

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
е-mail: economy@adm.kaluga.ru

29.09.2021 № 10175-21-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.

Дощичин 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 «Сфера» (юридический адрес: 249031, Калужская область, г. Обнинск, пр.

Маркса, д. 48, ОГРН 1064025017242) об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимого имущества с кадастровым номером 40:27:030602:5721, расположенного по адресу: РФ, Калужская область, г. Обнинск, ул. Звездная, д. 5, поданное в целях установления рыночной стоимости объекта недвижимого имущества в размере 15 315 600 (Пятнадцать миллионов триста пятнадцать тысяч шестьсот) рублей по состоянию на 01.01.2020, указанной в отчете об оценке № 27/н-21 от 15 августа 2021 года (далее – Отчет), составленном оценщиком Клемешевым М.П., членом саморегулируемой организации оценщиков ассоциация «Русское общество оценщиков».

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено, что количество аналогов не соответствует применяемым стандартам РОО (стр. 8 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 7 элементам сравнения (без учета скидки на торг), количество аналогов в расчете – 4.

Местоположение в черте города. По мнению Оценщика, район расположения аналога 2 -«старый спальный мкр., застроен домами до 1990 г. средней этажности», однако согласно объявлению, объект размещен в окружении гаражных комплексов; по данным ПЗЗ – ПК-1 – «Зона многофункциональной производственно-коммунальной застройки»; требуется пересмотр корректировки.

Расположение относительно красной линии. Объект оценки и аналоги 1, 2 находятся на первой линии а/дорог с сопоставимой интенсивностью движения (2 полосы); требуется пересмотр корректировки.

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).

Отсутствует обоснование/ссылка на источник величин, существенно влияющих на стоимость объекта оценки: срок экспозиции (стр. 55 Отчета); поправка за риск управления инвестициями (Таблица «Поправка за риск управления инвестициями» стр. 55-56 Отчета).

Расчет рыночной арендной ставки: использована информация после даты оценки (дата обновления объявлений об аренде аналогов 1, 2, 3, 4 - 03.08.2021, 26.07.2021г., дата оценки – 01.01.2020; не проведен анализ состава арендной ставки на предмет учета коммунальных платежей (включены/не включены в арендную плату), что существенно влияет на величину чистого операционного дохода.

Техническая ошибка при расчете ПДВ (стр. 67 Отчета): $PВД = 369,1 \times 736 \times 12 = 3\,259\,891,2$ руб. (в отчете - 3 215 599, 20 руб.).

Величина недозагрузки и операционных расходов приняты на основе экспертного мнения о соответствующих показателях, усредненных по городам России; в таком случае необходимо провести анализ данного значения на соответствие рыночным данным (ФСО № 3 п. 13).

Комиссией выявлены следующие нарушения:

Нарушение требований (несоответствие)	Номера страниц Отчетов
п. 22 ФСО № 7, стандарты РОО.	8, 42,43

п. 5, 13 ФСО № 3, п.23 ФСО № 7,
п. 8 ФСО № 1

55,56,67

По вопросу установления рыночной стоимости объекта недвижимого имущества с кадастровым номером 40:27:030602:5721 комиссия проголосовала:

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

КОМИССИЯ РЕШИЛА: отклонить заявление об оспаривании.

Председатель комиссии



Ю.В. Чернышева