

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

30.12.2022 № 15753-22-ЮЧ
На № от

РЕШЕНИЕ

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

г. Калуга, ул. Воскресенская, д. 9

30 декабря 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 30 декабря 2022 года по адресу:
г. Калуга, ул. Воскресенская, д. 9, рассмотрено поступившее 09.12.2022 заявление
Зайцевой А.О. (по дов. Косенкова О.Ю.) об оспаривании результатов определения

кадастровой стоимости объектов недвижимого имущества с кадастровыми номерами 40:26:000325:683, расположенного по адресу: РФ, Калужская область, г. Калуга, ул. Николо-Козинская, д. 58, поданное в целях установления рыночной стоимости объекта недвижимого имущества в размере 460 000 (Четыреста шестьдесят тысяч) рублей, 40:26:000325:684, расположенного по адресу: РФ, Калужская область, г. Калуга, ул. Николо-Козинская, д. 58, поданное в целях установления рыночной стоимости объекта недвижимого имущества в размере 605 000 (Шестьсот пять тысяч) рублей, 40:26:000325:685, расположенного по адресу: РФ, Калужская область, г. Калуга, ул. Николо-Козинская, д. 58, поданное в целях установления рыночной стоимости объекта недвижимого имущества в размере 345 000 (Триста сорок пять тысяч) рублей, 40:26:000325:686, расположенного по адресу: РФ, Калужская область, г. Калуга, ул. Николо-Козинская, д. 58, поданное в целях установления рыночной стоимости объекта недвижимого имущества в размере 345 000 (Триста сорок пять тысяч) рублей, 40:26:000325:687, расположенного по адресу: РФ, Калужская область, г. Калуга, ул. Николо-Козинская, д. 58, поданное в целях установления рыночной стоимости объекта недвижимого имущества в размере 424 000 (Четыреста двадцать четыре тысячи) рублей, 40:26:000325:688, расположенного по адресу: РФ, Калужская область, г. Калуга, ул. Николо-Козинская, д. 58, поданное в целях установления рыночной стоимости объекта недвижимого имущества в размере 327 000 (Триста двадцать семь тысяч) рублей, 40:26:000325:689, расположенного по адресу: РФ, Калужская область, г. Калуга, ул. Николо-Козинская, д. 58, поданное в целях установления рыночной стоимости объекта недвижимого имущества в размере 536 000 (Пятьсот тридцать шесть тысяч) рублей, 40:26:000325:689, расположенного по адресу: РФ, Калужская область, г. Калуга, ул. Николо-Козинская, д. 58, поданное в целях установления рыночной стоимости объекта недвижимого имущества в размере 462 000 (Четыреста шестьдесят две тысячи) рублей, 40:26:000325:678, расположенного по адресу: РФ, Калужская область, г. Калуга, ул. Николо-Козинская, д. 58, поданное в целях установления рыночной стоимости объекта недвижимого имущества в размере 434 000 (Четыреста тридцать четыре тысячи) рублей, 40:26:000325:679, расположенного по адресу: РФ, Калужская область, г. Калуга, ул. Николо-Козинская, д. 58, поданное в целях установления рыночной стоимости объекта недвижимого имущества в размере 401 000 (Четыреста одна тысяча) рублей, 40:26:000325:680, расположенного по адресу: РФ, Калужская область, г. Калуга, ул. Николо-Козинская, д. 58, поданное в целях установления рыночной стоимости объекта недвижимого имущества в размере 396 000 (Триста девяносто шесть тысяч) рублей, 40:26:000325:681, расположенного по адресу: РФ, Калужская область, г. Калуга, ул. Николо-Козинская, д. 58, поданное в целях установления рыночной стоимости объекта недвижимого имущества в размере 500 000 (Пятьсот тысяч) рублей, 40:26:000325:682, расположенного по адресу: РФ, Калужская область, г. Калуга, ул. Николо-Козинская, д. 58, поданное в целях установления рыночной стоимости объекта недвижимого имущества в размере 291 000 (Двести девяносто одна тысяча) рублей, по состоянию на 22.07.2021, указанной в отчете об оценке № 102/Н от 02 ноября 2022 года (далее – Отчет), составленном оценщиком составленном оценщиком Зайцевой Р.К., членом саморегулируемой организации оценщиков ассоциация «Русское общество оценщиков», оценщиком Лапиным Н.В., членом ассоциации оценщиков «Сообщество профессионалов оценки».

