

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 № 11055-21-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»

Дощичин 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 21.09.2021 заявление ООО «Кондрово-Молоко» (юридический адрес: 249832, Калужская область, г. Кондрово, ул. Кутузова, д. 34, ОГРН 1034003100119) об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимого имущества с кадастровым

номером 40:04:010104:274, расположенного по адресу: РФ, Калужская область, Дзержинский район, г. Кондрово, ул. Кутузова, д. 34, поданное в целях установления рыночной стоимости объекта недвижимого имущества в размере 5 917 877 (Пять миллионов девятьсот семнадцать тысяч восемьсот семьдесят семь) рублей по состоянию на 01.12.2020, указанной в отчете об оценке № 69/Н от 16 сентября 2021 года (далее – Отчет), составленном оценщиками Зайцевой Р.К., членом саморегулируемой организации оценщиков ассоциация «Русское общество оценщиков», Лапиным Н.В., членом саморегулируемой организации ассоциация оценщиков «Сообщество профессионалов оценки».

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено, что выводы оценщика относительно диапазона стоимости оцениваемого объекта основаны только на ограниченном количестве информации, которую удалось собрать самостоятельно. 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, отсутствует информация по сделкам по сведениям Росреестра. Выводы, сделанные оценщиком, нельзя признать обоснованными (отсутствие необходимой информации не позволяет пользователю отчета проверить на соответствие рыночным данным результаты, полученные оценщиком).

Информация, использованная для анализа цен предложений на исследуемом сегменте рынка не подтверждена: ссылки не приводят к источнику информации, скриншоты плохого качества, в связи с чем проверить дату публикации и достоверность информации не представляется возможным.

В Отчете приведена противоречивая информация о назначении объекта оценки. На стр. 34, 39 Отчета оцениваемый объект оценщик относит к сегменту рынка – низкокласные производственно-складские объекты; на стр. 45 Отчета – говорится об использовании объекта оценки в качестве административного производственного здания; на стр. 46 Отчета - объект оценки рассматривается как объект недвижимости торгового назначения в качестве магазина и производства; на стр. 60 Отчета - объект оценки относится к сегменту помещений свободного назначения. Таким образом, содержание Отчета вводит в заблуждение пользователей отчета об оценке.

Сравнительный подход.

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

При реализации сравнительного подхода оценщик использует корректировки для торгово-офисных объектов, что не соответствует установленному сегменту рынка объекта оценки – низкокласные производственно-складские объекты (с. 34 Отчета).

Поправки на этаж, наличие коммуникаций, физическое состояние здания, состояние внутренней отделки не обоснованы и не подтверждены, так как отсутствуют ссылки на источники информации.

Корректировка на местоположение. Объект оценки и аналоги не сопоставимы по ценообразующему фактору «местоположение»: все аналоги находятся в районах с разными социально-экономическими показателями (по численности населения и уровню зарплаты). Местоположение объекта оценки и аналогов существенно отличается по статусу населенного пункта. Статус населенного пункта, в котором расположен объект оценки, не соответствует статусу аналогов № 2, 3 (деревня Кабицыно). Требуется корректировка.

Корректировка на тип объекта. Аналоги, взятые оценщиком для расчета рыночной стоимости, являются помещениями (согласно представленным скриншотам объявлений и таблице №5 Отчета) и не соответствуют типу оцениваемого объекта (нежилое здание), требуется корректировка.

Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки). Дата объявлений аналогов 2018 год, дата оценки – 01.01.2020г., требуется корректировка.

Этажность. Некорректно рассчитана корректировка на этаж. 90% площади объекта оценки приходится на первый этаж. Требуется пересмотр корректировки.

Площадь. Оценщик отмечает, что площадь объекта оценки – 434,6 кв. м., площадь объектов аналогов № 1, 2, 3 входит в диапазон площадей от 250 до 500 кв. м., корректировка не вводится. Однако оценщик применяет корректировку на площадь для аналога № 3, чем вводит в заблуждение пользователей Отчета.

Расположение относительно красной линии. В тексте Отчета отсутствует обоснование определения расположения объектов-аналогов относительно красной линии. При определении фактора «расположение относительно красной линии» необходимо учитывать не только наличие фактической границы участка с дорогой, но местоположение объекта, уровень активности улицы, к которой прилегает объект оценки (транспортная магистраль, пешеходная улица и т.п.), важность и значимость выхода на красную линию для эффективного использования.

Расположение Аналога № 2 отличается по интенсивности транспортного и пешеходного потока расположения объекта оценки, требуется корректировка.

Физическое состояние объекта не соответствует количественной оценке износа (табл.№1) Указанный в Отчете износ составляет 49%, что говорит о неудовлетворительном техническом состоянии объекта оценки. Необходима корректировка.

Степень полноты и достоверности исходной информации, использованной в рамках сравнительного подхода, не обеспечивает точность и достоверность оценки (не используется информация о сделках, недостаточное количество аналогов в расчете (3 аналога).

При расчете стоимости объекта оценки затратным подходом не учтена прибыль предпринимателя и величина износа.

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.11 ФСО №3, п. 11, 22-б ФСО № 7.	34,39,45,46,60
п. 5 ФСО № 3, п.п. 11-г, 22 ФСО № 7, п. 24 ФСО №7	34,60,61,62,63

По вопросу установления рыночной стоимости объекта недвижимого имущества с кадастровым номером 40:04:010104:274 комиссия проголосовала:

Чернышева Ю.В. – «против»;

Шишков Д.А. – «против»;

Ровинская Ю.Т. – «против»;

Шведова О.Ю. – «против»;

Дощицин Ю.В. – «за».

КОМИССИЯ РЕШИЛА: отклонить заявление об оспаривании.

Председатель комиссии

Ю.В. Чернышева