

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

21.01.2022 № 15358-21-ЮЧ
На № от

РЕШЕНИЕ

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

г. Калуга, ул. Воскресенская, д. 9

21 января 2022 г

ПРЕДСЕДАТЕЛЬСТВОВАЛ:

Чернышева Ю.В.

Секретарь комиссии

Изюмова Е.Л.

ПРИСУТСТВОВАЛИ:

Члены комиссии:

Шишков Д.А.

заместитель руководителя 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 21 января 2022 года по адресу: г. Калуга, ул. Воскресенская, д. 9, рассмотрено поступившее 23.12.2021 заявление Яненко Г.П. об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости

объекта недвижимого имущества с кадастровым номером 40:07:110517:1619, расположенного по адресу: РФ, Калужская область, Жуковский район, г. Жуков, ул. Маршала Жукова, д. 10, поданное в целях установления рыночной стоимости объекта недвижимого имущества в размере 14 658 000 (Четырнадцать миллионов шестьсот пятьдесят восемь тысяч) рублей, по состоянию на 01.01.2020, указанной в отчете об оценке № 143/2021 от 20 декабря 2021 года (далее – Отчет), составленном оценщиком Альмишевой О.И., членом ассоциации «Русское общество оценщиков».

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено, что в Отчете на стр. 41 приведена противоречивая информация о типе и площади объекта оценки.

Для объектов капитального строительства важным ценообразующим фактором является материал стен, анализ по данному фактору отсутствует (аналог №1 отличается по данному фактору: стены металлические).

Условия продажи. В тексте объявления аналога №3 имеется информация о срочной продаже; требуется корректировка.

В сравнительном подходе отсутствует сравнение по фактору капитальности зданий (аналог 1- быстровозводимое здание, объект оценки- капитальное кирпичное). К аналогу 2, имеющим 2 этажа не обоснованно введена корректировка на этаж/этажность в размере 1, так как объект оценки еще имеет подвальный этаж, который учитывался в определении корректировки по отношению к аналогу 1.

Вид разрешенного использования земельного участка Аналога №3 - общественно-деловое назначение не соответствует виду разрешенного использования оцениваемого земельного участка. Требуется корректировка.

Доходный подход.

Аналог 3-складское здание. Корректировка на тип здания не проведена. Итоговая ставка аренды по объекту оценки включает коммунальные расходы арендатора, так как проведена повышающая корректировка 1,07 (стр. 46). Далее чистый операционный доход не очищается от коммунальных платежей, полученных от арендаторов, и уплаченных в пользу ресурсоснабжающих организаций. Примененная оценщиком величина операционных доходов 17,9 % включает в себя только коммунальные расходы на общее имущество.

В Отчете на стр. 55 приведена противоречивая информация о типе и площади объекта оценки.

Отбор аналогов. Неполная информация о ценообразующих характеристиках аналогов в тексте объявлений: наличие или отсутствие коммуникаций, физического состояния объектов.

Количество аналогов не соответствует применяемым стандартам РОО¹ (стр. 6 Отчета), согласно которым «Количество используемых для расчета стоимости объектов-аналогов должно быть не менее трех. Использование меньшего количества объектов-аналогов, чем количество элементов сравнения, по которым осуществляются корректировки цен объектов-аналогов, без учета поправки (скидки) на торг должно иметь соответствующее обоснование». В Отчете сделана корректировка по 5 элементам сравнения (без учета скидки на торг), количество аналогов в расчете - четыре.

Условия продажи. В тексте объявления аналога №1 имеется информация о срочной продаже; требуется корректировка.

Валовая коррекция объектов-аналогов достигает 52% (с учетом корректировки на торг), что превышает рекомендуемые 30 % и свидетельствует о некорректном подборе объектов-аналогов.

¹ Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков»: СПОД РОО 2020, в частности, Методические рекомендации по оценке объектов недвижимости для установления кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости СПОД РОО 04-111-2020

При расчете потенциального валового дохода допущена техническая ошибка (стр. 55 Отчета): ПВД=1126,62*229*12=3 095951,76 руб. (в Отчете -3 091 801 руб.).

Величина операционных расходов принята на основе экспертного мнения о соответствующих показателях, усредненных по городам России²; 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 и сравнить с диапазоном экспертов.

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).

В Отчете на стр. 57 приведена противоречивая информация о типе и площади объекта оценки.

Комиссией выявлены следующие нарушения:

Нарушение требований (несоответствие)	Номера страниц Отчетов
п. 5,13 ФСО № 3, п.22,23 ФСО № 7,	6,41,46,55,57

По вопросу установления рыночной стоимости объектов недвижимого имущества с кадастровыми номерами 40:07:110517:1619 комиссия проголосовала:

Чернышева Ю.В. – «против»;

Шишков Д.А. – «против»;

Дощичин Ю.В. – «против»;

Ровинская Ю.Т. – «против»;

Фадеева О.Ю. – «за»;

Шведова О.В. – «против».

КОМИССИЯ РЕШИЛА: отклонить заявление об оспаривании.

Председатель комиссии

Ю.В. Чернышева

² Справочник оценщика недвижимости под ред. Лейфера, 2018 г. «Торгово-офисная недвижимость и сходные типы объектов»