

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 № 12962-22-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
Самбура Д.А., Самбуровой О.В. об оспаривании результатов определения
кадастровой стоимости объекта недвижимого имущества с кадастровым номером

40:27:020201:1279, расположенного по адресу: РФ, Калужская область, г. Обнинск, ул. Долгинская, д. 16, пом. 9,10, поданное в целях установления рыночной стоимости объекта недвижимого имущества в размере 4 200 000 (Четыре миллиона двести тысяч) рублей, по состоянию на 01.01.2020, указанной в отчете об оценке № 292 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 при реализации сравнительного подхода Оценщик использует предложение № 6 (здание амбулаторной клиники с операционными и палатами) в качестве аналога, что не соответствует установленному сегменту рынка объекта оценки – торгово-офисная недвижимость.

Информация, использованная для анализа цен сделок/предложений на исследуемом сегменте рынка не подтверждена: при переходе по ссылке отсутствует дата размещения/обновления, скриншоты объявлений плохого качества или отсутствуют (предложения по продаже 5, 6; предложения по аренде 1, 2), у предложений по аренде № 5, 6 отсутствуют скриншоты, ссылки не приводят к источнику информации., в связи с чем проверить дату публикации и достоверность информации не представляется возможным.

Использована информация после даты оценки (дата публикации предложения № 3 – 13.01.2021г., дата оценки – 01.01.2020г.).

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

Физическое состояние объекта. Аналог № 4 2016 года постройки. Физическое состояние хорошее. Корректировка не требуется.

В доходном подходе при расчете арендной ставки некорректно проведена корректировка на местоположение. В расчетной таблице на стр.40 Отчета оценщик проанализировал такой элемент сравнения как «местоположение в пределах города». Однако, верно определив различия между объектом оценки и аналогами, поправку не применил. Требуется корректировка.

При расчете потенциального валового дохода допущена техническая ошибка (стр. 47 Отчета): $PВД=726*12*106,6=928\ 699,2$ руб. (в Отчете -928 668 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.

Величина чистого операционного дохода (ЧОД) необоснованно занижена в связи с некорректным учетом коммунальных платежей: на стр. 39 Отчета указано, что арендная плата не включает коммунальные платежи, соответственно, потенциальный валовый доход уже не содержит коммунальные платежи. Однако при расчете ЧОД Оценщик вычитает из ЭВД полный перечень операционных

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

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

Комиссией выявлены следующие нарушения:

Нарушение требований (несоответствие)	Номера страниц Отчетов
п. 5 ФСО № 3, п. 11, 22 ФСО № 7	16,17,25
п. 5, 13 ФСО № 3, п.23 ФСО № 7	39,40,46,47

По вопросу установления рыночной стоимости объекта недвижимого имущества с кадастровым номером 40:27:020201:1279 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