

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

26.10.2022 № 12009-22-ЮЧ
На № от

РЕШЕНИЕ

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

г. Калуга, ул. Воскресенская, д. 9

26 октября 2022 г

ПРЕДСЕДАТЕЛЬСТВОВАЛ:

Чернышева Ю.В.

Секретарь комиссии

Изюмова 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»

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 октября 2022 года по адресу:
г. Калуга, ул. Воскресенская, д. 9, рассмотрено поступившее 27.09.2022 заявление
Игнаточкина В.А. (по доверенности Савельичева В.О.) об оспаривании результатов
определения кадастровой стоимости объекта недвижимого имущества с
кадастровым номером 40:21:050401:149, расположенного по адресу: РФ,

Калужская область, Ульяновский район, дер. Дурнево, поданное в целях установления рыночной стоимости объекта недвижимого имущества в размере 2 270 000 (Два миллиона двести семьдесят тысяч) рублей, по состоянию на 01.01.2020, указанной в отчете об оценке № 71/Н от 16 сентября 2022 года (далее – Отчет), составленном оценщиком Зайцевой Р.К., членом саморегулируемой организации оценщиков ассоциация «Русское общество оценщиков», оценщиком Лапиным Н.В., членом ассоциации оценщиков «Сообщество профессионалов оценки».

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено, что в сравнительном подходе не сформулированы правила отбора аналогов и не обосновано использование в отчете лишь части доступных оценщику рыночных данных. Вызывает вопрос выбор в качестве аналога № 2 минимального значения выборки.

Корректировки по некоторым факторам (местоположение, площадь, красная линия, техническое состояние, состояние отделки) определяются с использованием «Справочника оценщика недвижимости – 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под ред. Лейфер Л.А., Н.-Новгород, 2018 г., что не соответствует сегменту рынка объекта оценки - производственно-складские объекты (с. 36 Отчета).

Корректировка на условия продажи. В тексте объявления аналога №4 имеется информация о срочной продаже. Требуется корректировка.

Корректировка на снижение цены в процессе торга. Значение корректировки принято Оценщиком как среднее значение для объектов из группы Б (областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-км зоны от регионального центра другие города РФ численностью более 50 тыс. человек), что не соответствует объекту оценки и аналогам (относятся к группе В). Требуется пересмотр корректировки.

Корректировка на местоположение. Объекты-аналоги расположены в муниципальных районах с разными социально-экономическими показателями и в разных типах населенных пунктов. Требуется корректировка. Использование корректировки на типовые зоны в пределах города для сельских населенных пунктов и малых городов не корректно, т.к. выделение типовых зон, согласно используемому источнику, используется в больших городах.

Наличие коммуникаций. В Отчете приведена противоречивая информация о наличии коммуникаций у объекта оценки: с. 16 Отчета – электричество, водоснабжение; с. 68 Отчета - все коммуникации. Описание коммуникаций у аналогов 1, 2, 3 в Отчете не соответствует тексту объявлений и отличается от наличия коммуникаций у объекта оценки. Требуется пересмотр корректировки.

Техническое состояние. Согласно тексту объявлений, состояние аналогов №№ 1 (под разбор) и 2 (требуется капитальный ремонт) хуже, чем у объекта оценки (удовлетворительное). Требуется пересмотр величины корректировки. Информация о состоянии аналогов № 3, 4 в тексте объявлений отсутствует, таким образом, корректировка введена необоснованно.

Отсутствует анализ по факторам материал стен, транспортная доступность и качество подъездных путей.

Коэффициент вариации. При расчете допущена техническая ошибка, фактически, коэффициент вариации составляет 51,35% (с. 68 Отчета– 26,19%), таким образом, выборка объектов-аналогов является неоднородной.

В доходном подходе не сформулированы правила отбора аналогов и не обосновано использование в отчете лишь части доступных оценщику рыночных данных.

При расчете арендной ставки корректировки по некоторым факторам проведены по «Справочнику оценщика недвижимости – 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под ред. Лейфер Л.А., Н.-Новгород, 2018 г. что не соответствует сегменту рынка объекта оценки - производственно-складские объекты (с. 36 Отчета).

