

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

23.11.2022 № 13586-22-ЮЧ
На № от

РЕШЕНИЕ

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

г. Калуга, ул. Воскресенская, д. 9

23 ноября 2022 г

ПРЕДСЕДАТЕЛЬСТВОВАЛ:

Чернышева Ю.В.

Секретарь комиссии

Исюмова Е.Л.

ПРИСУТСТВОВАЛИ:

Члены комиссии:

Демьяненко М.В. руководитель Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калужской области, заместитель председателя комиссии

Дощичин 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 23 ноября 2022 года по адресу:
г. Калуга, ул. Воскресенская, д. 9, рассмотрено поступившее 24.10.2022 заявление

Курятниковой И.Н. об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимого имущества с кадастровым номером 40:26:000091:341, расположенного по адресу: РФ, Калужская область, г. Калуга, пер. Строительный, д. 12/2, пом. 2, поданное в целях установления рыночной стоимости объекта недвижимого имущества в размере 3 469 000 (Три миллиона четыреста шестьдесят девять тысяч) рублей, по состоянию на 01.01.2020, указанной в отчете об оценке № 462/1022 от 20 октября 2022 года (далее – Отчет), составленном оценщиком Шведовой О.В., членом ассоциации «Русское общество оценщиков».

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено, в доходном подходе при расчете рыночной арендной ставки некорректно проведен анализ различий объекта оценки и аналогов: оценщик не делает корректировку на различие в площади, ссылаясь на принцип делового оборота, согласно которому объект может сдаваться в аренду по частям. Возможность сдачи в аренду недвижимости по частям или целиком не отменяет влияние фактора масштаба на ставку арендной платы, что подтверждается экспертным мнением¹ и многочисленными научными исследованиями². Аналоги №1, №3 отличаются от объекта оценки по площади отличается от объекта оценки (в 6 раз). Требуется внесение корректировок.

Оценщик указывает, что выбран сегмент рынка-помещения в МКЖД, однако аналог № 2 – помещение в нежилом здании. Требуется корректировка.

В разделе «факты и выводы» данные не соответствуют расчетам. В противоречие своим правилам отбора (стр. 32) оценщик использует в расчете аналог с минимальным значением выборки.

Местоположение в пределах города. Расположение аналога № 3 определено оценщиком как зона - «центры административных районов города», что не соответствует действительности. Учитывая наличие в ближайшем окружении многоквартирных жилых домов 1960 - 1990 гг. постройки, логичнее отнести район аналога №3 к «спальные микрорайоны среднеэтажной застройки, кварталы застройки до 90-х годов».

Расположение относительно красной линии, наличие отдельного входа. Анализ по факторам не проведен.

Величина недозагрузки и операционных расходов объекта принята на основе экспертного мнения о соответствующих показателях, усредненных по городам России³; 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 недостоверна.

¹ Справочник оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А.

² <https://cyberleninka.ru/article/n/issledovanie-mnogofaktornoy-modeli-rynochnoy-arendnoy-stavki-na-primere-torgovogo-tsentra/viewer> Пузыня Н.Ю., Сигова Я.И. Исследование многофакторной модели рыночной арендной ставки на примере торгового центра

³ Справочник оценщика недвижимости под ред. Лейфера, 2020 г. «Торгово-офисная недвижимость и сходные типы объектов; Справочник оценщика недвижимости 2019г., под редакцией Лейфер Л. А.

Комиссией выявлены следующие нарушения:

Нарушение требований (несоответствие)	Номера страниц Отчетов
п. 5, 13 ФСО № 3, п.23 ФСО № 7	3250,53,60,61

По вопросу установления рыночной стоимости объекта недвижимого имущества с кадастровым номером 40:26:000091:341 комиссия проголосовала:

Чернышева Ю.В. – «против»;

Демьяненко М.В. – «за»;

Дощичин Ю.В. – «против»;

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