

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](mailto:economy@adm.kaluga.ru)

30.12.2022 № 15902-22-ЮЧ  
На № от

**РЕШЕНИЕ**

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

г. Калуга, ул. Воскресенская, д. 9

30 декабря 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 30 декабря 2022 года по адресу:  
г. Калуга, ул. Воскресенская, д. 9, рассмотрено поступившее 13.12.2022 заявление  
Ермакова В.С. об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости

объекта недвижимого имущества с кадастровым номером 40:16:190219:48, расположенного по адресу: РФ, Калужская область, Мосальский район, г. Мосальск, ул. Революции, д. 4, поданное в целях установления рыночной стоимости объекта недвижимого имущества в размере 12 429 000 (Двенадцать миллионов четыреста двадцать девять тысяч) рублей, по состоянию на 01.01.2020, указанной в отчете об оценке № КД-470/1222/1 от 07 декабря 2022 года (далее – Отчет), составленном оценщиком Шведовой О.В., членом ассоциации «Русское общество оценщиков».

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено, что в сравнительном подходе в объявлении о продаже аналогов №№ 2, 3 отсутствуют сведения о годе постройки, однако Оценщик необоснованно указывает, что год постройки аналога № 2 – 2012, а аналог № 3 – новое здание, что не соответствует действительности, таким образом содержание Отчета вводит в заблуждение пользователей. Согласно сведениям из ЕГРН, аналог № 2 (п. Товарково, ул. Октябрьская, д.27А) с кадастровым № 40:04:050103:415 построен в 1975 году, аналог № 3 (Козельск, ул. Большая Советская, д. 76) с кадастровым № 40:10:020113:128 – в 1970 году, что существенно отличается от объекта оценки (2016 год); требуется корректировка.

Расположение относительно красной линии. Согласно Яндекс-картам аналог № 1 (г. Людиново, Ул. Ф. Энгельса, д 3/1) расположен внутриквартально; требуется корректировка.

Доходный подход. Расчет арендной ставки:

Выбор аналогов. В отчете отсутствует единообразный подход к выбору аналогов: в рамках доходного подхода Оценщик отказывается от объектов № 1, 2, 3 расположенных в Людиново, на основании местоположения (с.54 Отчета), что не мешает использовать такие объекты в сравнительном подходе - аналог № 1, г. Людиново, ул. Ф. Энгельса, д. 3/1. Оценщик отказывается от объекта №8 (Кондрово, ул. Советская 4а, здание сбербанка, кад. № 40:04:010206:288) на основании функционального назначения, однако использует в качестве аналога №2 здание стоматологической клиники (Товарково, ул. Советская 4А, кад. № 40:04:050106:520), что также свидетельствует об отсутствии единообразного подхода к выбору аналогов и введению в заблуждение пользователей отчета. В качестве аналога № 4 использован объект с неопределенными в объявлении характеристиками (местоположение, материал стен, физическое состояние, этаж и т.д.) т. е. информация, влияющая на стоимость, не подтверждена. При расчетах это приводит к необоснованным корректировкам.

Коммунальные платежи. Отсутствуют источники информации о наличии/отсутствии в составе арендной ставки коммунальных платежей (телефон, контактное лицо), т. е. информация, влияющая на стоимость, не подтверждена.

Наличие отдельного входа. Анализ по данному фактору отсутствует.

Валовая коррекция объектов-аналогов достигает 60%, что существенно (превышает рекомендуемые 30 %), и свидетельствует о некорректном подборе объектов-аналогов.

Величина недозагрузки и операционных расходов приняты на основе экспертного мнения о соответствующих показателях, усредненных по городам России («Справочника оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л.А.»); в таком случае необходимо провести анализ данного значения на соответствие рыночным данным. Для действующих объектов оценки (согласно фото - объект функционирующий, в выписке ЕГРН имеется информация о зарегистрированном договоре аренды) логично сопоставить рассчитанные показатели доходов/расходов с фактическими данными.

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).

При расчете ставки капитализации отсутствуют источники информации о сроке экспозиции и величине премии за финансовое управление (с.69 Отчета), таким образом, информация, приведенная в отчете, существенно влияющая на стоимость объекта оценки, не подтверждена.

Описание процедуры согласования результатов оценки.

Стоимость участка под ОКС (9% от стоимости ЕОН) определена на основе экспертного мнения о соответствующих показателях, усредненных по городам России; в таком случае необходимо провести анализ данного значения на соответствие рыночным данным.

Согласно публичной кадастровой карте, участок под зданием (кад. №40:16:190219:8) имеет площадь 642 кв. м. По расчетам Оценщика, удельная стоимость земельного участка под объектом оценки составляет:  $(13\,658\,000 - 12\,429\,000)/642 = 1914$  руб./кв. м, что превышает рыночные цены земельных участков под торгово-офисную застройку в г. Мосальске.

Таким образом, рассчитанная рыночная стоимость ОКС недостоверна.

Комиссией выявлены следующие нарушения:

Нарушение требований (несоответствие)	Номера страниц Отчетов
п. 3,5,13 ФСО № 3, п. 22, 23 ФСО № 7	42,43,54,69

По вопросу установления рыночной стоимости объекта недвижимого имущества с кадастровым номером 40:16:190219:48 комиссия проголосовала:

Чернышева Ю.В. – «против»;

Демьяненко М.В. – «против»;

Дощицин Ю.В. – «за»;

Ровинская Ю.Т. – «за»;

Фадеева О.Ю. – «против»;

Шведова О.В. – «самоотвод», является оценщиком, подготовившим отчет.

**КОМИССИЯ РЕШИЛА:** отклонить заявление об оспаривании.

Председатель комиссии

Ю.В. Чернышева