

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

09.11.2022 № 13042-22-ЮЧ
На № от

РЕШЕНИЕ

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

г. Калуга, ул. Воскресенская, д. 9

09 ноября 2022 г

ПРЕДСЕДАТЕЛЬСТВОВАЛ:

Чернышева Ю.В.

Секретарь комиссии

Изюмова Е.Л.

ПРИСУТСТВОВАЛИ:

Члены комиссии:

Демьяненко М.В.

руководитель 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 09 ноября 2022 года по адресу:
г. Калуга, ул. Воскресенская, д. 9, рассмотрено поступившее 12.10.2022 заявление

Долматовой Е.Н. об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимого имущества с кадастровым номером 40:27:020201:408, расположенного по адресу: РФ, Калужская область, г. Обнинск, ул. Долгининская, д. 4, пом. 4, поданное в целях установления рыночной стоимости объекта недвижимого имущества в размере 20 186 000 (Двадцать миллионов сто восемьдесят шесть тысяч) рублей, по состоянию на 01.01.2020, указанной в отчете об оценке № КД-16122/0922 от 11 октября 2022 года (далее – Отчет), составленном оценщиком Ерохиной Ю.А., членом ассоциации «Русское общество оценщиков».

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено, что в сравнительном подходе имеется противоречивая информация о цене аналога №1: в тексте объявления о продаже и на скриншоте указана цена 25 000 000 руб. Однако в таблице анализа рынка и таблице расчета стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода цена аналога - 30 000 000 руб. Таким образом, содержание отчета вводит в заблуждение пользователей Отчета.

Доходный подход. Корректировка цен аналогов при расчете рыночной арендной ставки проведена некорректно: оценщиком не проанализированы такие элементы сравнения, как физическое состояние объекта (год постройки жилого дома, в котором расположен аналог № 3 – 1972) и расположение относительно красной линии (аналог № 3 расположен на красной линии с более высоким трафиком, чем объект оценки); корректировка на местоположение. Аналог №3 находится в спальном микрорайоне среднеэтажной застройки. Требуется пересмотр корректировки.

Представлена противоречивая информация о местоположении в пределах города для аналога №1, расположенного в спальном микрорайоне высотной застройки, для которой корректирующий коэффициент составляет – 0,81.

Отсутствует обоснование применения величин данной корректировки по нижней и средней границе интервала значений. На стр.44 Отчета указывается, что коммунальные платежи не включены в арендную плату, оплачиваются отдельно. Это подтверждено текстами объявлений аналогов № 3, 4. У аналогов № 1, 2 данная информация ничем не подтверждена. Корректировка «условия рынка», процент недозагрузки взяты оценщиком для активного рынка, что противоречит выводам, сделанным на стр.18 Отчета о низкой активности рынка купли-продажи объектов исследуемого сегмента. Содержание отчета вводит в заблуждение пользователей и влияет на величину стоимости.

Величина недозагрузки и операционных расходов объекта принята на основе экспертного мнения о соответствующих показателях, усредненных по городам России ¹; 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).

Комиссией выявлены следующие нарушения:

Нарушение требований (несоответствие)	Номера страниц Отчетов
п. 5,13 ФСО № 3, п. 11, 22, 23 ФСО № 7	18,32,44

¹ Справочник оценщика недвижимости под ред. Лейфера, 2019 г.

По вопросу установления рыночной стоимости объекта недвижимого имущества с кадастровым номером 40:27:020201:408 комиссия проголосовала:

Чернышева Ю.В. – «против»;

Демьяненко М.В. – «против»;

Дощичин Ю.В. – «за»;

Ровинская Ю.Т. – «самоотвод», является заместителем генерального директора организации, подготовившей отчет;

Фадеева О.Ю. – «за»;

Шведова О.В. – «против».

КОМИССИЯ РЕШИЛА: отклонить заявление об оспаривании.

Председатель комиссии



Ю.В. Чернышева