

**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      № 10733-21-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 14.09.2021 заявление ООО «Вента-Арт» (юридический адрес: 249030, Калужская область, г. Обнинск,

пр. Маркса, д. 8, ОГРН 1024000939698) об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимого имущества с кадастровым номером 40:27:030101:2868, расположенного по адресу: РФ, Калужская область, г. Обнинск, ул. Жукова, д. 2, поданное в целях установления рыночной стоимости объекта недвижимого имущества в размере 24 115 000 (Двадцать четыре миллиона сто пятнадцать тысяч) рублей по состоянию на 01.12.2020, указанной в отчете об оценке № 115/2021 от 03 сентября 2021 года (далее – Отчет), составленном оценщиком Альмишевой О.И., членом саморегулируемой организации оценщиков ассоциация «Русское общество оценщиков».

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено, что выводы оценщика относительно диапазона стоимости оцениваемого объекта основаны только на ограниченном количестве информации. Выборка нерепрезентативна, что не может быть свидетельством полного и всестороннего анализа рыночной ситуации в исследуемом сегменте на дату оценки. Анализ значений на соответствие аналитическим сведениям участников рынка не проводился. Выводы, сделанные оценщиком, нельзя признать обоснованными (отсутствие необходимой информации не позволяет пользователю отчета проверить на соответствие рыночным данным результаты, полученные оценщиком).

При проведении анализа основных ценообразующих факторов не приведены интервалы значений этих факторов.

Не сформулированы правила отбора аналогов для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных Оценщику данных не обосновано.

Использование в качестве аналога № 2 объекта недвижимости с назначением «под детский сад» противоречит п. 22-б ФСО № 7.

Количество аналогов не соответствует применяемым стандартам РОО<sup>1</sup> (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 6 элементам сравнения (без учета скидки на торг), количество аналогов в расчете - 4. Таким образом оценщик игнорирует применяемые стандарты оценочной деятельности.

Расположение объекта относительно красной линии. По мнению Оценщика объект оценки расположен внутри квартала, что противоречит фактическим данным: объект расположен на красной линии ул. Жукова, вход в помещение также осуществляется со стороны красной линии, что подтверждается панорамными снимками. Требуется пересмотр корректировки.

Условия рынка (изменение цен за период между датами сделки и оценки). Корректировка принята на уровне инфляции за исследуемый период, что некорректно, так как уровень инфляции рассчитывается на основе динамики потребительских цен на товары и услуги и не отражает динамики цен на рынке недвижимости.

Расчет рыночной арендной ставки: количество аналогов не соответствует применяемым стандартам РОО<sup>2</sup>: в Отчете сделана корректировка по 7 элементам сравнения (без учета скидки на торг), количество аналогов в расчете – 4; не проведен анализ состава арендной ставки на предмет учета коммунальных платежей (включены/не включены в арендную плату), что существенно влияет на

<sup>1</sup> 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

<sup>2</sup> там же

величину чистого операционного дохода; условия рынка (изменение цен за период между датами сделки и оценки). Корректировка принята на уровне инфляции за исследуемый период, что некорректно, так как уровень инфляции рассчитывается на основе динамики потребительских цен на товары и услуги и не отражает динамики цен на рынке недвижимости; расположение объекта относительно красной линии. По мнению Оценщика объект оценки расположен внутри квартала, что противоречит фактическим данным: объект расположен на красной линии ул. Жукова, вход в помещение также осуществляется со стороны красной линии, что подтверждается панорамными снимками. Требуется пересмотр корректировки.

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

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).

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 ФСО №3, п. 11 ФСО № 7, п. 22 ФСО № 7	8,28,31,36-39
п. 5, 13 ФСО № 3, п.23 ФСО № 7	43-50

По вопросу установления рыночной стоимости объекта недвижимого имущества с кадастровым номером 40:27:030101:2868 комиссия проголосовала:

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

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

Председатель комиссии

Ю.В. Чернышева

<sup>3</sup> Справочник оценщика недвижимости под ред. Лейфера, 2018 г.