

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 № 12925-22-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:
Секретарь комиссии

Чернышева Ю.В.
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 11.10.2022 заявление
Никишиной В.В. об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости
объекта недвижимого имущества с кадастровым номером 40:26:000167:1158,

расположенного по адресу: РФ, Калужская область, г. Калуга, ул. Грабцевское шоссе, д. 85, пом. 165, поданное в целях установления рыночной стоимости объекта недвижимого имущества в размере 18 270 000 (Восемнадцать миллионов двести семьдесят тысяч) рублей, по состоянию на 01.01.2020, указанной в отчете об оценке № 291 от 08 октября 2022 года (далее – Отчет), составленном оценщиком Кочановым И.Н., членом МСНО-НП «Общество профессиональных экспертов и оценщиков».

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено, что в предложениях по аренде № 8, 9 арендная ставка указана неверно (стр. 18), что влияет на среднерыночную цену аренды. В разделе анализа рынка оценщиком неверно рассчитана среднерыночная цена аренды.

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

В сравнительном подходе использована информация после даты оценки (дата добавления аналога №5 - 11.04.2020 г., дата оценки – 01.01.2020 г.).

Корректировка на местоположение. По мнению оценщика, район расположения аналогов № 2, 5 - «спальные микрорайоны высотной застройки», что ничем не подтверждено, так как нет точного адреса. Требуется уточнение характеристики и, при необходимости, корректировка.

Корректировка на физическое состояние. Год постройки объекта-аналога №1 идентичен году постройки объекта оценки, в связи с чем введение корректировки не требуется.

Для аналогов № 2, 3, 4 требуется уточнение характеристики и, при необходимости, корректировка.

Согласно тексту объявления, объект-аналог № 5, расположенный по адресу: Калужская обл., г. Калуга, ул. Хрустальная, 1995 года постройки. Оценщик указывает на стр. 30, 34 Отчета, что его физическое состояние «новое». Противоречивая информация о характеристиках объекта-аналога вводит в заблуждение пользователей Отчета.

Корректировка на площадь аналогов № 3, 4, 5 рассчитана неверно, допущена техническая ошибка в расчете. Ошибочное определение корректировки на площадь приводит к снижению рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Коэффициент вариации среди скорректированных цен аналогов рассчитан неверно, допущена техническая ошибка в расчете.

Степень полноты и достоверности исходной информации, использованной в рамках сравнительного подхода, не обеспечивает точность и достоверность оценки (не используется информация о сделках).

В рамках доходного подхода не сформулированы правила отбора аналогов и не обосновано использование в отчете лишь части доступных оценщику объектов-аналогов.

В Отчете на стр. 36 говорится о семи использованных аналогах, однако в расчетной таблице на стр. 41 представлен расчет по шести аналогам. Содержание вводит в заблуждение пользователей отчета.

Оценщиком не проанализированы такие элементы сравнения, как площадь, физическое состояние объекта, состояние внутренней отделки; расположение относительно «красной линии».

Не проведен анализ состава арендной ставки на предмет учета коммунальных платежей (включены/не включены в арендную плату), что существенно влияет на величину чистого операционного дохода.

При расчете рыночной арендной ставки некорректно проведен анализ различий объекта оценки и аналогов: «отобраны только предложения в окраинных спальных районах города.» (стр. 17), что противоречит сведениям расчетной таблицы Отчета на стр. 41. Требуется пересмотр корректировки. В тексте объявления аналога №4 указано, что он располагается на первом этаже жилого дома, как и объекту оценки. Корректировка не требуется. Объявление об аренде аналога № 5 не содержит информацию об этажности. Корректировка сделана необоснованно.

При расчете потенциального валового дохода допущена техническая ошибка (стр. 44 Отчета): $PВД=454,8*12*598,10=3\ 264\ 190,56$ руб. (в Отчете – 3 263 860 руб.).

Величина недозагрузки и операционных расходов объекта принята 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.

Использованный оценщиком метод расчета ставки капитализации не предусмотрен ФСО № 7, согласно которому ставка капитализации определяется на основе анализа рыночных данных о соотношении доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту (метод экстракции). Стоимость в рамках доходного подхода не достоверна.

Комиссией выявлены следующие нарушения:

Нарушение требований (несоответствие)	Номера страниц Отчетов
п. 5 ФСО № 3, п. 11, 22 ФСО № 7	18,30,34
п. 5, 13 ФСО № 3, п.23 ФСО № 7	17,36,41

По вопросу установления рыночной стоимости объекта недвижимого имущества с кадастровым номером 40:26:000167:1158 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

¹ Справочник оценщика недвижимости под ред. Лейфера, 2018 г. «Торгово-офисная недвижимость и сходные типы объектов»