

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 № 8924-21-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 02.08.2021 заявление ИП Абдул Малик М.Д. (юридический адрес: 119602, г. Москва, Коштыянца, д. 20, корп. 1, кв. 48, ОГРНИП 314774618500401) об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимого имущества с кадастровым номером 40:07:110521:802, расположенного по адресу: РФ, Калужская область, Жуковский район, г. Жуков, ул. Первомайская, д. 9/1, 9/2,

поданное в целях установления рыночной стоимости объекта недвижимого имущества в размере 22 729 000 (Двадцать два миллиона семьсот двадцать девять тысяч) рублей, по состоянию на 01.01.2020, указанной в отчете об оценке № КД-14976/0621 от 27 июля 2021 года (далее – Отчет), составленном оценщиком Ерохиной Ю.А., членом ассоциации «Русское общество оценщиков».

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено, выводы Оценщика относительно диапазона стоимости оцениваемого объекта основаны только на ограниченном количестве информации (выборка составила 10 объектов, из которых только 2 объекта в Жуковском районе, предложение №2 несопоставимо по назначению (относится к другому сегменту рынка), что не может быть свидетельством полного и всестороннего анализа рыночной ситуации в исследуемом сегменте на дату оценки. Анализ значений на соответствие аналитическим сведениям участников рынка не проводился. Выводы, сделанные Оценщиком, нельзя признать обоснованными (отсутствие необходимой информации не позволяет пользователю Отчета проверить на соответствие рыночным данным результаты, полученные Оценщиком).

В тексте объявления предложения №1 неоднозначная информация о площади объекта: в заголовке - 4700 кв.м., в описании – 4720 кв.м. Цена предложения № 1 на стр. 27, 48 Отчета (41 300 000руб.) не соответствует цене в скриншоте объявления (62 400 000 руб.) на стр. 39 Отчета, следовательно, средняя и максимальная цена по анализируемому сегменту рынка рассчитана неверно.

На стр. 37 Отчета Оценщиком принято решение использовать методы сравнительного и доходного подходов, однако в рамках данного Отчета им был реализован только сравнительный подход.

Обоснованность использования сравнительного подхода в качестве единственного противоречит информации о рынке объекта оценки, представленной в Отчете: рассматриваемый сегмент рынка является неактивным; в Отчете не используется информация о сделках. Диапазон цен предложений очень широкий: от 2083 до 11875 руб./кв. м, что свидетельствует о несбалансированности рынка и возможности определения рыночной стоимости на любом уровне в данном диапазоне; недостаточное количество аналогов в расчете (оценка по 3 аналогам); неполная информация о характеристиках аналогов в тексте объявлений.

Количество аналогов не соответствует применяемым стандартам РОО¹ (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.

Корректировка на коммуникации. В объявлении о продаже аналога № 2 отсутствуют данные о наличии отопления, требуется корректировка.

Наличие железнодорожной ветки. Для сегмента рынка недвижимости производственно-складского назначения данный фактор является ценообразующим. У аналога №1 имеется своя ж/д ветка с разгрузочной рампой. Требуется понижающая корректировка.

Соотношение доли офисных, производственных площадей. Согласно техническому паспорту (стр. 62-80 Отчета), часть помещений объекта оценки являются административно-бытовыми, однако при оценке этот факт игнорируется (ст. 48-49 Отчета). Требуется пересмотр величины корректировки.

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

Доля земли в стоимости ЕОН принята на основе экспертного мнения, усредненного по городам России по Справочнику оценщика недвижимости под ред. Лейфера, 2018 г. (т.е. рыночная земельного участка под зданием составляет 9 741 000 руб.) в таком случае необходимо провести анализ данного значения на соответствие рыночным данным (ФСО № 3 п. 13).

Комиссией выявлены следующие нарушения:

Нарушение требований (несоответствие)	Номера страниц Отчетов
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, п. 11 ФСО № 1	5, 27,39,48
п. 22 ФСО № 7, п. 13 ФСО 3.	48-49,62-80

По вопросу установления рыночной стоимости объекта недвижимого имущества с кадастровым номером 40:07:110521:802 комиссия проголосовала:

Чернышева Ю.В. – «против»;
Шишков Д.А. – «против»;
Ровинская Ю.Т. – «самоотвод», учредитель ООО «Малтон»;
Шведова О.В. – «за».

КОМИССИЯ РЕШИЛА: отклонить заявление об оспаривании.

Председатель комиссии



Ю.В. Чернышева