

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

26.05.2021 № 5394-21-ЮЧ

на № от

РЕШЕНИЕ

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

г. Калуга, ул. Воскресенская, д. 9

26 мая 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.

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 26 мая 2021 года по адресу: г. Калуга, ул. Воскресенская, д. 9, рассмотрено поступившее 12.05.2021 заявление ООО «Ока парк» (юридический адрес: 248002, Калужская область, г. Калуга, ул. Болдина, д. 61, офис 301, ОГРН 1084027000265) об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимого имущества с кадастровыми номерами:

40:26:000365:794, поданное в целях установления рыночной стоимости объекта недвижимого имущества в размере 85 820 000 (Восемьдесят пять миллионов восемьсот двадцать тысяч) рублей;

40:26:000365:795, поданное в целях установления рыночной стоимости объекта недвижимого имущества в размере 44 290 000 (Сорок четыре миллиона двести девяносто тысяч) рублей, по состоянию на 01.01.2020, указанной в отчете об оценке № 71/2021 от 29 апреля 2021 года (далее – Отчет), составленном оценщиком, Жильцовой Е.В., членом ассоциации «Русское общество оценщиков».

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено, что количество аналогов не соответствует применяемым стандартам (стр. 5 Отчета), 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 (скидки) на торг должно иметь соответствующее обоснование». В Отчете сделана корректировка по 5 элементам сравнения (без учета скидки на торг), количество аналогов в расчете - три.

В Отчете имеется противоречивая информация о методе оценки в рамках доходного подхода: стр. 25 Отчета - «В рамках доходного подхода оценщик, исходя из анализа объёмно-планировочных характеристик объекта оценки и его технического состояния, отдал предпочтение методу дисконтирования денежных потоков»; стр. 26 Отчета - «Учитывая текущее состояние объекта (не требует проведения ремонта), для оценки в рамках доходного подхода следует использовать метод капитализации»; стр. 43 Отчета - «В рамках доходного подхода использовался метод дисконтирования денежных потоков».

Проведенные расчеты свидетельствуют о том, что оценка проведена методом прямой капитализации. Таким образом, содержание отчета вводит в заблуждение пользователей отчета об оценке.

Согласно объявлению аналога № 3 в аренду сдается 2-х этажное торговое здание, т.е. этаж расположения аналога 1, 2, что совпадает с характеристикой объекта оценки; корректировка не требуется.

При расчете потенциального валового дохода допущены технические ошибки (стр. 55 Отчета): объект 40:26:000365:794 - $PВД=424*12*4063,5=20\ 675\ 088$ руб. (в Отчете - 20 654 433 руб.); объект 40:26:000365:795 - $PВД=512*12*1705=10\ 475\ 520$ руб. (в Отчете - 10 480 217 руб.).

Ставка капитализации определена по аналитическим данным справочника оценщика недвижимости «Нижний Новгород 2018», под редакцией Л. А. Лейфера (на основе экспертного мнения о значении текущей доходности, усредненной по городам России). Использованный оценщиком метод расчета ставки капитализации не предусмотрен ФСО № 7, согласно которому ставка капитализации определяется на основе анализа рыночных данных о соотношении доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту (метод экстракции). Стоимость в рамках доходного подхода не достоверна.

У предложений по продаже объектов № 1, 2 отсутствуют скриншоты, ссылки не приводят к источнику информации. На скриншоте объекта № 4 отсутствует дата размещения/обновления; дата скриншота не является подтверждением актуальности объявления на дату оценки. Актуальность информации на дату оценки не подтверждена.

У предложения по аренде объектов № 6 отсутствует скриншот, ссылка не приводит к источнику информации. Актуальность информации на дату оценки не подтверждена.

Комиссией выявлены следующие нарушения:

Нарушение требований (несоответствие)	Номера страниц Отчетов
п. 22 ФСО № 7, Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков»: СПОД РОО 2020	5
п. 5 ФСО № 3, п.23 ФСО № 7, п. 8, 11 ФСО № 3	25,26,43,45,46

По вопросу установления рыночной стоимости объектов недвижимого имущества с кадастровыми номерами 40:26:000365:794, 40:26:000365:795, комиссия проголосовала:

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

КОМИССИЯ РЕШИЛА: отклонить заявление об оспаривании.

Председатель комиссии

Ю.В. Чернышева