величина корректировки аналога 4 в таб.7 (-16%) не соответствует величине данной корректировки в тексте Отчета стр.67 (-9%).

Валовая коррекция объектов-аналогов достигает 128,29%, что существенно (превышает рекомендуемые 30 %), и свидетельствует о некорректном подборе объектов-аналогов.

Дата оценки. Указанная в таблице 6 (стр. 69 Отчета) дата - 15.04.2021 - не соответствует дате определения кадастровой стоимости (01.01.2020 для пересчета стоимости на 15.04.2021 в уровень цен на 01.01.2020 Оценщик использует индекс потребительских цен, что некорректно)

Названия элементов сравнения в описании и в таблице 7 Отчета не совпадают, что затрудняет понимание логики процесса определения стоимости.

Доходный подход. Оценщик использовал метод прямой капитализации, что противоречит п. 23-в ФСО №7, так как объект оценки требует значительных капитальных вложений в ремонт/реконструкцию, а его фактическое использование не соответствует наиболее эффективному использованию.

Для расчета рыночной арендной ставки Оценщик использовал объекты, выставленные на рынке после даты оценки, что противоречит п.8 ФСО № 1.

При определении арендной ставки не учтены имеющиеся различия между аналогами и объектом оценки (площадь, местоположение, расположение относительно красной линии, этаж, состояние, материал стен, коммуникации, состав арендной платы).

Величина недозагрузки и операционных расходов приняты на основе экспертного мнения о соответствующих показателях, усредненных по городам России¹; в таком случае необходимо провести анализ данного значения на соответствие рыночным данным (ФСО № 3 п. 13).

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).

Для пересчета стоимости на 15.04.2021 в уровень цен на 01.01.2020 Оценщик использует индекс потребительских цен, что некорректно.

Результаты, полученные сравнительным и доходным подходом, существенно отличаются по величине. Согласно п. 25 ФСО №1, существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода, находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода.

Результат сравнительного подхода 911 800 руб. находится вне границ диапазона стоимости доходного подхода 4 246 470-5 136 130 руб.

Результат доходного подхода 4 718 300 руб. находится вне границ диапазона стоимости сравнительного подхода 820 620-1 002 980 руб.

Нарушены требования п. 25 ФСО № 1.

Технические ошибки: стр.4 Отчета – неправильно указана величина площади объекта 212 кв. м (правильно – 363,5 кв.м); стр. 3 Отчета – неправильно указана величина стоимости, полученной сравнительным подходом 638 260 руб. (правильно - 911 800 руб.); стр. 3 Отчета – неправильно указана величина

¹ Справочник оценщика недвижимости под ред. Лейфера, 2016 г.

стоимости, полученной доходным подходом 1 415 490 руб. (правильно – 4 718 300 руб.).

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. 8 ФСО №1, п. 11 ФСО № 7.	30.41,43-47,48-50
п. 22 ФСО № 7, п.8 ФСО №1, п.8 ФСО №3	65,66,69

По вопросу установления рыночной стоимости объекта недвижимого имущества с кадастровым номером 40:28:040110:234 комиссия проголосовала:

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

КОМИССИЯ РЕШИЛА: отклонить заявление об оспаривании.

Председатель комиссии



Ю.В. Чернышева