

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

11.08.2021 № 8394-21-ЮЧ

на № от

РЕШЕНИЕ

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

г. Калуга, ул. Воскресенская, д. 9

11 августа 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.

Ровинская Ю.Т.

представитель саморегулируемой организации оценщиков ассоциация «Русское общество оценщиков»

Шведова О.В.

представитель саморегулируемой организации оценщиков ассоциация «Русское общество оценщиков».

на заседании комиссии, состоявшемся 11 августа 2021 года по адресу: г. Калуга, ул. Воскресенская, д. 9, рассмотрено поступившее 19.07.2021 заявление Маркиной Ж.М. об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимого имущества с кадастровым номером 40:01:030412:1191, расположенного по адресу: РФ, Калужская область, Бабынинский район, п. Воротынский, ул. Школьная, д. 17 а, строение 2, поданное в целях установления рыночной стоимости объекта недвижимого имущества в размере 5 930 000 (Пять

миллионов девятьсот тридцать тысяч) рублей, по состоянию на 30.04.2021, указанной в отчете об оценке № 179/0721 от 15 июля 2021 года (далее – Отчет), составленном оценщиком Шведовой О.В., членом ассоциации «Русское общество оценщиков».

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено, что недостаточно проработаны характеристики объекта оценки, в частности отсутствует информация о наличии и качестве уровня внутренней отделки, санитарно-техническом оборудовании.

Противоречивая информация о материале стен объекта оценки: в выписке из ЕГРН об объекте недвижимости – стены легкие из местных материалов, на стр. 9 в характеристике здания – пеноблок, на фото – здание кирпичное.

Величина физического износа объекта на дату оценки 30.04.2021г. принята Оценщиком как минимальное значение интервала (0;20) в размере 2% (стр. 9 Отчета), однако, минимальное значение в приведенном интервале 0%.

Цена объекта № 2 на стр. 34 Отчета (2 150 000руб.) не соответствует цене в скриншоте объявления (2 300 000 руб.) на стр. 76 Отчета, следовательно, средняя цена по анализируемому сегменту рынка рассчитана неверно.

Отсутствуют выводы об активности анализируемого сегмента рынка.

Не сформулированы правила отбора аналогов и не обосновано использование в Отчете лишь части доступных Оценщику объектов-аналогов.

Площадь аналога № 2 отличается от площади объекта оценки (анализ фактора на стр. 37 Отчета), требуется корректировка.

Корректировка цен аналогов при расчет рыночной арендной ставки проведена некорректно: экономические характеристики. Аналог 2 не отличается от объекта оценки по данной характеристике, корректировка не требуется. Тип объекта. Объект оценки – отдельно стоящее здание; аналоги – помещения. Требуется корректировка.

При расчете потенциального валового дохода допущена техническая ошибка (стр. 65 Отчета): $PВД=366,6*12*502=2\ 208\ 398,4$ руб. (в Отчете -2 209 787 руб.).

Величина недозагрузки объекта и величина операционных расходов приняты на основе экспертного мнения о соответствующих показателях, усредненных по городам России (по данным Справочников оценщика недвижимости под ред. Лейфера, 2018 г.). В этом случае необходимо провести анализ данного значения на соответствие рыночным данным (ФСО № 3 п. 13).

Величина чистого операционного дохода (ЧОД) необоснованно занижена в связи с некорректным учетом коммунальных платежей и эксплуатационных расходов: Оценщик в расчете на стр.59-61 указывает, что арендная плата не включает коммунальные платежи и эксплуатационные расходы, соответственно, потенциальный валовый доход не содержит коммунальные платежи и эксплуатационные расходы. Величина операционных расходов (ОР) включает коммунальные платежи и эксплуатационные расходы. Однако при расчете ЧОД Оценщик вычитает из валового дохода полный перечень ОР, в том числе коммунальные платежи и эксплуатационные расходы, что приводит к необоснованному занижению ЧОД и рыночной стоимости.

Использованный Оценщиком метод расчета ставки капитализации не предусмотрен ФСО № 7, согласно которому при использовании метода прямой капитализации ставка капитализации определяется на основе анализа рыночных данных о соотношении доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту (метод экстракции).

Отсутствует обоснование (расчёт/ссылка на источник) величин, существенно влияющих на стоимость объекта оценки: время экспозиции (стр. 64 Отчета); поправка за риск управления инвестициями (стр. 65 Отчета)

По мнению Оценщика, стоимость, полученная путем деления чистого операционного дохода на ставку капитализации, включает стоимость здания и прав на земельный участок. Однако, учитывая то, что в данном Отчете для расчета арендной ставки использовались рыночные данные по аренде встроенных помещений, а не отдельно стоящих зданий на земельном участке, полученная в рамках доходного подхода стоимость уже не учитывает стоимость земли. На основании вышеизложенного, уменьшать итоговую стоимость объекта, полученную в рамках согласования результатов сравнительного и доходного подходов, на долю стоимости земли - некорректно.

Комиссией выявлены следующие нарушения:

Нарушение требований (несоответствие)	Номера страниц Отчетов
п. 5, 8 ФСО №3	9
ч.3 ст. 11 ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29.07.1998 N 135-ФЗ, п. 5 ФСО №3, п. 11 ФСО № 7.	34,76
п. 22 ФСО № 7	37
п. 13 ФСО № 3, п. 23 ФСО № 7	59-61,64,65

По вопросу установления рыночной стоимости объекта недвижимого имущества с кадастровым номером 40:01:030412:1191, комиссия проголосовала:

Чернышева Ю.В. – «против»;
Шишков Д.А. – «против»;
Ровинская Ю.Т. – «против»;
Шведова О.В. – «самоотвод», оценщик, подготовивший отчет.

КОМИССИЯ РЕШИЛА: отклонить заявление об оспаривании.

Председатель комиссии

Ю.В. Чернышева