

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

23.11.2022 № 13666-22-ЮЧ
На № от

РЕШЕНИЕ

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

г. Калуга, ул. Воскресенская, д. 9

23 ноября 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

Дощичин Ю.В. руководитель Центра юридического сопровождения
Союза «Торгово-промышленная палата Калужской области»

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 23 ноября 2022 года по адресу:
г. Калуга, ул. Воскресенская, д. 9, рассмотрено поступившее 25.10.2022 заявление

Мартвых И.В. об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимого имущества с кадастровыми номерами 40:26:000262:969, расположенного по адресу: РФ, Калужская область, г. Калуга, ул. Герцена, д. 3, пом. 104, поданное в целях установления рыночной стоимости объекта недвижимого имущества в размере 25 345 000 (Двадцать пять миллионов триста сорок пять тысяч) рублей, 40:26:000183:631, расположенного по адресу: РФ, Калужская область, г. Калуга, ул. Телевизионная, д. 9, пом. 39, поданное в целях установления рыночной стоимости объекта недвижимого имущества в размере 12 386 000 (Двенадцать миллионов триста восемьдесят шесть тысяч) рублей, 40:26:000374:983, расположенного по адресу: РФ, Калужская область, г. Калуга, ул. Спартака, д. 5, пом. 2, поданное в целях установления рыночной стоимости объекта недвижимого имущества в размере 18 932 000 (Восемнадцать миллионов девятьсот тридцать две тысячи) рублей, по состоянию на 01.01.2020, указанной в отчете об оценке № 433/1022 от 20 октября 2022 года (далее – Отчет), составленном оценщиком Шведовой О.В., членом ассоциации «Русское общество оценщиков».

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено следующее.

Корректировка на этаж. В тексте объявления о продаже аналога № 5 указано, что помещение расположено на 1 этаже (366 кв.м.) и в подвале (251,3 кв.м.), однако в расчетах использована общая площадь 617,3 кв. м. как площадь 1-го этажа. Требуется корректировка.

Местоположение в пределах города. На стр.10 Отчета оценщик определяет зону расположения объекта оценки (г. Калуга, ул. Герцена, д.3) как «спальные микрорайоны застройки до 90-х годов, застроенные среднеэтажными зданиями», однако в расчетной таблице - расположен «рядом с административным центром города», противоречивая информация вводит в заблуждение пользователей отчета. Окружение объекта оценки соответствует: «спальным микрорайонам среднеэтажной застройки». Требуется пересмотр корректировки.

Не проведен анализ по факторам: расположение относительно красной линии, наличие отдельного входа.

В доходном подходе при расчете рыночной арендной ставки некорректно проведен анализ различий объекта оценки и аналогов: на стр. 64 Отчета скриншот корректировки арендной ставки объектов представлен не в полном объеме: не отражена степень активности рынка; оценщик не делает корректировку на различие в площади, ссылаясь на принцип делового оборота, согласно которому объект может сдаваться в аренду по частям. Однако возможность сдачи в аренду недвижимости по частями или целиком не отменяет влияние фактора масштаба на ставку арендной платы, что подтверждается экспертным мнением¹ и многочисленными научными исследованиями². Требуется внесение корректировок.

Не проведен анализ по факторам: расположение относительно красной линии, наличие отдельного входа.

На стр. 59, 60, 63 Отчета указывается, что коммунальные платежи не включены в арендную плату, оплачиваются отдельно для аналогов № 1, 2, 4. У аналога №3 данная информация ничем не подтверждена.

Величина недозагрузки и операционных расходов приняты на основе экспертного мнения о соответствующих показателях, усредненных по городам России (Справочник оценщика недвижимости под ред. Лейфера); в таком случае необходимо провести анализ данного значения на соответствие рыночным данным. Для действующих объектов оценки логично сопоставить рассчитанные показатели

¹ Справочник оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А.

² <https://cyberleninka.ru/article/n/issledovanie-mnogofaktornoy-modeli-rynochnoy-arendnoy-stavki-na-primere-torgovogo-tsentra/viewer> Пузыня Н.Ю., Сигова Я.И. Исследование многофакторной модели рыночной арендной ставки на примере торгового центра

доходов с фактическими (согласно выпискам из ЕГРН объекты оценки сданы в аренду ООО «Агроторг», АО «Тандер»).

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). Оценщик определил ставку капитализации на основе экспертного мнения, усредненного по городам России; в таком случае необходимо провести анализ данного значения на соответствие рыночным данным (ФСО № 3 п. 13). В Приложении отсутствуют документы (договор купли-продажи и договор аренды), на которые ссылается Оценщик на с.71 Отчета.

Величина чистого операционного дохода (ЧОД) необоснованно занижена в связи с некорректным учетом коммунальных платежей и эксплуатационных расходов: на стр.69 Отчета указано, что арендная плата не включает коммунальные платежи и эксплуатационные расходы, соответственно, потенциальный валовый доход уже не содержит коммунальные платежи. Величина операционных расходов (ОР) включает коммунальные платежи и составляет 17,9% от действительного валового дохода (ДВД) (стр. 70 Отчета). Однако при расчете ЧОД Оценщик вычитает из ДВД полный перечень ОР, 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, 13 ФСО № 3, п.22, 23 ФСО № 7	10,59,60,63,64,69,70, 71

По вопросу установления рыночной стоимости объектов недвижимого имущества с кадастровыми номерами 40:26:000262:969, 40:26:000183:631, 40:26:000374:983, комиссия проголосовала:

Чернышева Ю.В. – «против»;

Демьяненко М.В. – «против»;

Дощицин Ю.В. – «против»;

Ровинская Ю.Т. – «против»;

Фадеева О.Ю. – «за»;

Шведова О.В. – «самоотвод», является оценщиком, подготовившим отчет.

КОМИССИЯ РЕШИЛА: отклонить заявление об оспаривании.

Председатель комиссии



Ю.В. Чернышева