

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

17.02.2022 № 1716-22-ЮЧ
На № от

РЕШЕНИЕ

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

г. Калуга, ул. Воскресенская, д. 9

17 февраля 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 17 февраля 2022 года по адресу:
г. Калуга, ул. Воскресенская, д. 9, рассмотрено поступившее 04.02.2022 заявление
Мартвых И.В. об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости

объекта недвижимого имущества с кадастровым номером 40:26:000098:354, расположенного по адресу: РФ, Калужская область, г. Калуга, ул. Промышленная, д. 23, пом. 37, поданное в целях установления рыночной стоимости объекта недвижимого имущества в размере 17 317 000 (Семнадцать миллионов триста семнадцать тысяч) рублей, по состоянию на 01.01.2020, указанной в отчете об оценке № 160/0321 от 27 января 2022 года (далее – Отчет), составленном оценщиком Шведовой О.В., членом саморегулируемой организации оценщиков ассоциация «Русское общество оценщиков».

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено, что в сравнительном подходе количество аналогов не соответствует применяемым стандартам¹ (стр. 5 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 6 элементам сравнения (без учета скидки на торг), количество аналогов в расчете - пять.

Расположение объекта относительно красной линии. По мнению Оценщика аналог № 3 расположен на красной линии, что противоречит фактическим данным: объект расположен внутри квартала, что подтверждается панорамными снимками. Требуется пересмотр корректировки.

Валовая коррекция объектов-аналогов достигает 74%, что существенно превышает рекомендуемые 30 % и свидетельствует о некорректном подборе объектов-аналогов.

При доходном подходе при расчете рыночной арендной ставки некорректно проведен анализ различий объекта оценки и аналогов: аналог №3 отличается от объекта оценки по площади. Площадь аналога №3 – 276,2кв.м.; площадь объекта оценки - 541,2кв.м., однако Оценщик отказывается от корректировки (стр. 61 Отчета), что противоречит анализу влияния данного фактора на цену, приведенному Оценщиком на стр.29 Отчета; согласно сайту www.reformagkh.ru год постройки аналога №2 – 1988г. Объект – аналог существенно по физическому состоянию и году постройки от объекта оценки. Необходимо ввести корректировку; оценщиком не проанализированы такие элементы сравнения, как местоположение в пределах города и расположение относительно красной линии. Так, например аналог №1 - ул. Тульская, д.139 (находится на первой линии) отличается от объекта оценки (расположен внутриквартально) по расположению относительно красной линии; при расчете потенциального валового дохода допущена техническая ошибка (стр. 73 Отчета): $PВД=506*12*541,2=3\ 286\ 166,40$ руб. (в Отчете - 3 288 733 руб.).

Величина недозагрузки и операционных расходов объекта 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.

Использованный Оценщиком метод расчета ставки капитализации не предусмотрен ФСО № 7, согласно которому ставка капитализации определяется на

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

² Справочник оценщика недвижимости под ред. Лейфера, 2019 г.

основе анализа рыночных данных о соотношении доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту (метод экстракции).

Величина чистого операционного дохода (ЧОД) необоснованно занижена в связи с некорректным учетом коммунальных платежей и эксплуатационных расходов: на стр. 58-60, 64, 66 Отчета указано, что арендная плата не включает коммунальные платежи и эксплуатационные расходы, соответственно, потенциальный валовый доход уже не содержит коммунальные платежи и эксплуатационные расходы. Величина операционных расходов (ОР) включает коммунальные платежи и эксплуатационные расходы и составляет 19,6% от эффективного валового дохода (ЭВД) (стр. 60 Отчета). Однако при расчете ЧОД Оценщик вычитает из ЭВД полный перечень ОР, в том числе коммунальные платежи и эксплуатационные расходы, что приводит к необоснованному занижению ЧОД и рыночной стоимости. Стоимость в рамках доходного подхода не достоверна.

Комиссией выявлены следующие нарушения:

Нарушение требований (несоответствие)	Номера страниц Отчетов
ч.3 ст. 11 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», п. 5, 13 ФСО № 3, п. 22.23 ФСО № 7	5, 29,58-60,61,64,66

По вопросу установления рыночной стоимости объектов недвижимого имущества с кадастровыми номерами 40:26:000098:354 комиссия проголосовала:

Чернышева Ю.В. – «против»;
Шишков Д.А. – «против»;
Дощицин Ю.В. – «за»;
Ровинская Ю.Т. – «за»;
Фадеева О.Ю. – «против»;
Шведова О.В. – «самоотвод», оценщик, подготовивший отчет.

КОМИССИЯ РЕШИЛА: отклонить заявление об оспаривании.

Председатель комиссии

Ю.В. Чернышева