

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

29.04.2022 № 4644-22-ДШ
На № от

РЕШЕНИЕ

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

г. Калуга, ул. Воскресенская, д. 9

29 апреля 2022 г

ПРЕДСЕДАТЕЛЬСТВОВАЛ:

Шишков Д.А.

Секретарь комиссии

Изюмова Е.Л.

ПРИСУТСТВОВАЛИ:

Члены комиссии:

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 29 апреля 2022 года по адресу: г. Калуга, ул. Воскресенская, д. 9, рассмотрено поступившее 08.04.2022 заявление Соломатиной Н.М. об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимого имущества с кадастровым номером 40:26:000372:4210, расположенного по адресу: РФ, Калужская область, г. Калуга, ул. Братьев Луканиных, д. 9, пом. 1, поданное в целях установления рыночной стоимости объекта недвижимого имущества в размере 16 577 000 (Шестнадцать миллионов пятьсот семьдесят семь тысяч) рублей по состоянию на 01.01.2020, указанной в отчете об оценке № КД-308/0222 от 04 апреля 2022 года (далее – Отчет), составленном оценщиком Шведовой О.В., членом ассоциации «Русское общество оценщиков».

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено, что в сравнительном подходе не сформулированы правила отбора аналогов и не

обосновано использование в отчете лишь части доступных Оценщику объектов-аналогов.

Местоположение. Оценщиком объект оценки отнесен к спальным микрорайонам высотной застройки, но используя сервис Яндекс карты (<https://yandex.ru/maps>) можно определить, что объект оценки относится к спальному микрорайону среднеэтажной застройки, в связи с чем необходимо применить корректировку к объектам-аналогам.

Расположение относительно красной линии. Объект оценки расположен на первой линии, что подтверждает сервис Яндекс карты. Необходимо пересмотреть корректировку для аналогов.

Доходный подход. Не сформулированы правила отбора аналогов и не обосновано использование в отчете лишь части доступных Оценщику объектов-аналогов.

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

Местоположение. Оценщиком объект оценки отнесен к спальным микрорайонам высотной застройки, но используя сервис Яндекс карты (<https://yandex.ru/maps>) можно определить, что объект оценки относится к спальному микрорайону среднеэтажной застройки, в связи с чем необходимо применить корректировку к объектам-аналогам.

Оценщиком не проанализирован такой элемент сравнения, как расположение относительно красной линии. Аналоги №1, 3 отличаются от объекта оценки (расположен на красной линии) по расположению относительно красной линии. Требуется корректировка.

Величина недозагрузки и операционных расходов приняты на основе экспертного мнения о соответствующих показателях, усредненных по городам России. Необходимо провести анализ данного значения на соответствие рыночным данным. Для действующих объектов оценки логично сопоставить рассчитанные показатели с фактическими.

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). Оценщик определил ставку капитализации на основе экспертного мнения, усредненного по городам России; в таком случае необходимо провести анализ данного значения на соответствие рыночным данным (ФСО № 3 п. 13).

Комиссией выявлены следующие нарушения:

Нарушение требований (несоответствие)	Номера страниц Отчетов
п. 22, 23 ФСО № 7, п. 13 ФСО № 3	36-39,43,50-52,55

По вопросу установления рыночной стоимости объектов недвижимого имущества с кадастровыми номерами 40:26:000372:4210 комиссия проголосовала:

Ровинская Ю.Т. – «против»;

Шведова О.В. – «самоотвод», оценщик, подготовивший отчет;

Шишков Д.А. – «против».

КОМИССИЯ РЕШИЛА: отклонить заявление об оспаривании.

Заместитель председателя комиссии



Д.А. Шишков