

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

17.02.2022 № 1658-22-ЮЧ  
На № от

**РЕШЕНИЕ**

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

г. Калуга, ул. Воскресенская, д. 9

17 февраля 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 17 февраля 2022 года по адресу:  
г. Калуга, ул. Воскресенская, д. 9, рассмотрено поступившее 03.02.2022 заявление  
Колобовой Т.К. об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости

объекта недвижимого имущества с кадастровым номером 40:26:000325:667, расположенного по адресу: РФ, Калужская область, г. Калуга, ул. Николо-Козинская, д. 32, пом. 1, поданное в целях установления рыночной стоимости объекта недвижимого имущества в размере 25 900 000 (Двадцать пять миллионов девятьсот тысяч) рублей, по состоянию на 05.02.2021, указанной в отчете об оценке № 180/0721 от 31 января 2022 года (далее – Отчет), составленном оценщиком Шведовой О.В., членом саморегулируемой организации оценщиков ассоциация «Русское общество оценщиков».

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено, что в сравнительном подходе при расчете рыночной стоимости объекта оценки на стр.46 Отчета оценщик использовал корректировку расширенного интервала значений территориальных коэффициентов. Для аналогов №1, 2 поправка 0,68 определена некорректно. Требуется пересмотр корректировки.

Физическое состояние. Оценщик необоснованно делает выводы об одинаковом физическом состоянии объектов-аналогов и объекта оценки: год постройки аналога №1 – 1984г., объект оценки – 2019 года постройки. Требуется пересмотр величины корректировки либо использование сопоставимого по ценообразующим факторам аналога. У аналога № 3 в объявлении отсутствует информация и фото о физическом состоянии, необходимо уточнение характеристик и, при необходимости, корректировка.

Степень полноты и достоверности исходной информации, использованной в рамках сравнительного подхода, не обеспечивает точность и достоверность оценки (не используется информация о сделках, недостаточное количество аналогов в расчете (3 аналога)).

В доходном подходе при расчете рыночной арендной ставки некорректно проведен анализ различий объекта оценки и аналогов: аналоги отличаются от объекта оценки по площади (Аналог №1 отличается от объекта оценки в 8 раз); согласно сайту [www.reformagkh.ru](http://www.reformagkh.ru) год постройки аналога №1 – 1971г. Объект – аналог существенно отличается по физическому состоянию и году постройки от объекта оценки; у аналога № 3 в объявлении отсутствует информация о существенных ценообразующих факторах – физическом состоянии объекта, расположении относительно красной линии; при расчете потенциального валового дохода допущена техническая ошибка (стр. 63 Отчета):  $ПВД=825*12*596=5\ 900\ 400$  руб. (в Отчете -5 903 446 руб.). Требуется корректировка.

Величина недозагрузки и операционных расходов объекта принята на основе экспертного мнения о соответствующих показателях, усредненных по городам России<sup>1</sup>; 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 не достоверна.

Величина чистого операционного дохода (ЧОД) необоснованно занижена в связи с некорректным учетом коммунальных платежей и эксплуатационных расходов: на стр. 51-53, 56, 58 Отчета указано, что арендная плата не включает коммунальные платежи и эксплуатационные расходы, соответственно,

---

<sup>1</sup> Справочник оценщика недвижимости под ред. Лейфера, 2020 г. «Торгово-офисная недвижимость и сходные типы объектов; Справочник оценщика недвижимости 2019г., под редакцией Лейфер Л. А.



потенциальный валовый доход уже не содержит коммунальные платежи и эксплуатационные расходы. Величина операционных расходов (ОР) включает коммунальные платежи и эксплуатационные расходы и составляет 19,6% от эффективного валового дохода (ЭВД) (стр. 60 Отчета). Однако при расчете ЧОД Оценщик вычитает из ЭВД полный перечень ОР, в том числе коммунальные платежи и эксплуатационные расходы, что приводит к необоснованному занижению ЧОД и рыночной стоимости.

В Отчете указаны разные даты определения рыночной стоимости объекта оценки: на стр.1, 3 – 15.02.2021г., на стр. 66 – 01.01.2020г. Согласно выписке из ЕГРН (стр. 67 Отчета), дата, по состоянию на которую определена кадастровая стоимость – 05.02.2021г. Данные противоречия вводят в заблуждение пользователей Отчета.

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. 5,11, 13 ФСО № 3, п. 22,23 ФСО № 7.	46, 51-53, 56,58, 60, 63,66,67

По вопросу установления рыночной стоимости объектов недвижимого имущества с кадастровыми номерами 40:26:000325:667 комиссия проголосовала:

Чернышева Ю.В. – «против»;  
Шишков Д.А. – «против»;  
Дощицин Ю.В. – «против»;  
Ровинская Ю.Т. – «против»;  
Фадеева О.Ю. – «против»;  
Шведова О.В. – «самоотвод», оценщик, подготовивший отчет.

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

Председатель комиссии

Ю.В. Чернышева