

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

09.06.2022 № 6669-22-ДШ
На № от

РЕШЕНИЕ

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

г. Калуга, ул. Воскресенская, д. 9

09 июня 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 09 июня 2022 года по адресу:
г. Калуга, ул. Воскресенская, д. 9, рассмотрено поступившее 24.05.2022 заявление
ООО «АгроПлюс» (юридический адрес: 249073248001, Калужская область, г.

Калуга, ул. Кирова, д. 57, офис, 22, ОГРН 1154027000115) об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимого имущества с кадастровым номером 40:17:140801:165, расположенного по адресу: РФ, Калужская область, Перемышльский район, дер. Михайловское, поданное в целях установления рыночной стоимости объекта недвижимого имущества в размере 3 495 000 (Три миллиона четыреста девяносто пять тысяч) рублей, по состоянию на 01.01.2020, указанной в отчете об оценке № 04/112/22-03 от 06 мая 2022 года (далее – Отчет), составленном оценщиком Башуткиным А.М., членом саморегулируемой организации оценщиков ассоциация «Русское общество оценщиков».

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено, что информация, использованная для анализа цен предложений на исследуемом сегменте рынка не подтверждена: у предложения № 3 ссылка не приводит к источнику информации, на скриншоте отсутствует дата размещения/обновления.

При проведении анализа основных ценообразующих факторов не приведены интервалы значений факторов. Отсутствует анализ степени активности рынка в рассматриваемом сегменте.

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

В тексте Отчета в таблицах 8.2 и 10.2 нумерация аналогов, использованных для расчета, не совпадает, что вводит в заблуждение пользователей Отчета.

Площадь. Поправка на площадь определена некорректно. Площадь объекта оценки (земельный участок), согласно представленной информации в Отчете (стр.43), составляет 10 га., что соответствует диапазону таблице (стр.42 Отчета): 10-30 га. Необходим пересмотр корректировки. При определении стоимости земельного участка под оцениваемым строением не обоснованно применена корректировка на площадь по группе участков типа «залежь», не соответствующая группе участков под объектом оценки.

Местоположение. Аналоги № 1, 2, 3 (Бабынинский и Медынский районы) отличаются по расположению от объекта оценки (Перемышльский район) по социально-экономическим показателям. Требуется корректировка.

Сравнительный подход. Здание: количество аналогов не соответствует применяемым стандартам¹ (стр. 6 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 - четыре.

Расчет стоимости земельных участков объектов-аналогов непрозрачен. Стоимость земельных участков, представленная на стр. 46, необоснованна.

Затратный подход. Для оценки здания 1990 года строительства, Оценщик использует Справочник УПВС 1969 года и применяется несколько коэффициентов перехода цен от 1969 года к 1984 году, далее от 1984 к 2020 году, общий коэффициент пересчета составил 187,51 (на стр.52 Отчета). Следовательно, такое количество коэффициентов перехода цен не обеспечивает точность и достоверность оценки, приводит к ее искажению. Для расчета стоимости нежилых зданий необходимо использовать Справочники, соответствующие дате оценки.

¹ Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков»: СПОД РОО 2020, в частности, Методические рекомендации по оценке объектов недвижимости для установления кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости СПОД РОО 04-111-2020

Прибыль застройщика определена Оценщиком на основании экспертной оценки параметров рынка, проведенной «Приволжским центром финансового консалтинга и оценки» (результаты данного исследования приведены в издании «Справочник оценщика недвижимости. (Том 2, Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода)» под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород – 2018 г.). Согласно п. 13 ФСО № 3 экспертные мнения (классификация из Справочника), используемые при определении рыночной стоимости и существенным образом на нее влияющие, необходимо анализировать на соответствие рыночным данным. В Отчете данный анализ не представлен.

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, 22 ФСО № 7.	6,20,23,42,43,46
п. 24 ФСО №7, п.5 ФСО №3	52

По вопросу установления рыночной стоимости объекта недвижимого имущества с кадастровым номером 40:17:140801:165 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. – «за».

КОМИССИЯ РЕШИЛА: отклонить заявление об оспаривании.

Председатель комиссии

Ю.В. Чернышева

Star