

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 № 14122-22-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
- Дощицин 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 03.11.2022 заявление

Мамедова Агил Сахавет Оглы об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимого имущества с кадастровым номером 40:26:000232:222, расположенного по адресу: РФ, Калужская область, г. Калуга, ул. К. Либкнехта, д. 20, поданное в целях установления рыночной стоимости объекта недвижимого имущества в размере 23 855 000 (Двадцать три миллиона восемьсот пятьдесят пять тысяч) рублей, по состоянию на 01.01.2020, указанной в отчете об оценке № КД-16173/1022 от 01 ноября 2022 года (далее – Отчет), составленном оценщиком Ерохиной Ю.А., членом ассоциации «Русское общество оценщиков».

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено, что сведения о сделках купли-продажи зданий в анализируемом сегменте отсутствуют. В предложениях о продаже № 2 информация в таблице не соответствует скринам.

Отсутствует анализ по факторам: расположение относительно красной линии, этажность, уровень/состояние внутренней отделки.

При выборе метода в рамках доходного подхода имеются противоречия (с. 31 Отчета): сначала Оценщик «отдал предпочтение методу дисконтирования денежных потоков», далее – «В рамках настоящего Отчета для оценки стоимости объекта оценки использовался...метод прямой капитализации (в рамках доходного подхода)».

Сравнительный подход. Выбор аналогов. Оценщик отказывается от предложения №3 как несопоставимого по местоположению, но берет предложение №4, которое более несопоставимое по местоположению. Отказ от предложения № 7 не обоснован.

Местоположение объекта. Несмотря на одинаковое окружение, аналог 3 значительно удален от центра города (4,5 км) по сравнению с объектом оценки (1,8 км). Требуется корректировка.

Общая площадь. Расчет корректировок отсутствует. При расчете величины корректировок аналогов 2 и 3 допущена техническая ошибка.

Этаж расположения. В расчетной таблице с. 41 для аналога № 3 приведена корректировка 0%, однако цена изменяется.

Расположение относительно красной линии: аналоги 1, 2 расположены вдоль улиц с меньшей интенсивностью транспортных и пешеходных потоков, чем у объекта оценки. Требуется корректировка.

Валовая коррекция объектов-аналогов достигает 37,5%, что превышает рекомендуемые 30 % и свидетельствует о некорректном подборе объектов-аналогов.

Доходный подход. Выбор аналогов. Местоположение предложений рынка аренды № 7 и 8 аналогично местоположению выбранных для сравнения аналогов, отказ по данному критерию не обоснован.

Физическое состояние здания. В тексте объявления аналога 1 отсутствует информация, указывающая на «удовлетворительное состояние», корректировка введена не обосновано.

Общая площадь помещений. Аналоги отличаются от объекта оценки, требуется корректировка. Нет единообразия при анализе ценообразующего фактора: в сравнительном подходе корректировка вводится, в доходном нет.

Этаж расположения. Отсутствует описание расчета величины корректировки.

Величина недозагрузки и операционных расходов приняты на основе экспертного мнения о соответствующих показателях, усредненных по городам России (Справочник оценщика недвижимости под редакцией Лейфер Л. А. н); в таком случае необходимо провести анализ данного значения на соответствие рыночным данным. Для действующих объектов оценки (согласно фото и выписки

из ЕГРН - объект функционирующий, сдается в аренду) логично сопоставить рассчитанные показатели доходов/расходов с фактическими данными.

Отсутствует описание расчета чистого операционного дохода.

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.

Описание процедуры согласования результатов оценки.

При оценке соответствия стоимости земли под объектом оценки рыночным данным, Оценщик допускает следующие ошибки. Сравнение рыночной стоимости на дату оценки (01.01.2020) с кадастровой стоимостью (01.01.2018г.) некорректно, поскольку дата определения кадастровой стоимости отличается от даты проведения объекта оценки. Так как на земельном участке находятся два объекта капитального строительства (объект оценки 836 кв. м и магазин 935,9 кв. м), некорректно относить всю его площадь (1142+104 кв. м) только к объекту оценки. При пропорциональном распределении площади земли между двумя ОКС к объекту оценки может быть отнесено $[(1142+104)/(836+935,9)]*836=588$ кв. м. Таким образом, удельная стоимость составит $3565\ 000/588=6063$ руб./кв. м, что существенно превышает рыночные данные.

Комиссией выявлены следующие нарушения:

Нарушение требований (несоответствие)	Номера страниц Отчетов
п. 5, 13 ФСО № 3, п. 11, 22,23 ФСО № 7	31,36, 41,53

По вопросу установления рыночной стоимости объекта недвижимого имущества с кадастровым номером 40:26:000232:222 комиссия проголосовала:

Чернышева Ю.В. – «против»;

Демьяненко М.В. – «против»;

Дощицин Ю.В. – «за»;

Ровинская Ю.Т. – «самоотвод», является заместителем генерального директора организации, подготовившей отчет;

Фадеева О.Ю. – «против»;

Шведова О.В. – «против».

КОМИССИЯ РЕШИЛА: отклонить заявление об оспаривании.

Председатель комиссии

Ю.В. Чернышева