

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

08.09.2021 № 9241-21-ЮЧ
на № от

РЕШЕНИЕ

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

г. Калуга, ул. Воскресенская, д. 9

08 сентября 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 08 сентября 2021 года по адресу: г. Калуга, ул. Воскресенская, д. 9, рассмотрено поступившее 09.08.2021 заявление ООО «СтройТайм» (юридический адрес: 248028, Калужская область, г. Калуга, ул. Хрустальная, д. 64, кв. 79, ОГРН 1154028000114) об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимого имущества с кадастровым номером 40:22:151401:123, расположенного по адресу: РФ, Калужская область, г. Калуга, д. Новожидамирово, ул. Новожидамировская, д.5, поданное в целях установления рыночной стоимости объекта недвижимого имущества в размере 3 966 185 (Три миллиона девятьсот шестьдесят шесть тысяч сто восемьдесят пять) рублей, по состоянию на 24.12.2020, указанной в отчете об оценке № 97/2021 от 27 июля 2021 года (далее – Отчет), составленном оценщиком Альмишевой О.И., членом ассоциации «Русское общество оценщиков».

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено, что в Отчете приведена противоречивая информация о характеристиках объекта оценки:

- в разделе 1.9. Отчета материал стен и крыши – тент по металлическому каркасу; согласно справке о балансовой стоимости и форме ОС-1а объект именуется «каркасно-тентовое сооружение арочного типа» (стр. 13, 77, 78 Отчета).

- согласно выписке из ЕГРН от 14.07.2021 и техническому паспорту от 11.11 2020 объект оценки – нежилое здание, стены и крыша – металлические по металлическому каркасу (стр. 61, 72 Отчета).

Перечисленные противоречия вводят в заблуждение пользователей Отчета и существенно влияют на величину стоимости. Необходимо однозначно идентифицировать характеристики объекта оценки и внести изменения в ЕГРН.

Валовая коррекция аналогов при расчете арендной ставки достигает 71,3% (с учетом торга), что существенно превышает рекомендуемые 30 % и свидетельствует о некорректном подборе объектов-аналогов.

Величина недозагрузки объекта и величина операционных расходов приняты на основе экспертного мнения о соответствующих показателях, усредненных по городам России (по данным Справочников оценщика недвижимости под ред. Лейфера, 2018 г.); в таком случае необходимо провести анализ данного значения на соответствие рыночным данным (ФСО № 3 п. 13).

Использованный Оценщиком метод расчета ставки капитализации не предусмотрен ФСО № 7, согласно которому при использовании метода прямой капитализации ставка капитализации определяется на основе анализа рыночных данных о соотношении доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту (метод экстракции).

Неприменение оценщиком сравнительного подхода не обосновано (ст. 7 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; п. 24в ФСО № 7).

Комиссией выявлены следующие нарушения:

Нарушение требований (несоответствие)	Номера страниц Отчетов
п.5,8 ФСО № 3	13,61,72,77,78
ч.3 ст. 11 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», п. 13 ФСО № 3, п. 23 ФСО № 7	34

По вопросу установления рыночной стоимости объекта недвижимого имущества с кадастровым номером 40:22:151401:123 комиссия проголосовала:

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

КОМИССИЯ РЕШИЛА: отклонить заявление об оспаривании.

Председатель комиссии



Ю.В. Чернышева