

КАЛУЖСКАЯ ОБЛАСТЬ



**МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО
РАЗВИТИЯ**

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

24.03.2021 **№ 2713-21-ЮЧ**

на № **от**

РЕШЕНИЕ

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

г. Калуга, ул. Воскресенская, д. 9

24 марта 2021 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.

Коробков А.В.

директор Центра оценки и экспертиз Союза «Торгово-промышленная палата Калужской области»

Ровинская Ю.Т.

представитель саморегулируемой организации оценщиков ассоциация «Русское общество оценщиков»

Шведова О.В.

представитель саморегулируемой организации оценщиков ассоциация «Русское общество оценщиков».

на заседании комиссии, состоявшемся 24 марта 2021 года по адресу: г. Калуга, ул. Воскресенская, д. 9, рассмотрено поступившее 15.03.2021 заявление Юденко Ю.В., законного представителя Аманова Э.Э. об оспаривании результатов

определения кадастровой стоимости объекта недвижимого имущества с кадастровым номером 40:26:000217:1605, расположенного по адресу: РФ, Калужская область, г. Калуга, ул. Маяковского, д. 68, пом. № 1, поданное в целях установления рыночной стоимости нежилого помещения в размере 20 790 000 (Двадцать миллионов семьсот девяносто тысяч) рублей, по состоянию на 01.01.2020, указанной в отчете об оценке № 28/2021 от 05 марта 2021 года (далее – Отчет), составленном оценщиком Жильцовой Е.В., членом ассоциации «Русское общество оценщиков».

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено, что местоположение аналогов № 1 и № 3 определено Оценщиком как «спальный район среднеэтажной застройки», что не соответствует действительности. Ближайшее окружение аналога № 1 – производственные объекты, малоэтажная жилая застройка, гаражи; аналога № 3 – производственные объекты, смешанная жилая застройка. Требуется пересмотр величины корректировки.

Поправка на состояние. Аналог № 1 существенно отличается от объекта оценки по ценообразующим факторам: год постройки - 1956 (данные Росреестра), объект оценки – 2013 года постройки. Требуется пересмотр величины корректировки либо использование сопоставимого по ценообразующим факторам аналога.

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); неполная информация о характеристиках аналогов в тексте объявлений).

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

- аналоги отличаются от объекта оценки по площади, требуется корректировка;
- экономические характеристики. Аналог № 2 и объект оценки не отличаются по данной характеристике. Поправка на состав арендной платы не требуется;
- у аналога № 3 в объявлении отсутствует информация о существенных ценообразующих факторах – состоянии, этаж расположения, наличие отдельного входа, требуется уточнение и, при необходимости корректировка.

Отсутствует обоснование ряда величин, существенно влияющих на стоимость объекта оценки (загрузка объекта в 1 прогнозный год (стр. 45); срок экспозиции (стр. 47); поправка на риск управления инвестициями (стр. 47)).

Величина инвестиций (стр. 46) рассчитана на основании Справочника оценщика недвижимости под ред. Лейфера, 2018 года, дата оценки – 01.01.2020г.; требуется индексация затрат.

У части предложений (продажа объектов № 4, 5, 6, аренда объектов № 6, 8) отсутствуют скриншоты объявлений, ссылки не работают. На скриншотах объявлений (продажа объектов № 7, 8, аренда объектов №1 - 5) отсутствует год размещения/обновления объявления; дата подготовки скриншота не является подтверждением актуальности объявления на дату оценки. Следовательно, актуальность информации на дату оценки не подтверждена. (п. 11 ФСО № 3).

Комиссией выявлены следующие нарушения:

Нарушение требований (несоответствие)	Номера страниц Отчетов
п.22 ФСО № 7, п. 5 ФСО №3, п. 11 ФСО № 3	29, 45-47

По вопросу установления рыночной стоимости объекта недвижимого имущества с кадастровым номером 40:26:000217:1605 комиссия проголосовала:

Чернышева Ю.В. – «против»;

Шишков Д.А. – «против»;

Коробков А.В. – «против»;

Ровинская Ю.Т. – «за»;

Шведова О.В. – «за».

КОМИССИЯ РЕШИЛА: отклонить заявление об оспаривании.

Председатель комиссии



Ю.В. Чернышева