

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
е-mail: economy@adm.kaluga.ru

12.04.2021 № 3594-21-ДШ

на № от

РЕШЕНИЕ

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

г. Калуга, ул. Воскресенская, д. 9

12 апреля 2021 г

ПРЕДСЕДАТЕЛЬСТВОВАЛ:

Шишков Д.А.

Секретарь комиссии

Изюмова Е.Л.

ПРИСУТСТВОВАЛИ:

Члены комиссии:

Коробков А.В.

директор Центра оценки и экспертиз 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 апреля 2021 года по адресу: г. Калуга, ул. Воскресенская, д. 9, рассмотрено поступившее 05.04.2021 заявление ООО «ТЦ Весна» (юридический адрес: 249039, Калужская область, г. Обнинск, ул. Калужская, д. 16А, ОГРН 1104025004511) об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимого имущества с

кадастровым номером 40:27:030301:5107, расположенного по адресу: РФ, Калужская область, г. Обнинск, пр. Ленина, д. 208, поданное в целях установления рыночной стоимости объекта недвижимого имущества в размере 78 822 000 (Семьдесят восемь миллионов восемьсот двадцать две тысячи) рублей, по состоянию на 01.01.2020, указанной в отчете об оценке № 155/02021 от 12 марта 2021 года (далее – Отчет), составленном оценщиком Шведовой О.В., членом ассоциации «Русское общество оценщиков».

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено, что объект оценки отнесен к сегменту к сегменту низкокласных торгово-офисных объектов (помещение торговли) и приводит данные о 8-ми предложениях по продаже аналогов с диапазоном цен от 25 086 до 47 202 руб./кв. м., в среднем около 35 440 руб./кв. м.

Предложение № 1, 2, 8 – в объявлении указывается о продаже здания, т.е. учтена стоимость земельного участка.

Предложение № 4 – предлагается к продаже готовый бизнес.

Стоимость объекта Предложения №1 (24 000 000 руб.) в Отчете на стр.32 не соответствует стоимости в объявлении по указанной ссылке (36 900 000 руб.).

В Предложении №3 содержится противоречивая информация о стоимости объекта недвижимости: в тексте 25 000 000 руб., в заголовке 30 000 000. Оценщик при анализе рынка использует значение 25 000 000 руб.

Значения площади 1 588,90 кв.м и стоимости 75 000 000 руб. Предложения №5 (Аналог №2), указанные в таблице Отчета, не соответствуют значениям площади 1700 кв.м и стоимости 15 000 000 руб. в приложенном фотообразе, однако при переходе по указанной в Отчете ссылке стоимость - 25 000 000 руб.

Данные предложения искажают уровень цен в сегменте объекта оценки.

Предложения по аренде ОКС. Фотообразы Предложений 1, 2, 5, 7, 8 не читаемы, ссылки на источники информации не активны, в связи с чем проверить достоверность информации не представляется возможным.

В предложениях № 3, 4 (Аналог №1), 9 (Аналог №2) в тексте объявления не указана стоимость аренды.

В выборке присутствуют объекты, искажающие ценовые показатели исследуемого сегмента рынка (объекты несопоставимы по масштабу и назначению).

Перечисленные отличия приводят к неоднозначному толкованию и вводят в заблуждение пользователей Отчета.

Предложения по земельным участкам. Сведения о виде разрешенного использования (далее – ВРИ) Предложения №3 (Аналог № 1), Предложения №4 (Аналог №2) противоречивые и не соответствуют ВРИ объекта оценки. В тексте объявлений – промышленное назначение, а согласно кадастровым номерам, указанным в тексте объявлений:

40:27:020401:835- «общежития, арендные дома»;

40:27:030803:1418 - «научно-исследовательские, проектные, конструкторские организации, административные здания, производственно-складские комплексы безопасного производства наукоемкой продукции, центры подготовки кадров и компьютерные центры для инновационной деятельности», требуется уточнение вида разрешенного использования и корректировка.

При анализе основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости указанные интервалы их значений не совпадают с фактически примененными корректировками: для скидки к ценам предложения указан интервал 5-20%, а используется корректировка в размере 22,7 %.

В расчетных таблицах Оценщик указывает ценообразующий фактор - расположение относительно красной линии, как фактор, влияющий на стоимость, однако анализ по данному ценообразующему фактору не проведен.

Корректировка цен аналогов.

Поправка на местоположение. На стр. 49 Отчета Оценщик приводит значения доверительного интервала в Таблице «Корректировка по локальному местоположению», которые не соответствуют значениям доверительного интервала Справочника оценщика недвижимости - 2018. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под ред. Лейфер Л. А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2018 г.стр.189.

В приведенной ниже Таблице (столбец 2), указан кадастровый номер, который не относится к объекту оценки.

Значения коэффициентов на статус населенного пункта не соответствуют Справочнику оценщика недвижимости-2018, в связи с чем, корректировки рассчитаны неверно (стр.53).

Неверно применены корректировки на местоположение и рассчитаны их значения на стр.66 для Аналога №2 и Аналога №3, что привело к занижению рыночной стоимости объекта оценка.

Иные характеристики, влияющие на стоимость (наличие построек). Согласно исследованиям Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт, земельные участки с ветхими зданиями и улучшениями, подлежащими сносу, стоят дешевле свободного земельного участка. Объект оценки является условно свободным земельным участком, Аналог №1 по мнению Оценщика застроен ветхими строениями. Однако, в расчете применена понижающая корректировка по нижней границе, что противоречит логике самой корректировки. Следовательно, к цене аналога следует применить повышающую корректировку. Согласно приведенным табличным данным (стр.51), корректировка должна составить +16%, а не -11% (стр.54).

Применение корректировки на наличие ветхих построек для Аналога №1 (40:27:020401:835) вводит в заблуждение пользователей отчета, так как в тексте объявления отсутствует данная информация. Имеется предположение продавца о сносе зданий или реставрации.

В тексте объявления Аналога №2 (40:27:030803:1418) содержится информация о фундаменте и проекте под строительство двухэтажного здания, а не о ветхом строении. Фундамент – объект незавершенного строительства. Корректировка применена неверно.

Не проведен анализ и обоснование фактора - местоположение объекта оценки и объектов аналогов. Соответственно, не определены и не учтены в расчетной таблице территориальные зоны и их значения.

В разделе 9.5.5. Расчет рыночной стоимости оцениваемого объекта доходным подходом указана рыночная стоимость объекта оценки по доходному подходу без стоимости земельного участка, руб. без учета НДС (83 062 597 руб.), однако при согласовании результатов в графе «Доходный подход» указана иная стоимость 77 014 248 руб., что приводит к искажению результатов. (стр.85).

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.	32-39,49,51,53-54, 66,56,57,85

По вопросу установления рыночной стоимости объекта недвижимого имущества с кадастровым номером 40:27:030301:5107 комиссия проголосовала:

Шишков Д.А. – «против»;

Ровинская Ю.Т. – «против»;

Коробков А.В. – «против»;

Фадеева О.Ю. – «против»;

Шведова О.В. – «самоотвод» (оценщик, подготовивший отчет).

КОМИССИЯ РЕШИЛА: отклонить заявление об оспаривании.

Заместитель председателя комиссии



Д.А. Шишков