

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

14.07.2021 № 7133-21-ЮЧ

на № от

**РЕШЕНИЕ**

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

г. Калуга, ул. Воскресенская, д. 9

14 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.

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 14 июля 2021 года по адресу:  
г. Калуга, ул. Воскресенская, д. 9, рассмотрено поступившее 22.06.2021 заявление

ООО «Вента-Арт» (юридический адрес: 249030, Калужская область, г. Обнинск, проспект Маркса, д. 8, ОГРН 1024000939698) об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимого имущества с кадастровым номером 40:27:030102:307, расположенного по адресу: РФ, Калужская область, г. Обнинск, ул. Лейпунского, д. 5, пом. 37, поданное в целях установления рыночной стоимости объекта недвижимого имущества по состоянию на 01.01.2020, указанной в отчете об оценке № 63/2021 от 17 мая 2021 года (далее – Отчет), составленном оценщиком Альмишевой О.И., членом ассоциации «Русское общество оценщиков».

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено, что оценщик относит объект оценки (торговое помещение) к сегменту низкокласных торгово-офисных объектов (помещение торговли) и приводит данные о 6-ти предложениях по продаже аналогов с большим разбросом цен от 25 086 до 76 860 руб./кв. м., в среднем около 45 439 руб./кв. м. В выборке все объекты несопоставимы по площади (некоторые объекты меньше в 9 раз), что искажает ценовые показатели исследуемого сегмента рынка.

- Предложение №1- стоимость объекта, указанная в таблице (5 200 000), не соответствует цене в публикации при переходе по ссылке (6 500 000).

- Предложение №3 – ссылка на источники информации не приводят к требуемой информации, в связи с чем проверить достоверность информации не представляется возможным.

-Предложение № 4 – дата публикации и цена указаны на 23.09.2020, что не соответствует дате оценки.

- Предложения № 5, 6 - архивные объявления или объявления сняты с продажи, в связи с чем проверить дату публикации и достоверность информации не представляется возможным.

В разделе «Анализе основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости» отсутствует анализ ценообразующих факторов, а также не указаны интервалы значений всех факторов.

В выборке все объекты несопоставимы по площади (некоторые объекты меньше в 9 раз), что искажает ценовые показатели исследуемого сегмента рынка.

В Предложении № 5 по аренде, ссылка на источник информации не приводят к требуемой информации, в связи с чем проверить достоверность информации не представляется возможным.

Все ссылки предложений по аренде архивные или объявления сняты с публикации, следовательно, актуальность информации на дату оценки не подтверждена.

Поправки на Этаж, Физическое состояние здания, Внутренняя отделка, состояние помещения не обоснованы и не подтверждены, так как отсутствуют ссылки на источники информации, установленные в процессе телефонных переговоров стр. 36 Отчета (номер телефона, контактное лицо, ссылки на фотообразы и скриншоты).

Количество аналогов не соответствует применяемым стандартам (стр. 2 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 - 4.

Доходный подход. Оценщиком для расчета стоимости выбраны 4 аналога, при этом отсутствует правило их отбора. Использование в расчетах лишь части

доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке.

Количество аналогов не соответствует применяемым стандартам (стр. 2 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 – 4.

Поправки на Этаж, Физическое состояние здания, Внутренняя отделка, состояние помещения не обоснованы и не подтверждены, так как отсутствуют ссылки на источники информации, установленные в процессе телефонных переговоров стр. 36 Отчета (номер телефона, контактное лицо, ссылки на фотообразы и скриншоты). В архивных объявлениях по указанным ссылка также отсутствуют номера телефонов, а также информация о физическом состоянии здания, о внутренней отделке, об этажности помещения в здании.

Величина операционных расходов принята на уровне 17,9% от ПВД - на основе экспертного мнения о типовых операционных расходах, усредненных по городам России (по данным Справочника оценщика недвижимости Том 2. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Под ред. Л.А.Лейфера. Нижний Новгород, 2018 г.». Необходимо провести анализ данного значения на соответствие рыночным данным.

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. 11, п. 22, п. 23 ФСО № 7	2,25-27,36, 39-42

По вопросу установления рыночной стоимости объекта недвижимого имущества с кадастровым номером 40:27:030102:307 комиссия проголосовала:

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

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

Председатель комиссии

Ю.В. Чернышева