Изменение цен во времени. У аналогов № 1, 2, 3 дата публикации/обновления 2018г, требуется корректировка. Использование аналога № 4 противоречит ФСО, т.к. объявление опубликовано 14.10.2020г., т.е. после даты оценки 01.01.2020г.

Отличие цены предложения от цены сделки. Нет единообразия при выборе значения корректировки: в сравнительном подходе – по складским зданиям, в доходном – по производственным зданиям.

Корректировка на местоположение. Объекты-аналоги расположены в муниципальных районах с разными социально-экономическими показателями и разных типах населенных пунктов. Требуется корректировка. Использование корректировки на типовые зоны в пределах города для сельских населенных пунктов и малых городов не корректно, т.к. выделение типовых зон, согласно используемому источнику, используется в больших городах.

Площадь объекта. Аналоги отличаются от объекта оценки, однако Оценщик не вводит корректировку утверждая, что «не выявлена зависимость арендной ставки от площади объекта от 70 кв. м»; какое-либо подтверждение данного вывода отсутствует. Таким образом, корректировка 0% является необоснованной.

Техническое состояние. Информация о состоянии аналогов № 1, 2, 4 в тексте объявлений отсутствует, таким образом, Оценщик вводит корректировку необоснованно.

Наличие коммуникаций. В Отчете приведена противоречивая информация о наличии коммуникаций у объекта оценки: с. 16 Отчета – электричество, водоснабжение; с. 75 Отчета – газ, свет, вода. Описание коммуникаций у всех аналогов не соответствует тексту объявлений и отличается от наличия коммуникаций у объекта оценки. Требуется пересмотр корректировки.

Отсутствует анализ по факторам материал стен, транспортная доступность и качество подъездных путей.

Коэффициент вариации. При расчете допущена техническая ошибка, фактически, коэффициент вариации составляет 34,62% (с. 75 Отчета– 19,26%), таким образом, выборка объектов-аналогов является неоднородной.

Величина недозагрузки арендопригодных площадей принята в размере 18,5%, однако в приведенном источнике (с. 77 Отчета) данное значение отсутствует.

Величина недозагрузки, операционных расходов и коэффициента капитализации принята на основе экспертного мнения о соответствующих показателях, усредненных по городам России, в этом случае необходимо провести анализ данного значения на соответствие рыночным данным

Величина чистого операционного дохода (ЧОД) необоснованно занижена в связи с двойным учетом коммунальных платежей: при расчете арендной ставки аналоги корректируются на к/платежи (стр. 74), соответственно, потенциальный валовой доход уже не содержит коммунальные платежи; затем при расчете ЧОД (стр. 77-78) Оценщик вычитает из ДВД полный перечень операционных расходов,

в том числе к/платежи, что приводит к необоснованному занижению ЧОД и рыночной стоимости.

При расчетах допущены технические ошибки (с. 78 Отчета):

- ДВД= 1 338 408,00–18,5%=1 090 802,52руб. (в Отчете - 1 151 031,00руб.)

- С=980 678/11,1%=8 834 936,94руб. (в Отчете - 8 373 000,00руб.)

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

Результаты, полученные разными подходами, различаются в 8,5 раз (10 032 800 / 1 175 600), что существенно. Оценщик не указывает границы диапазонов стоимости, полученных разными подходами, не проводит анализ и не указывает причину расхождения результатов.

Доля стоимости ОКС в стоимости единого объекта недвижимости принята в соответствии с экспертным мнением и не подтверждена рыночными данными.

Стоимость в рамках данного отчета не достоверна (нарушены требования п.25 ФСО №1, п. 13 ФСО 3).

Комиссией выявлены следующие нарушения:

Нарушение требований (несоответствие)	Номера страниц Отчетов
п. 5 ФСО № 3, п. 22 ФСО № 7	16,36,68
п.23 ФСО № 7, п.8 ФСО 1, п. 5 ФСО 3	16,36,74,75,77-78

По вопросу установления рыночной стоимости объекта недвижимого имущества с кадастровым номером 40:21:050401:149 комиссия проголосовала:

Чернышева Ю.В. – «против»;

Демьяненко М.В. – «против»;

Ровинская Ю.Т. – «против»;

Фадеева О.Ю. – «против»;

Шведова О.В. – «против».

КОМИССИЯ РЕШИЛА: отклонить заявление об оспаривании.

Председатель комиссии

Ю.В. Чернышева