

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

23.12.2021 № 14060-21-ЮЧ

на № от

РЕШЕНИЕ

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

г. Калуга, ул. Воскресенская, д. 9

23 декабря 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.

Дощицин Ю.В.

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

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.

Шведова О.В.

представитель саморегулируемой организации оценщиков ассоциация «Русское общество оценщиков»

на заседании комиссии, состоявшемся 23 декабря 2021 года по адресу: г. Калуга, ул. Воскресенская, д. 9, рассмотрено поступившее 30.11.2021 заявление ЗАО «Прайт-К» (юридический адрес: 248002, Калужская область, г. Калуга, ул. Салтыкова -Щедрина, д. 139, ОГРН 1024001202037) об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимого имущества с кадастровыми номерами

40:04:050105:2703, расположенного по адресу: РФ, Калужская область, Дзержинский район, п. Товарково, ул. Первомайский микрорайон, д. 1, поданное в целях установления рыночной стоимости объекта недвижимого имущества в размере 11 709 800 (Одиннадцать миллионов семьсот девять тысяч восемьсот) рублей,

40:04:050105:2705, расположенного по адресу: РФ, Калужская область, Дзержинский район, п. Товарково, ул. Туркестанская, д. 2, поданное в целях установления рыночной стоимости объекта недвижимого имущества в размере 32 947 548 (Тридцать два миллиона девятьсот сорок семь тысяч пятьсот сорок восемь) рублей, по состоянию на 01.01.2020, указанной в отчете об оценке № 007985/21/257 от 19 октября 2021 года (далее – Отчет), составленном оценщиком Барменковой М.В., членом ассоциации «Русское общество оценщиков».

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено, что в Отчете Оценщик относит объект оценки к сегменту офисной недвижимости и приводит данные о 10-ти предложениях по продаже аналогов (стр.48-49 Отчета) с разбросом цен от 4 916 до 21 622 руб/кв.м, по аренде торговой недвижимости с разбросом цен от 120 до 531 руб/кв.м.

Одно предложение является зданием, и цена приводится с учетом стоимости земельного участка, 9 предложений не соответствуют типу объекта недвижимости оцениваемого объекта-являются помещениями, следовательно искажается уровень цен в сегменте объекта оценки.

В таблицах данных о предложениях и арендных ставках ссылки не приводят к требуемой информации.

Тип ОКС. Аналог №1 – помещение не соответствует типу оцениваемых объектов – здание.

Состояние отделки и техническое состояние. У аналога №1 в тексте объявления отсутствует информация о техническом состоянии здания, в котором расположено помещение, а также состояние отделки, следовательно корректировки не обоснована.

В соответствии с п. 13 ФСО №3 в случае, если в качестве информации, существенной для величины определяемой стоимости объекта оценки, используется значение, определяемое экспертным мнением, в отчете об оценке должен быть проведен анализ данного значения на соответствие рыночным данным (при наличии рыночной информации). Рассчитанные данным методом корректировки цен аналогов достигают 36% (22% - техническое состояние, 14% - состояние отделки), таким образом имеют существенное влияние на величину определяемой стоимости. Применение Оценщиком сравнительного подхода также обуславливает наличие рыночной информации для его реализации.

В нарушение п. 13 ФСО № 3 в Отчете не приведен анализ экспертных значений на соответствие рыночным данным.

Доходный подход (ОКС). Валовая коррекция объектов-аналогов достигает 74,3% (с учетом корректировки на торг), что существенно превышает рекомендуемые 30 % и свидетельствует о некорректном подборе объектов-аналогов.

Величина операционных расходов принята на уровне 27 % от потенциального валового дохода - на основе экспертного мнения о типовых операционных расходах, усредненных по городам России (по данным портала

«Статриэлт» на 01.01.2020) в таком случае необходимо провести анализ данного значения на соответствие рыночным данным.

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	48,49,101-101-123

По вопросу установления рыночной стоимости объектов недвижимого имущества с кадастровыми номерами 40:04:050105:2703, 40:04:050105:2705 комиссия проголосовала:

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

КОМИССИЯ РЕШИЛА: отклонить заявление об оспаривании.

Председатель комиссии



Ю.В. Чернышева