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено, что выводы оценщика относительно диапазона стоимости оцениваемого объекта основаны только на ограниченном количестве информации, которую удалось собрать самостоятельно. Выборка нерепрезентативна, что не может быть свидетельством полного и всестороннего анализа рыночной ситуации в исследуемом сегменте на

дату оценки. Отсутствует информация по сделкам. Часть информации не подтверждена: ссылка не приводит к источнику информации, скриншоты отсутствуют (продажа - объекты №№ 3, 4, 5, 6, 8, 9, 10, 12, 13 аренда – объекты №№ 1-2, 3, 5, 6, 8, 9). Отсутствуют интервалы значений ценообразующих факторов, существенных для торгово-офисных помещений.

Сравнительный подход. Выбор аналогов. Не сформулированы правила отбора аналогов. Не указаны причины отказа от использования в расчетах объектов №№ 6, 13, сопоставимых с объектом оценки по всем ценообразующим факторам. Таким образом, в Отчете отсутствует обоснование использования в расчетах лишь части доступных Оценщику аналогов.

Класс/состояние отделки. В объявлении о продаже аналога №3 отсутствует необходимые сведения, Оценщик не приводит источники информации (телефон, контактное лицо), т. о., информация, существенным образом влияющая на стоимость, не подтверждена.

Доходный подход. Величина недозагрузки и операционных расходов приняты на основе экспертного мнения о соответствующих показателях, усредненных по городам России («Справочника оценщика недвижимости – 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов.», под ред. Лейфер Л.А., Н.-Новгород, 2020 г; («Справочника оценщика недвижимости – 2019. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов.», под ред. Лейфер Л.А., Н.-Новгород, 2019 г Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода.); в таком случае необходимо провести анализ данного значения на соответствие рыночным данным. Для действующих объектов оценки (согласно фото - объект функционирующий, в выписке ЕГРН имеется информация о зарегистрированном договоре аренды) логично сопоставить рассчитанные показатели доходов/расходов с фактическими данными.

Величина чистого операционного дохода (ЧОД) необоснованно занижена в связи с некорректным учетом коммунальных платежей: Оценщик указывает в расчете (с.80 Отчета), что арендная плата не включает коммунальные платежи, соответственно, потенциальный валовый доход уже не содержит коммунальные платежи. Величина операционных расходов (ОР) включает коммунальные платежи (с. 86 Отчета). Однако при расчете ЧОД Оценщик вычитает из валового дохода полный перечень ОР, в т. ч. коммунальные платежи, что приводит к необоснованному занижению ЧОД и рыночной стоимости.

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).

При расчете ставки капитализации отсутствуют источники информации о сроке экспозиции и величине премии за финансовое управление (с.89-90 Отчета), информация, приведенная в Отчете, существенно влияющая на стоимость объекта оценки, не подтверждена.

Комиссией выявлены следующие нарушения:

Нарушение требований (несоответствие)	Номера страниц Отчетов
п. 3, 5, 8, 11, 13 ФСО № 3, п. 11, 22, 23 ФСО № 7,	70-76,80,86,89,90

По вопросу установления рыночной стоимости объектов недвижимого имущества с кадастровыми номерами 40:26:000325:683, 40:26:000325:684, 40:26:000325:685, 40:26:000325:686, 40:26:000325:687, 40:26:000325:688, 40:26:000325:689, 40:26:000325:690, 40:26:000325:678, 40:26:000325:679, 40:26:000325:680, 40:26:000325:681, 40:26:000325:682 комиссия проголосовала:

Чернышева Ю.В. – «против»;
Демьяненко М.В. – «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

