

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

12.01.2022 № 14848-21-ЮЧ
На № от

РЕШЕНИЕ

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

г. Калуга, ул. Воскресенская, д. 9

12 января 2022 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 12 января 2022 года по адресу:
г. Калуга, ул. Воскресенская, д. 9, рассмотрено поступившее 15.12.2021 заявление

ООО «Сельхоз-Комплект» (юридический адрес: 248000, Калужская область, г. Калуга, ул. Литвиновская, д. 2Б, ОГРН 1024001427768) об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимого имущества с кадастровым номером 40:26:000145:117, расположенного по адресу: РФ, Калужская область, г. Калуга, ул. Литвиновская, д.2Б, поданное в целях установления рыночной стоимости объекта недвижимого имущества в размере 366 000 (Триста шестьдесят шесть тысяч) рублей, по состоянию на 10.06.2021, указанной в отчете об оценке № КД-15267/1021-Г6 от 02 декабря 2021 года (далее – Отчет), составленном оценщиком Ерохиной Ю.А., членом ассоциации «Русское общество оценщиков».

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено, что отсутствует анализ цен сделок/предложений с объектами недвижимости в сегменте, к которому принадлежит оцениваемый объект (низкокласные производственно-складские объекты), с указанием диапазона их значений.

Приведены противоречивые данные о стоимости объекта оценки, полученные при применении затратного подхода на странице 8 Отчета (348 000, 366 000).

Единственным подходом, использованным Оценщиком является затратный подход, одним из условий применения которого является возможность корректной оценки износа и устаревания объектов оценки (ФСО № 7, п. 24). Для старых зданий (год постройки объектов оценки-1979) характерна неопределенность, связанная с физическим состоянием, степенью несоответствия современным требованиям и негативным воздействием внешней экономической среды. Например, при оценке физического износа многие конструктивные элементы недоступны для осмотра и их техническое состояние невозможно корректно оценить.

Таким образом, степень полноты и достоверности исходной информации, использованной в рамках затратного подхода, не обеспечивает точность и достоверность оценки. Комиссия считает необходимым использование не менее двух методов оценки для обеспечения точности и достоверности результата оценки.

Учитывая наличие рынка низкокласных производственно-складских объектов, считаем отказ от использования сравнительного/доходного подхода необоснованным.

В Отчете приведена противоречивая информация об объекте-аналоге. На странице 37 Отчета указано, что в качестве аналога для объекта оценки был выбран объект ангары арочного типа - ruC4.01.000.0002 (стр.218) из сборника Ко-Инвест «Складские здания и сооружения», 2016 год. Здесь же приложен скриншот страницы данного сборника с другим аналогом. При расчете стоимости объекта оценки, оценщик использует аналог ruC4.02.000.0031. Таким образом, Оценщик вводит в заблуждение пользователей отчета.

При расчете стоимости замещения некорректно выбран аналог, так как объект оценки не является ангаром шатрового типа.

В связи с некорректным выбором аналога стоимость замещения необоснованно занижена.

В сборниках КО-ИНВЕСТ имеется достаточное количество аналогов ангаров с вертикальными стенами, сопоставимых по характеристикам, например ruC4.03.000.0001:

Выбранный аналог имеет бетонные полы, у объекта оценки, согласно техническому паспорту, полов нет. Необходимо ввести корректировку на отсутствие пола.

Прибыль предпринимателя при инвестициях в строительство определена Оценщиком по т. 17 «Справочника оценщика недвижимости» под ред. Лейфера, 2020г., в которой отражены усредненные данные городам России, однако в этом же источнике имеются данные о прибыли предпринимателя по отдельным городам с учетом численности населения и уровня доходов (т.18-19). Кроме того, при расчете Оценщик не учитывает период строительства, нарушая тем самым порядок расчета прибыли предпринимателя, приведенный на с.54-55 вышеупомянутого Справочника. В таблицах справочника представлена годовая доходность, которую имеет девелопер от вложения средств в строительство объекта; используя эти данные прибыль предпринимателя рассчитывается в соответствии с методами финансовой математики если строительство осуществляется в течение любого другого периода. Сроки строительства объекта оценки Оценщиком не определены. Таким образом, прибыль предпринимателя определена некорректно, т.к. не учтены экономические условия и сроки строительства.

По мнению Оценщика физический износ здания составляет 70%. Техническое состояние объекта оценки охарактеризовано как неудовлетворительное. Согласно информации в таблице на стр. 41 Отчета такой величине износа соответствует ветхое состояние: «Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а ненесущих – весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента». Данные противоречия вводят в заблуждение пользователей Отчета.

Стоимость в рамках затратного подхода не достоверна.

Комиссией выявлены следующие нарушения:

Нарушение требований (несоответствие)	Номера страниц Отчетов
п. 11 ФСО №1, п. 11, 22, 23, 24, 25 ФСО № 7, п. 5,13 ФСО № 3.	33-36,40-46,54,55

По вопросу установления рыночной стоимости объектов недвижимого имущества с кадастровыми номерами 40:26:000145:117 комиссия проголосовала:

Чернышева Ю.В. – «против»;

Шишков Д.А. – «против»;

Дощичин Ю.В. – «за»

Ровинская Ю.Т. – «самоотвод», является учредителем ООО «Малтон»;

Фадеева О.Ю. – «против»;

Шведова О.В. – «против».

КОМИССИЯ РЕШИЛА: отклонить заявление об оспаривании.

Председатель комиссии

Ю.В. Чернышева