

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)

17.02.2022 № 1717-22-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.

Дощичин 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 04.02.2022 заявление Мартвых И.В. об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости

объекта недвижимого имущества с кадастровым номером 40:26:000228:1505, расположенного по адресу: РФ, Калужская область, г. Калуга, ул. Московская, д. 176/4, пом. 1а, поданное в целях установления рыночной стоимости объекта недвижимого имущества в размере 14 812 000 (Четырнадцать миллионов восемьсот двенадцать тысяч) рублей, по состоянию на 01.01.2020, указанной в отчете об оценке № 162/0321 от 27 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 Количество аналогов не соответствует применяемым стандартам<sup>1</sup> (стр. 5 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 6 элементам сравнения (без учета скидки на торг), количество аналогов в расчете - пять.

Расположение объекта относительно красной линии. По мнению Оценщика аналог № 3 расположен на красной линии, что противоречит фактическим данным: объект расположен внутри квартала, что подтверждается панорамными снимками. Требуется пересмотр корректировки.

При доходном подходе при расчете рыночной арендной ставки некорректно проведен анализ различий объекта оценки и аналогов: аналоги отличаются от объекта оценки по площади (Аналог №3 отличается от объекта оценки в 4 раза), требуется корректировка; согласно сайту [www.reformagkh.ru](http://www.reformagkh.ru) год постройки аналога №2 – 2011г. Объект – аналог существенно отличается по физическому состоянию и году постройки от объекта оценки. Необходимо ввести корректировку; оценщик необоснованно делает выводы об удовлетворительном состоянии объекта-аналога №3. В тексте объявления отсутствует информация о физическом состоянии, а согласно представленным фотоматериалам на стр. 61 Отчета, физическое состояние объекта-аналога №3 – хорошее; при расчете потенциального валового дохода допущена техническая ошибка (стр. 72 Отчета):  $ПВД=718*12*824,1=3\ 641\ 121,6$  руб. (в Отчете - 3 641 246 руб.).

Величина недозагрузки и операционных расходов объекта принята на основе экспертного мнения о соответствующих показателях, усредненных по городам России<sup>2</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).

Величина чистого операционного дохода (ЧОД) необоснованно занижена в связи с некорректным учетом коммунальных платежей и эксплуатационных расходов: на стр. 59-61, 65, 68 Отчета указано, что арендная плата не включает коммунальные платежи и эксплуатационные расходы, соответственно, потенциальный валовый доход уже не содержит коммунальные платежи и

<sup>1</sup> 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

<sup>2</sup> Справочник оценщика недвижимости под ред. Лейфера, 2019 г.



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. Стоимость в рамках доходного подхода не достоверна.

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, 13 ФСО № 3, п. 22,23 ФСО № 7	5, 59-61,65,68,72

По вопросу установления рыночной стоимости объектов недвижимого имущества с кадастровыми номерами 40:26:000228:1505 комиссия проголосовала:

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

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

Председатель комиссии



Ю.В. Чернышева