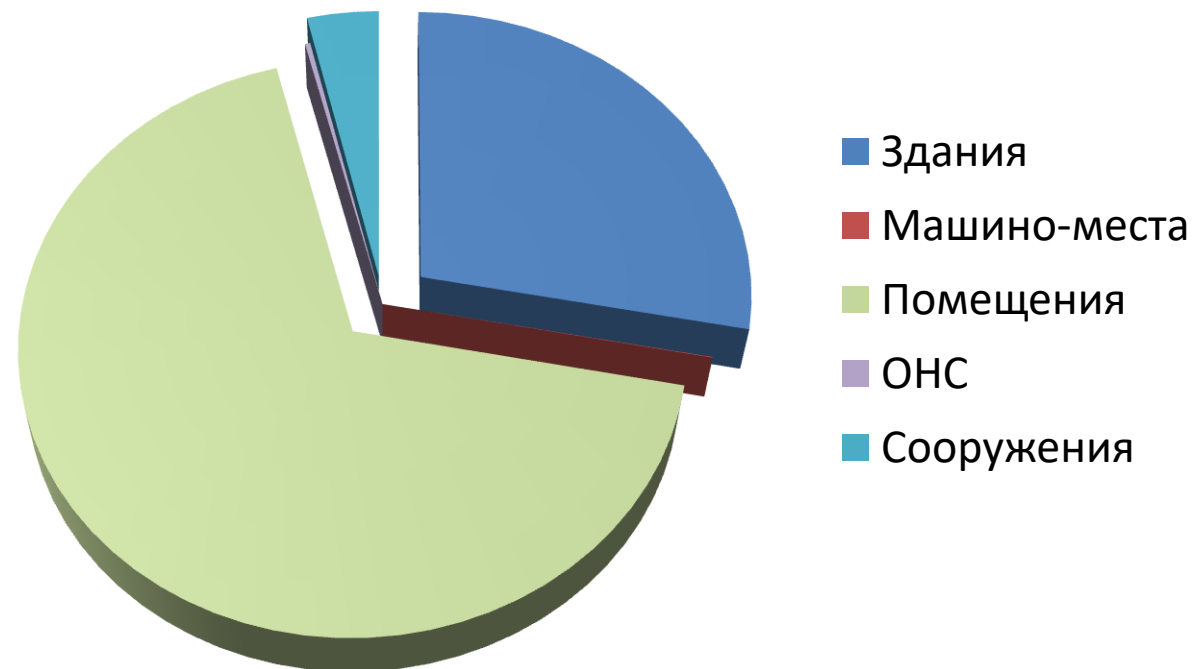


Государственная кадастровая оценка зданий, сооружений, помещений, машино-мест, объектов незавершенного строительства, проведенная в 2021 году

