

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)

12.04.2021      № 3316-21-ДШ

на №                      от

**РЕШЕНИЕ**

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

г. Калуга, ул. Воскресенская, д. 9

12 апреля 2021 г

ПРЕДСЕДАТЕЛЬСТВОВАЛ:

Шишков Д.А.

Секретарь комиссии

Изюмова Е.Л.

ПРИСУТСТВОВАЛИ:

**Члены комиссии:**

Коробков А.В.

директор Центра оценки и экспертиз 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.

Шведова О.В.

представитель саморегулируемой организации оценщиков ассоциация «Русское общество оценщиков».

на заседании комиссии, состоявшемся 12 апреля 2021 года по адресу: г. Калуга, ул. Воскресенская, д. 9, рассмотрено поступившее 29.03.2021 заявление ООО «Терепец» (юридический адрес: 248017, Калужская область, г. Калуга, ул. Азаровская, д. 26, ОГРН 1074028001926) об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимого имущества с кадастровым номером 40:26:000074:123, расположенного по адресу: РФ, Калужская область, г. Калуга,

ул. Азаровская, д. 26, поданное в целях установления рыночной стоимости объекта недвижимого имущества в размере 37 842 000 (Тридцать семь миллионов восемьсот сорок две тысячи) рублей, по состоянию на 01.01.2020, указанной в отчете об оценке № 27/03-2021 от 15 марта 2021 года (далее – Отчет), составленном оценщиком Гращенко Т.В., членом ассоциации «Русское общество оценщиков».

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено, что объект оценки отнесен к сегменту низкокласных объектов торговли и приведены данные о 8-ми предложениях по продаже аналогов (стр.23-25 Отчета) с разбросом цен от 26 315 до 69 467 руб/кв.м. Часть предложений является зданиями и цена приводится с учетом стоимости земельного участка, часть предложений не соответствуют типу объекта недвижимости оцениваемого объекта - являются помещениями, следовательно искажается уровень цен в сегменте объекта оценки.

Анализ рынка из 8-ми предложений не соответствует принципу достаточности и противоречит выводам Оценщика на стр.27 Отчета о том, что рынок активный и динамично развивается, а также отсутствует информация по сделкам торговой недвижимости по сведениям Росреестра.

У Предложения №1 - нет даты публикации.

У предложения №4 – отсутствует год публикации.

При анализе основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости не указаны интервалы значений некоторых факторов.

В качестве аналога для расчета стоимости замещения здания из сборника КО-ИНВЕСТ «Общественные здания 2016» выбран аналог, не соответствующий по классу конструктивной системе оцениваемому объекту. Согласно сведениям ЕГРН объект оценки имеет материал стен - кирпичные, что соответствует классу конструктивной системы КС-1, однако оценщик подбирает аналог с КС-3-железобетон, что приводит к искажению рыночной стоимости.

Отказ от применения сравнительного и доходного подхода не обоснован.

Регионально-экономическая корректировка – 0,750 соответствует классу конструктивной системы КС-3 и не соответствует КС-1 оцениваемого объекта, значение корректировки должно быть -0,861.

Для расчета физического износа Оценщик применяет экономический срок жизни панельных общественных зданий – 100 лет, что не соответствует материалу (кирпичные) оцениваемого объекта, а также не указан источник информации и ссылки на этот источник для применяемой корректировки.

Оценка экономического устаревания, связанного с микроэкономическими факторами, производится Оценщиком с использованием матричного метода экспертных оценок факторов, при этом не расшифровывается степень влияния экономического фактора и отсутствует источник информации для применяемой корректировки.

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	11,23,24,25,27,34,36,37,42

По вопросу установления рыночной стоимости объекта недвижимого имущества с кадастровым номером 40:26:000074:123 комиссия проголосовала:

Шишков Д.А. – «против»;

Ровинская Ю.Т. – «против»;  
Коробков А.В. – «против»;  
Фадеева О.Ю. – «за»;  
Шведова О.В. – «против».

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

**Заместитель председателя комиссии**

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'D.A. Shishkov', written over a horizontal line.

**Д.А. Шишков**