

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

21.01.2022 № 15412-21-ЮЧ
На № от

РЕШЕНИЕ

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

г. Калуга, ул. Воскресенская, д. 9

21 января 2022 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.

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 21 января 2022 года по адресу: г. Калуга, ул. Воскресенская, д. 9, рассмотрено поступившее 24.12.2021 заявление Бобкова Е.Г. об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости

объекта недвижимого имущества с кадастровым номером 40:26:000275:312, расположенного по адресу: РФ, Калужская область, г. Калуга, ул. Тульская, д. 189, пом. 2, поданное в целях установления рыночной стоимости объекта недвижимого имущества в размере 6 976 000 (Шесть миллионов девятьсот семьдесят шесть тысяч) рублей, по состоянию на 01.01.2021, указанной в отчете об оценке № 05/0821-КН/312 от 20 декабря 2021 года (далее – Отчет), составленном оценщиком Умуровой Л.Ш., членом ассоциации «Русское общество оценщиков».

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено, что анализ рынка проведен в недостаточном объеме. Доступна иная ценовая информация на дату оценки для объектов, сходных с оцениваемым.

Местоположение в черте города. У аналога №1 некорректно определена территориальная зона города. Аналог соответствует территориальной зоне города «спальные микрорайоны высотной застройки», требуется пересмотр корректировки.

Наличие отдельного входа. В объявлениях аналогов №1, 2 отсутствует информация о наличии отдельного входа. В расчете Оценщик использует неподтвержденные данные.

Оценщик ошибочно указывает, что объект оценки расположен на второй линии (фото на стр.14 противоречит метке на карте на стр. 16). Корректировка на красную линию введена не обосновано.

Количество аналогов не соответствует применяемым стандартам¹ (стр. 6 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 5 элементам сравнения (без учета скидки на торг), количество аналогов в расчете - три.

Расчет рыночной арендной ставки: в таблице №2.6 Отчета текст объявлений №1, 3 не соответствует источнику информации. Противоречивая информация об объектах-аналогах вводит в заблуждение пользователей Отчета, не проведен анализ состава арендной ставки на предмет учета коммунальных платежей (включены/не включены в арендную плату), что существенно влияет на величину чистого операционного дохода;

Техническая ошибка при расчете средней величины рыночной арендной ставки за 1 кв. м. в год: (стр. 58 Отчета, таблица №3.10): $224 \times 12 = 2688$ руб. в год (в Отчете - 2684 руб.)

Техническая ошибка при расчете ПВД (стр. 65 Отчета): $\text{ПВД} = 437,3 \times 224 \times 12 = 1175462,4$ руб. (в Отчете - 1173699 руб.)

Величина недозагрузки и операционных расходов приняты на основе экспертного мнения о соответствующих показателях, усредненных по городам России²; 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).

¹ 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

² Справочник оценщика недвижимости под ред. Лейфера

Комиссией выявлены следующие нарушения:

Нарушение требований (несоответствие)	Номера страниц Отчетов
п. 5,13 ФСО № 3, п.22,23 ФСО № 7, п. 8 ФСО № 1	6,14,16,58

По вопросу установления рыночной стоимости объектов недвижимого имущества с кадастровыми номерами 40:26:000275:312 комиссия проголосовала:

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

КОМИССИЯ РЕШИЛА: отклонить заявление об оспаривании.

Председатель комиссии



Ю.В. Чернышева