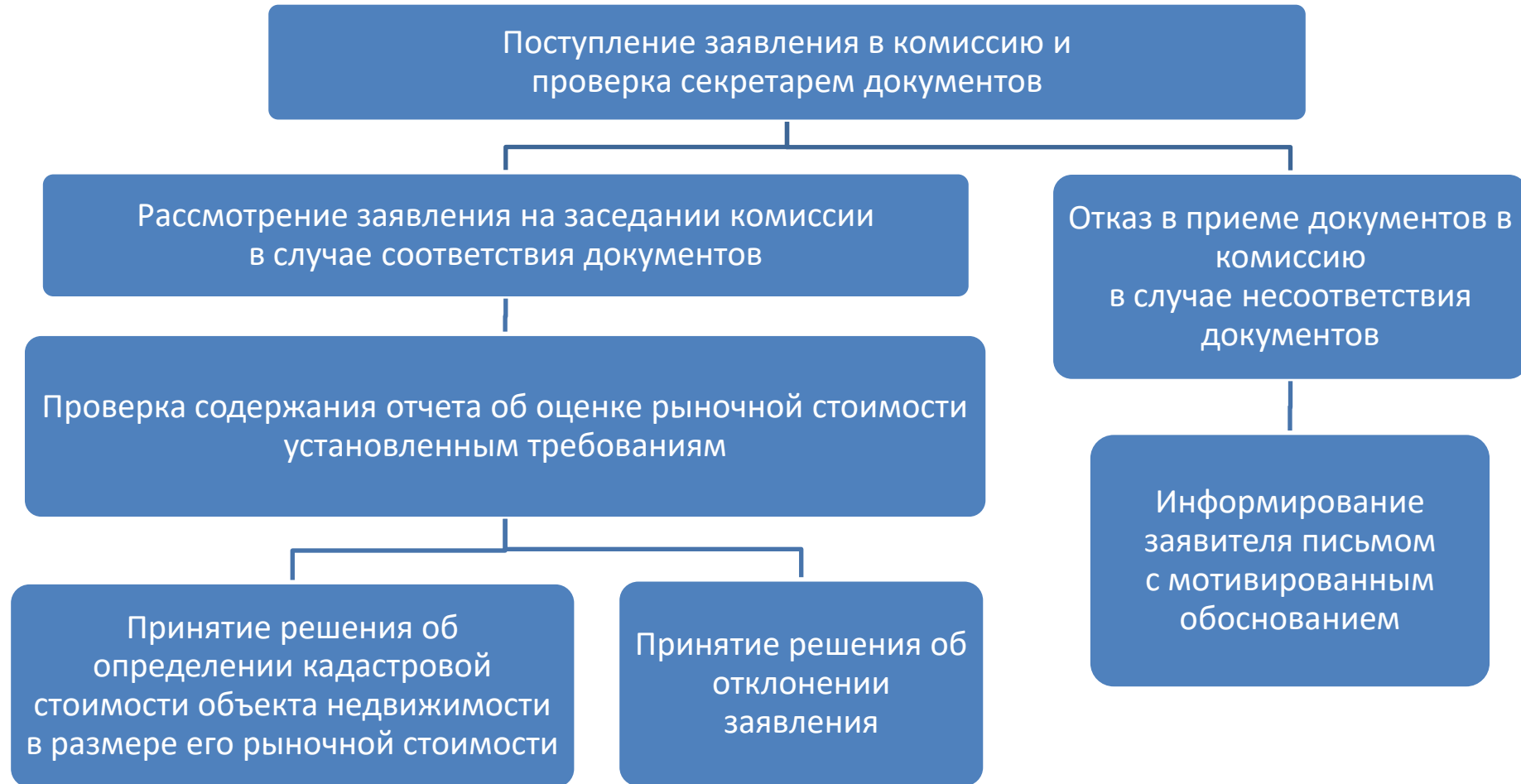


Всего в 2021 году оценено 820 315 объектов недвижимости

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

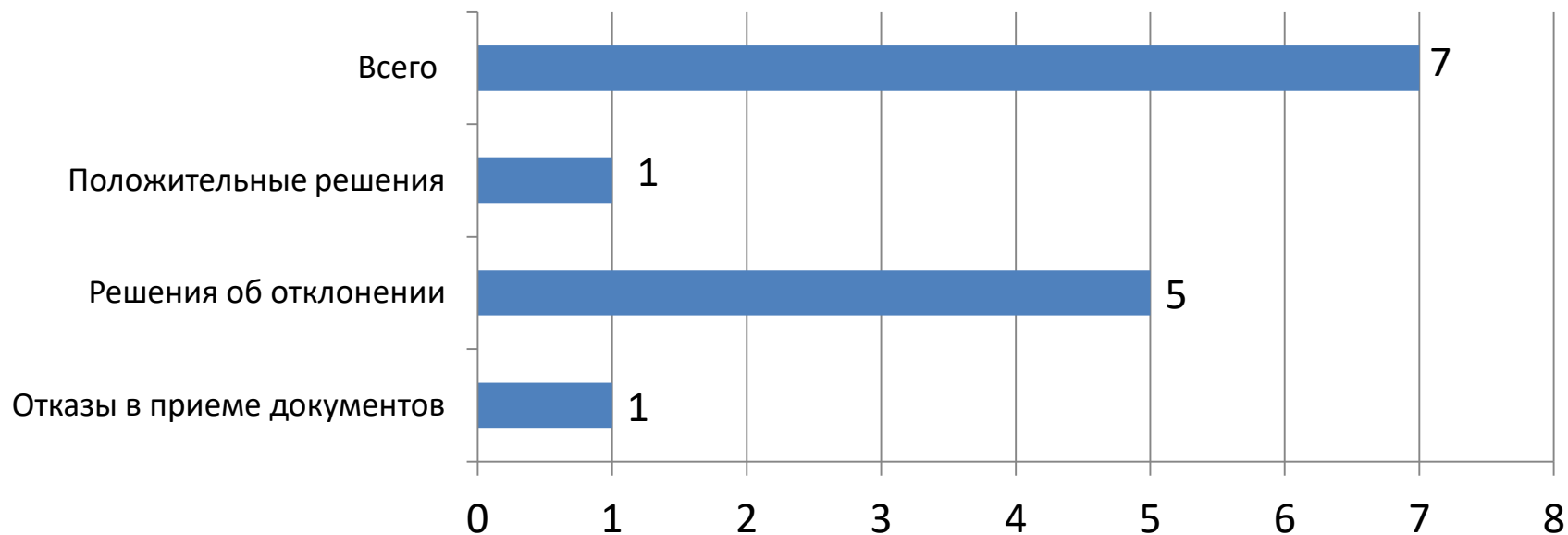


Порядок рассмотрения заявления в комиссии



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

Количество рассмотренных заявлений



За I полугодие 2022 года в комиссии при министерстве рассмотрено 7 заявлений
(4 объекта – здания, 3 объекта – помещения)

Основные замечания к отчетам об оценке:

в анализе рынка:

- анализ рынка проводится не в полном объеме без раскрытия информации по ценообразующим факторам;
- не проводится анализ арендных ставок на влияние кризиса, вызванного пандемией коронавируса;

при выборе объектов-аналогов:

- не проводится полный и всесторонний анализ аналогов, предлагаемых к продаже по данным Росреестра;
- не проводится анализ влияния земельного участка под каждым аналогом;
- не учитываются все поправки по сегменту рынка, к которому отнесен объект оценки;
- отсутствует разделение рынков для нежилых помещений и отдельно стоящих зданий, в связи с чем необходимо вносить поправки;
- не анализируется объем имеющейся информации, в результате для расчета подбираются аналоги, которые выпадают из интервала анализа рынка;

в расчетной части:

- в расчете не учитываются особенности аналогов, используемых для расчета в сравнительном подходе, которые уменьшают их стоимость;
- неверно определяется местоположение аналогов в пределах города, не учитываются такие факторы местоположения как мост через р. Кузнечиха, расположение в промышленной зоне, размер населенного пункта;
- не учитывается выход у нежилых помещений к транспортным и людским потокам, а также интенсивность людских и транспортных потоков;
- из арендных ставок вычитаются расходы не только арендатора, но и арендодателя. Необходимо учитывать расходы, которые несет только арендодатель как собственник объектов;
- при учете фактических операционных расходов не проводится анализ на соответствие их рынку;

прочие:

- учитывается НДС;
- не обосновывается выбор источника информации и не прилагаются его копии (все источники платные и в открытом доступе отсутствуют);
- копии источников информации не содержат в себе контактных телефонов продавца, информация не проверяема.