

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

02.07.2021 № 6826-21-ЮЧ

на № от

РЕШЕНИЕ

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

г. Калуга, ул. Воскресенская, д. 9

02 июля 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.

Шведова О.В.

представитель саморегулируемой организации оценщиков ассоциация «Русское общество оценщиков».

на заседании комиссии, состоявшемся 02 июля 2021 года по адресу: г. Калуга, ул. Воскресенская, д. 9, рассмотрено поступившее 15.06.2021 заявление ООО «Ока парк» (юридический адрес: 248002, Калужская область, г. Калуга, ул. Болдина, здание 61, офис 301, ОГРН 1084027000265) об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимого имущества с кадастровыми номерами:

40:26:000365:794, расположенного по адресу: РФ, Калужская область, г. Калуга, ул. Болдина, стр. 85, пом. 1, поданное в целях установления рыночной стоимости объекта недвижимого имущества в размере 85 480 000 (Восемьдесят пять миллионов четыреста восемьдесят тысяч) рублей,

40:26:000365:795, расположенного по адресу: РФ, Калужская область, г. Калуга, ул. Болдина, стр. 85, пом. 2, поданное в целях установления рыночной стоимости объекта недвижимого имущества в размере 44 360 000 (Сорок четыре миллиона триста шестьдесят тысяч) рублей по состоянию на 01.01.2020, указанных в отчете об оценке № 71/2021-2 от 08 июня 2021 года (далее – Отчет), составленном оценщиком Жильцовой Е.В., членом ассоциации «Русское общество оценщиков».

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено, что количество аналогов не соответствует применяемым стандартам¹ (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 5 элементам сравнения (без учета скидки на торг), количество аналогов в расчете - четыре.

Доходный подход. Валовая коррекция объектов-аналогов достигает 48, 89%, что существенно (превышает рекомендуемые 30 %), и свидетельствует о некорректном подборе объектов-аналогов.

При расчете потенциального валового дохода допущены технические ошибки (стр. 57 Отчета):

- объект 40:26:00365:794 ПВД=428*12*4063,5=20 870 136 руб. (в Отчете -20 886 365 руб.)
- объект 40:26:00365:795 ПВД=526*12*1705=10 761 960 руб. (в Отчете – 10 770 989 руб.)

У предложений по продаже объектов № 1, 2, а также у предложения по аренде № 6 скриншоты не читаемы, ссылки не приводят к источнику информации, в связи с чем проверить достоверность информации не представляется возможным.

Комиссией выявлены следующие нарушения:

Нарушение требований (несоответствие)	Номера страниц Отчетов
п. 22 ФСО № 7, Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков»: СПОД РОО 2020.	5
п.23 ФСО № 7, п. 8, 11 ФСО № 3	57

По вопросу установления рыночной стоимости объектов недвижимого имущества с кадастровыми номерами 40:26:000365:794, 40:26:000365:795, комиссия проголосовала:

Чернышева Ю.В. – «против»;
Шишков Д.А. – «против»;
Шведова О.В. – «за».

КОМИССИЯ РЕШИЛА: отклонить заявление об оспаривании.

Председатель комиссии

Ю.В. Чернышева

¹ 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