

КАЛУЖСКАЯ ОБЛАСТЬ



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО
РАЗВИТИЯ И ПРОМЫШЛЕННОСТИ

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

07.12.2022

№ 14638-22-ЮЧ

На №

от

РЕШЕНИЕ

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

г. Калуга, ул. Воскресенская, д. 9

07 декабря 2022 г

ПРЕДСЕДАТЕЛЬСТВОВАЛ:

Чернышева Ю.В.

Секретарь комиссии

Изюмова Е.Л.

ПРИСУТСТВОВАЛИ:

Члены комиссии:

Дощичин 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 07 декабря 2022 года по адресу:
г. Калуга, ул. Воскресенская, д. 9, рассмотрено поступившее 16.11.2022 заявление
ООО «Артель» (по доверенности Косенкова О.Ю.) (юридический адрес: 249096,
Калужская область, г. Малоярославец, ул. Подольских курсантов, 3, ОГРН
1034003800346) об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости
объекта недвижимого имущества с кадастровым номером 40:13:030709:1009,

расположенного по адресу: РФ, Калужская область, Малоярославецкий район, г. Малоярославец, ул. Подольских Курсантов, д. б/н (инв. № 3500), поданное в целях установления рыночной стоимости объекта недвижимого имущества в размере 28 864 000 (Двадцать восемь миллионов восемьсот шестьдесят четыре тысячи) рублей, по состоянию на 01.01.2020, указанной в отчете об оценке № 316 от 14 октября 2022 года (далее – Отчет), составленном оценщиком Зайцевой Р.К., членом саморегулируемой организации оценщиков ассоциация «Русское общество оценщиков», оценщиком Лапиным Н.В., членом ассоциации 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 (7 предложений). Выборка нерепрезентативна, что не может быть свидетельством полного и всестороннего анализа рыночной ситуации в исследуемом сегменте на дату оценки. Часть информации на дату оценки не подтверждена: ссылка не приводит к источнику информации, скриншоты отсутствуют (предложения по продаже №№ 2,3,4,6, предложения по аренде №№ 1, 2, 3, 4, 6).

Анализ значений на соответствие аналитическим сведениям участников рынка не проводился. Отсутствуют интервалы значений ценообразующих факторов.

Сравнительный подход. Количество аналогов не соответствует СПОД РОО, 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 на торг должно иметь соответствующее обоснование». В Отчете сделана корректировка по 5 элементам сравнения (без учета скидки на торг), количество аналогов в расчете – 3.

В отчете имеются противоречивые сведения о местоположении в пределах города объекта оценки: с. 15 Отчета – «спальные районы среднеэтажной застройки», с. 63 Отчета – район крупных автомагистралей, что вводит в заблуждение пользователей Отчета. Местоположение в пределах города аналога по ул. Зеленая д. 17 определено Оценщиком как «спальные районы среднеэтажной застройки», что не соответствует Правилам землепользования и застройки МО ГП «Город Малоярославец», согласно которым это зона «застройки малоэтажными и индивидуальными жилыми домами».

Доходный подход. Условия договора аренды. Согласно скриншоту объявления аналога № 2, все коммунальные платежи включены в арендную плату (с. 44 Отчета), что противоречит утверждению Оценщика о том, что коммунальные платежи объектов-аналогов оплачиваются отдельно (с. 67, 71 Отчета). Требуется корректировка.

Дата предложения. Согласно скриншоту, дата объявления аналога № 1 - 12.12.2018г., дата оценки – 01.01.2020г., требуется корректировка

Тип объекта. Все аналоги являются встроенными помещениями, а объект оценки – отдельно стоящее здание, требуется корректировка.

Этаж расположения. Все аналоги отличаются от объекта оценки по этажу расположения, требуется корректировка.

Наличие отдельного входа. Все аналоги не имеют отдельного входа в отличие от объекта оценки, требуется корректировка.

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. Для действующих объектов логично проанализировать фактический уровень недозагрузки и операционных расходов и сравнить с диапазоном экспертов.

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).

При расчете ставки капитализации отсутствует источник информации о величине премии за финансовое управление (с.76 Отчета), т. о., информация, приведенная в отчете, существенно влияющая на стоимость объекта оценки, не подтверждена.

Описание процедуры согласования результатов оценки. Стоимость участка под ОКС (13% от стоимости ЕОН) определена на основе экспертного мнения о соответствующих показателях, усредненных по городам России; в таком случае необходимо провести анализ данного значения на соответствие рыночным данным.

Согласно публичной кадастровой карте, участок под зданием с кадастровым номером 40:13:030709:6 имеет площадь 1626 кв. м. По расчетам Оценщика, стоимость земельного участка под объектом оценки составляет: $33\,894\,000 - 29\,488\,000 = 4\,406\,000$ руб.; удельная стоимость: $44\,060\,000 / 1\,626 = 2\,710$ руб./кв. м, что превышает рыночные цены земельных участков под торгово-офисную застройку в г. Малоярославце. Рассчитанная рыночная стоимость ОКС недостоверна.

В отчете имеются противоречивые сведения об итоговой стоимости объекта: с. 13, 81, 82 Отчета – 29 488 000 руб., с. 2 Отчета – 28 864 000 руб., что вводит в заблуждение пользователей Отчета.

Комиссией выявлены следующие нарушения:

| Нарушение требований (несоответствие) | Номера страниц Отчетов |
|---|------------------------|
| п. 2 ФСО № VI, п. 11, 22 ФСО № 7 | 15,63 |
| п. 22, п.23 ФСО № 7, п. 10 ФСО III, п. 2, 8 ФСО VI. | 44,67,71,76,81,82 |

По вопросу установления рыночной стоимости объекта недвижимого имущества с кадастровым номером 40:13:030709:1009 комиссия проголосовала:

Чернышева Ю.В. – «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

¹ Справочник оценщика недвижимости под ред. Лейфера, 2018 г. «Торгово-офисная недвижимость и сходные типы объектов»; «Операционные расходы для коммерческой недвижимости», 2019г., под редакцией Лейфера Л.