

**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 № 15987-22-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 14.12.2022 заявление  
Зайцева С.М. об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости

объекта недвижимого имущества с кадастровым номером 40:18:100800:23, расположенного по адресу: РФ, Калужская область, г. Спас-Деменск, ул. Советская, д. 32 б, стр. 2, поданное в целях установления рыночной стоимости объекта недвижимого имущества в размере 6 410 000 (Шесть миллионов четыреста десять тысяч) рублей, по состоянию на 29.11.2022, указанной в отчете об оценке № 26-11/22 от 29 ноября 2022 года (далее – Отчет), составленном оценщиком Байгушкаровой К.Б., членом ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет».

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено, что Выборка нерепрезентативна, что не может быть свидетельством полного и всестороннего анализа рыночной ситуации в исследуемом сегменте на дату оценки. Анализ значений на соответствие аналитическим сведениям участников рынка не проводился, отсутствует информация по сделкам по сведениям Росреестра. Выводы, сделанные оценщиком, нельзя признать обоснованными (

Часть предложений является зданиями и цена приводится с учетом стоимости земельного участка, часть предложений не соответствуют типу объекта недвижимости оцениваемого объекта-являются помещениями, следовательно искажается уровень цен в сегменте объекта оценки

Единственным методом оценки, использованным Оценщиком, является метод прямой капитализации в рамках доходного подхода. Однако, степень полноты и достоверности исходной информации, использованной в рамках одного подхода, не обеспечивает точность и достоверность оценки. Считаю необходимым использование не менее двух методов оценки для обеспечения точности и достоверности результата оценки.

Доходный подход. Выбор аналогов. Не сформулированы правила отбора аналогов и не обосновано использование в отчете лишь части доступных Оценщику объектов-аналогов. На стр.43 Оценщик по принципу наибольшей сопоставимости выбирает 3 аналога, однако под сформулированный принцип отбора подходят Предложения № 5, 7, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17.

При расчете рыночной арендной ставки некорректно проведен анализ различий объекта оценки и аналогов:

Не проведен анализ по факторам: на оплату коммунальных платежей в стоимости аренды, наличие отдельного входа.

Площадь и цена объекта-аналога №2, указанная в таблице 11.2 Отчета не соответствует площади и цене в расчетной таблице 12.2.

Величина недозагрузки и операционных расходов объекта принята на основе экспертного мнения о соответствующих показателях, усредненных по городам России, по информации аналитического портала «Статриэлт», в таком случае необходимо провести анализ значения на соответствие рыночным данным (ФСО III). 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.

Комиссией выявлены следующие нарушения:

Нарушение требований (несоответствие)	Номера страниц Отчетов
ФСО № 3, п. 11,22, 25 ФСО № 7	31,32,43,49

По вопросу установления рыночной стоимости объекта недвижимого имущества с кадастровым номером 40:18:100800:23 комиссия проголосовала:

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

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

**Председатель комиссии**



**Ю.В. Чернышева**