

КАЛУЖСКАЯ ОБЛАСТЬ



МИНИСТЕРСТВО  
ЭКОНОМИЧЕСКОГО  
РАЗВИТИЯ

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](mailto:economy@adm.kaluga.ru)

29.09.2021      № 10147-21-ЮЧ

на №                      от

**РЕШЕНИЕ**

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

г. Калуга, ул. Воскресенская, д. 9

29 сентября 2021 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.

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.

Дощицин Ю.В.

руководитель Центра юридического сопровождения Союза «Торгово-промышленная палата Калужской области»

на заседании комиссии, состоявшемся 29 сентября 2021 года по адресу: г. Калуга, ул. Воскресенская, д. 9, рассмотрено поступившее 01.09.2021 заявление

ООО «Международный центр качества» (юридический адрес: 249038, Калужская область, г. Обнинск, ул. Любого, д. 9А, ОГРН 1044004206465) об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимого имущества с кадастровым номером 40:03:010401:1697, расположенного по адресу: РФ, Калужская область, Боровский район, д. Комлево, ул. Д.Н. Сенявина, д. 15, пом. 92, поданное в целях установления рыночной стоимости объекта недвижимого имущества в размере 8 359 198 (Восемь миллионов триста пятьдесят девять тысяч сто девяносто восемь) рублей по состоянию на 01.01.2020, указанной в отчете об оценке № 059/ОКС/2021 от 11 июня 2021 года (далее – Отчет), составленном оценщиком Семенцовым П.В., членом МСНП-НП «Общество профессиональных экспертов и оценщиков».

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено, что толкование сегмента рынка, к которому относится объект оценки, по тексту отчета меняется, среди аналогов есть объекты, не сопоставимые по сегментации; информация, использованная для анализа цен сделок/предложений на исследуемом сегменте рынка не подтверждена: ссылки не приводят к источнику информации, скриншоты объявлений отсутствуют (предложения по продаже 1-5, по аренде 4-6), в связи с чем проверить дату публикации и достоверность информации не представляется возможным.

Оценщик использует корректировки для торговых помещений, что не соответствует установленному сегменту рынка объекта оценки -производственно-складская недвижимость (с. 27-28 Отчета).

Корректировка на местоположение. Оценщик определил статус населенных пунктов, в которых расположены объект оценки и аналог 1 как «населенный пункты в ближайшей окрестности областного центра», что не соответствует действительности, так как расстояние от д. Комлево и д. Кабицино до Калуги составляет 87 км. Поправка определена некорректно.

Корректировка на состояние отделки. Корректировки аналога № 1 в таб. 10.4.9 (6%) отличается по величине от рассчитанной в таб. 10.4.6 (3%).

Корректировка на этаж. В тексте объявления аналога 1 указано, что он находится на «-1» этаже (т.е. цоколь/подвал), что соответствует объекту оценки; корректировка не требуется. Отсутствует обоснование применения величин данной корректировки по нижней и средней границе интервала значений.

Степень полноты и достоверности исходной информации, использованной в рамках сравнительного подхода, не обеспечивает точность и достоверность оценки (не используется информация о сделках, недостаточное количество аналогов в расчете (3 аналога)).

При реализации доходного подхода Оценщик использует показатели (корректировки, недозагрузка, операционные расходы) для торгово-офисных объектов, что не соответствует установленному сегменту рынка объекта оценки - производственно-складская недвижимость.

Расчет арендной ставки:

Корректировка на местоположение. Выводы о статусе населенного пункта, в котором расположен объект оценки, не соответствуют действительности. Поправка определена некорректно.

Валовая коррекция объектов-аналогов достигает 79,8%, что существенно превышает рекомендуемые 30 %, и свидетельствует о некорректном подборе объектов-аналогов.

Величина недозагрузки и операционных расходов объекта принята на основе экспертного мнения о соответствующих показателях, усредненных по городам

России<sup>1</sup>; 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 основе анализа рыночных данных о соотношении доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту (метод экстракции). Стоимость в рамках доходного подхода не достоверна.

Комиссией выявлены следующие нарушения:

Нарушение требований (несоответствие)	Номера страниц Отчетов
ст. 11 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», п.5, ФСО № 3, п. 22 ФСО № 7	27,28,43-46,
п. 5,13 ФСО №3, п. 23 ФСО № 7	59-62

По вопросу установления рыночной стоимости объекта недвижимого имущества с кадастровым номером 40:03:010401:1697 комиссия проголосовала:

Чернышева Ю.В. – «против»;  
Шишков Д.А. – «против»;  
Ровинская Ю.Т. – «против»;  
Фадеева О.Ю. – «за»;  
Дощицин Ю.В. – «против».

**КОМИССИЯ РЕШИЛА:** отклонить заявление об оспаривании.

**Председатель комиссии**

**Ю.В. Чернышева**

<sup>1</sup> Справочник оценщика недвижимости под ред. Лейфера, 2018 г. «Торгово-офисная недвижимость и сходные типы объектов»; <https://statiekt.ru/statistika-na-01-01-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/2061-operatsionnye-raskhody-pri-upravlenii-kommercheskoj-vedvizhimostyu-na-01-01-2020-goda>