

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)

28.10.2021      № 11998-21-ЮЧ

на №                      от

**РЕШЕНИЕ**

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

г. Калуга, ул. Воскресенская, д. 9

28 октября 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.

Дощицин Ю.В.

руководитель Центра юридического сопровождения Союза «Торгово-промышленная палата Калужской области»

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.

на заседании комиссии, состоявшемся 28 октября 2021 года по адресу: г. Калуга, ул. Воскресенская, д. 9, рассмотрено поступившее 13.10.2021 заявление Мухиной Л.В. об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимого имущества с кадастровым номером 40:16:160100:194, расположенного по адресу: РФ, Калужская область, Мосальский район, с.

Тарасково, ул. Молодежная, здание 2А, поданное в целях установления рыночной стоимости объекта недвижимого имущества в размере 1 090 000 (Один миллион девятьсот тысяч) рублей, по состоянию на 01.01.2020, указанной в отчете об оценке № 06/09 от 07 октября 2021 года (далее – Отчет), составленном оценщиком Нуисковым А.А., членом НП «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков».

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено, что в Отчете выводы оценщика относительно диапазона стоимости оцениваемого объекта основаны только на ограниченном количестве информации, которую удалось собрать самостоятельно. Выборка нерепрезентативна, что не может быть свидетельством полного и всестороннего анализа рыночной ситуации в исследуемом сегменте на дату оценки. Анализ значений на соответствие аналитическим сведениям участников рынка не проводился, отсутствует информация по сделкам по сведениям Росреестра.

Противоречивая информация о максимальном значении стоимости на рынке недвижимости с/х назначения: 9 692 руб./кв. м (таб.7.1 стр. 28 Отчета), 12 991 руб./кв. м (выводы под т.7.1 стр.28 Отчета).

Отсутствует анализ основных ценообразующих факторов, не приведены интервалы значений факторов.

Затратный подход. Оценщик выбрал в качестве аналога по сборнику УПВС № 26 здание III типа с деревянным покрытием (стр. 42 Отчета), что не соответствует характеристикам объекта оценки: согласно фотоматериалам (с.13-23) и техническому паспорту № 2028 (с.66-68 Отчета) у объекта оценки перекрытие из ж/бетонных плит.

При использовании сборника УПВС не учтены отличия аналога и объекта оценки, в частности, отсутствие у объекта оценки внутренних санитарно-технических и электротехнических устройств.

Величина прибыли предпринимателя принята Оценщиком на основе экспертного мнения о соответствующих показателях, усредненных по городам России<sup>1</sup> и не учитывающих дифференциацию ОКС по площади. В случае использования значения, определяемого экспертным мнением необходимо провести анализ данного значения на соответствие рыночным данным (ФСО № 3 п. 13), либо рассчитать прибыль предпринимателя на основе рыночной информации методом экстракции или с помощью аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок (ФСО №7 п.24-з).

Сравнительный подход. Не сформулированы правила отбора аналогов для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных Оценщику данных не обосновано.

На скриншотах объявлений аналогов, использованных для оценки отсутствует год размещения/обновления. Следовательно, актуальность информации на дату оценки не подтверждена.

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 ФСО №3, п.11, п.22 ФСО №7.	28,46

<sup>1</sup> Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Под ред. Лейфер Л. А., 2018 г.

По вопросу установления рыночной стоимости объекта недвижимого имущества с кадастровым номером 40:16:160100:194 комиссия проголосовала:

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

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

**Председатель комиссии**



**Ю.В. Чернышева**