

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

21.09.2022 № 11103-22-ЮЧ
На № от

РЕШЕНИЕ

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

г. Калуга, ул. Воскресенская, д. 9

21 сентября 2022 г

ПРЕДСЕДАТЕЛЬСТВОВАЛ:

Чернышева Ю.В.

Секретарь комиссии

Изьюмова Е.Л.

ПРИСУТСТВОВАЛИ:

Члены комиссии:

Демьяненко М.В.

руководитель 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 21 сентября 2022 года по адресу: г. Калуга, ул. Воскресенская, д. 9, рассмотрено поступившее 06.08.2022 заявление Зайцевой А.О. (по доверенности Савельичева В.О.) об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимого имущества с кадастровым номером 40:26:000325:399, расположенного по адресу: РФ, Калужская область, г. Калуга, ул. Николо-Козинская, д. 58, поданное в целях установления рыночной стоимости объекта недвижимого имущества в размере 23 001 055 (Двадцать три миллиона одна тысяча пятьдесят пять) рублей, по состоянию на 01.01.2020, указанной в отчете об оценке № 61/Н от 05 августа 2022 года (далее – Отчет), составленном оценщиком Зайцевой Р.К., членом саморегулируемой организации оценщиков «Русское общество оценщиков»,

Лапиным Н.В., членом саморегулируемой организации ассоциации оценщиков «Сообщество профессионалов оценки».

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено, что в отчете не приведено правил отбора аналогов, в итоге к сравнению приняты объекты менее сопоставимые, чем имеются в анализе рынка.

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.

У предложения №8 вид разрешенного использования – «под автоцентр» не соответствует виду разрешенного использования оцениваемого объекта недвижимости – «для торгово-офисного назначения».

В разделе анализа основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, не приведены некоторые факторы и интервалы их значений.

Корректировка на красную линию. Оценщик определяет Аналог № 3 относительно красной линии - первая линия, но согласно Яндекс.Картам объект находится внутриквартально, соответственно не требуется применение понижающей корректировки.

Корректировка на местоположение. Для объектов-аналогов №1, № 3 Оценщик применяет значение коэффициентов - 0,68 (стр.65 Отчета), которые отсутствуют на рис.6 (Таблица. 45 «Справочник оценщика недвижимости – 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода»), тем самым вводит в заблуждение пользователей Отчета.

Класс отделки/ состояние отделки помещений. На стр. 69 Отчета Оценщик указывает о сопоставимости класса отделки оцениваемого объекта с объектами-аналогами № 2 и №4, но при этом применяет корректировку для указанных объектов-аналогов, тем самым вводит в заблуждение пользователей Отчета.

При определении скорректированной стоимости объекта в рамках сравнительного подхода необоснованно вычтена величина НДС.

В сравнительном подходе не учтен фактор разноэтажности объекта оценки и аналогов (на стр. 75 приведены справочные данные значения о влиянии данного фактора на стоимость, в противоречие с расчетом).

В доходном подходе ставки аренды для разных этажей рассчитаны с НДС и без НДС, вводя в заблуждение пользователей отчета.

При расчете чистого операционного дохода допущена техническая ошибка (стр. 80 Отчета): $ЧОД = ДВД - ОР = 2007702 - 17,9\% = 1648323,34$ (для 1-го этажа в Отчете - 1596984 руб.)

$ЧОД = ДВД - ОР = 1426646 - 17,9\% = 1171276,37$ (для 2-го этажа в Отчете - 1134795 руб.)

Величина недозагрузки и операционных расходов приняты на основе экспертного мнения о соответствующих показателях, усредненных по городам России¹; в таком случае необходимо провести анализ данного значения на соответствие рыночным данным (ФСО № 3 п. 13). Для действующих объектов логично проанализировать фактический уровень недозагрузки и операционных расходов и сравнить с диапазоном экспертов.

Использованный Оценщиком метод расчета ставки капитализации не предусмотрен ФСО №7, согласно которому ставка капитализации при использовании метода прямой капитализации определяется на основе анализа

¹ Справочник оценщика недвижимости под ред. Лейфера, 2018 г. «Торгово-офисная недвижимость и сходные типы объектов»; «Операционные расходы для коммерческой недвижимости», 2019г., под редакцией Лейфера Л.

рыночных данных о соотношении доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту (метод экстракции).

Комиссией выявлены следующие нарушения:

Нарушение требований (несоответствие)	Номера страниц Отчетов
п. 5,13 ФСО №3, п. 11, 22, 23 ФСО № 7	38-43,65,69,75,77,78,80

По вопросу установления рыночной стоимости объектов недвижимого имущества с кадастровым номером 40:26:000325:399 комиссия проголосовала:

Чернышева Ю.В. – «против»;
Демьяненко М.В. – «против»;
Ровинская Ю.Т. – «против»;
Шведова О.В. – «против».

КОМИССИЯ РЕШИЛА: отклонить заявление об оспаривании.

Председатель комиссии



Ю.В. Чернышева

