

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 № 13983-22-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

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 23 ноября 2022 года по адресу:
г. Калуга, ул. Воскресенская, д. 9, рассмотрено поступившее 01.11.2022 заявление

ООО «Премиум» (юридический адрес: 249191, Калужская область, Жуковский район, г. Жуков, ул. Тихая, д. 2, ОГРН 116402705236) об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимого имущества с кадастровым номером 40:07:110520:106, расположенного по адресу: РФ, Калужская область, Жуковский район, г. Жуков, ул. Ленина, д. 6, поданное в целях установления рыночной стоимости объекта недвижимого имущества в размере 30 377 000 (Тридцать миллионов триста семьдесят семь тысяч) рублей, по состоянию на 10.06.2021, указанной в отчете об оценке № 80/2022 от 12 октября 2022 года (далее – Отчет), составленном оценщиком Альмишевой О.И., членом ассоциации «Русское общество оценщиков».

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено, что в сравнительном подходе в условиях продажи в тексте объявления аналога № 2 имеется информация о срочной продаже. Требуется пересмотр корректировки.

Местоположение аналогов №1, 2 отличается от объекта оценки по статусу населенного пункта (не являются райцентрами), требуется корректировка.

Материал стен. Согласно фото в объявлении, стены аналога № 3 – металлические. Согласно данным публичной кадастровой карты стены аналога № 2 (кад. №40:07:210109:283) – смешанные. Требуется пересмотр корректировки.

Аналог № 3 (кад. № 40:03:030301:2143) согласно данным публичной кадастровой карты является объектом незавершенного строительства, требуется корректировка

Рассчитанная величина стоимости земельного участка под объектом оценки (кад. № 40:07:110520:124, разрешенное использование - для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического снабжения)- 968 руб./кв. м - не соответствует рыночным данным о сделках в анализируемом сегменте на дату оценки¹ (диапазон 262,87 - 400 руб./кв. м, среднее 340,58 руб./кв. м):

В рамках доходного подхода в расчете арендной ставки:

Этаж. Согласно информации в объявлении аналога 4, в аренду сдается трехэтажное здание (525840 руб./420руб./кв. м=1252 кв. м), однако при расчете корректировки Оценщик принимает в расчет 1 этаж. Требуется пересмотр корректировки.

Физическое состояние аналога №2 (панорама на Яндекс-карте) хуже, чем у объекта оценки. Требуется корректировка.

Расположение относительно красной линии. Интенсивность транспортных и пешеходных потоков аналогов № 2, 4, 5 несопоставима (ниже) с объектом оценки. Требуется корректировка.

Отклонение минимальной скорректированной цены аналога по отношению к максимальной превышает 50%, что противоречит Стандартам РОО². Таким образом, Оценщик игнорирует стандарты деятельности СРО РОО, членом которой он является.

Величина недозагрузки и операционных расходов приняты на основе экспертного мнения о соответствующих показателях, усредненных по городам России (Статриэлт.ру); в таком случае необходимо провести анализ данного значения на соответствие рыночным данным. Для действующих объектов оценки (согласно фото - объект функционирующий) логично сопоставить рассчитанные показатели доходов/расходов с фактическими данными.

¹ <http://rosreestr.u40/Письмо РР по КО от 06.11.2020 № 11746-0106-ЛД/20/22613>

² СПОД РОО 04-111-2020 «Методические рекомендации по оценке объектов недвижимости для установления кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости» п. 6.17

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).

Оценщик определил ставку капитализации на основе экспертного мнения, усредненного по городам России; в таком случае необходимо провести анализ данного значения на соответствие рыночным данным.

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. 11 ФСО №1, п. 5 ФСО №3, п. 11, 22, 25 ФСО № 7	31-34,40,43-46

По вопросу установления рыночной стоимости объекта недвижимого имущества с кадастровым номером 40:07:110520:106 комиссия проголосовала:

Чернышева Ю.В. – «против»;
Демьяненко М.В. – «против»;
Дощицин Ю.В. – «за»;
Ровинская Ю.Т. – «против»;
Фадеева О.Ю. – «за»;
Шведова О.В. – «против».

КОМИССИЯ РЕШИЛА: отклонить заявление об оспаривании.

Председатель комиссии

Ю.В. Чернышева