

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

26.10.2022 № 12591-22-ЮЧ
На № от

РЕШЕНИЕ

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

г. Калуга, ул. Воскресенская, д. 9

26 октября 2022 г

ПРЕДСЕДАТЕЛЬСТВОВАЛ:
Секретарь комиссии

Чернышева Ю.В.
Изюмова Е.Л.

ПРИСУТСТВОВАЛИ:

Члены комиссии:

- Демьяненко М.В. руководитель 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.
- Шведова О.В. представитель саморегулируемой организации
оценщиков ассоциация «Русское общество оценщиков»

на заседании комиссии, состоявшемся 26 октября 2022 года по адресу:
г. Калуга, ул. Воскресенская, д. 9, рассмотрено поступившее 04.10.2022 заявление
Соломатиной Н.М. об оспаривании результатов определения кадастровой
стоимости объекта недвижимого имущества с кадастровым номером

40:26:000326:570, расположенного по адресу: РФ, Калужская область, г. Калуга, ул. Мичурина, д. 11, пом. 2, поданное в целях установления рыночной стоимости объекта недвижимого имущества в размере 34 139 000 (Тридцать четыре миллиона сто тридцать девять тысяч) рублей, по состоянию на 01.01.2020, указанной в отчете об оценке № 398/0922/2 от 04 октября 2022 года (далее – Отчет), составленном оценщиком Шведовой О.В., членом ассоциации «Русское общество оценщиков».

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено, что в сравнительном подходе согласно таблице на стр. 9 Отчета объект оценки расположен на 1, 2, 3 этажах. Однако при расчете корректировки на этаж (стр.48) указано, что помещение расположено на 1 этаже. Содержание отчета вводит в заблуждение пользователей отчета. Поправка на этаж определена некорректно.

В доходном подходе величина недозагрузки и операционных расходов объекта принята на основе экспертного мнения о соответствующих показателях, усредненных по городам России¹; 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.

Согласование результатов оценки, полученных разными подходами. По мнению Оценщика, стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного и доходного подходов, включает стоимость улучшений и земельного участка. Однако учитывая, что в данном Отчете: использованы предложения по продаже встроенных помещений (аналог 2, 4) и отдельно стоящих зданий (аналоги 1, 3), в цену которых были внесены соответствующие понижающие корректировки на тип объекта недвижимости, полученная в рамках сравнительного подхода стоимость уже не учитывает стоимость земли; для расчета арендной ставки использованы предложения по аренде встроенных помещений, и отдельно стоящего здания (аналог 2), в цену которого была внесена соответствующая понижающая корректировка на тип объекта недвижимости, полученная в рамках доходного подхода; следовательно стоимость уже не учитывает стоимость земли. Уменьшать итоговую стоимость объекта, полученную в рамках согласования результатов сравнительного и доходного подходов, на долю стоимости земли некорректно.

Комиссией выявлены следующие нарушения:

Нарушение требований (несоответствие)	Номера страниц Отчетов
п. 5 ФСО № 3, п. 22 ФСО № 7	9,48
п. 5, 13 ФСО № 3, п.23 ФСО № 7	61,65

По вопросу установления рыночной стоимости объекта недвижимого имущества с кадастровым номером 40:26:000326:570 комиссия проголосовала:

Чернышева Ю.В. – «против»;

Демьяненко М.В. – «против»;

¹ Справочник оценщика недвижимости-2019. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Л.А. Лейфер, Нижний Новгород 2019 г.

Ровинская Ю.Т. – «против»;
Фадеева О.Ю. – «за»;
Шведова О.В. – «самоотвод», является оценщиком, подготовившим
отчет.

КОМИССИЯ РЕШИЛА: отклонить заявление об оспаривании.

Председатель комиссии



Ю.В. Чернышева