

КАЛУЖСКАЯ ОБЛАСТЬ



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО
РАЗВИТИЯ И ПРОМЫШЛЕННОСТИ

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

30.03.2022

№ 3469-22-ЮЧ

На №

от

РЕШЕНИЕ

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

г. Калуга, ул. Воскресенская, д. 9

30 марта 2022 г

ПРЕДСЕДАТЕЛЬСТВОВАЛ:

Чернышева Ю.В.

Секретарь комиссии

Изюмова Е.Л.

ПРИСУТСТВОВАЛИ:

Члены 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.

Шведова О.В.

представитель саморегулируемой организации
оценщиков ассоциация «Русское общество оценщиков»

на заседании комиссии, состоявшемся 30 марта 2022 года по адресу:
г. Калуга, ул. Воскресенская, д. 9, рассмотрено поступившее 17.03.2022 заявление
ООО «АгроПлюс» (юридический адрес: 249073248001, Калужская область, г.
Калуга, ул. Кирова, д. 57, офис, 22, ОГРН 1154027000115) об оспаривании
результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимого имущества
с кадастровым номером 40:17:140801:161, расположенного по адресу: РФ,
Калужская область, Перемышльский район, дер. Михайловское, поданное в целях

установления рыночной стоимости объекта недвижимого имущества в размере 691 000 (Шестьсот девяносто одна тысяча) рублей, по состоянию на 01.01.2020, указанной в отчете об оценке № 04/112/22-02 от 10 марта 2022 года (далее – Отчет), составленном оценщиком Башуткиным А.М., членом саморегулируемой организации оценщиков ассоциация «Русское общество оценщиков».

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено, что информация, использованная для анализа цен предложений на исследуемом сегменте рынка не подтверждена: у предложений № 1, 2, 5, 6 - ссылки не приводят к источнику информации.

При проведении анализа основных ценообразующих факторов не приведены интервалы значений факторов.

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.

Неверно определен сегмент рынка. Объектом оценки является здание мехмастерских (строение1).

Отбор аналогов. Степень полноты и достоверности исходной информации, использованной в рамках сравнительного подхода, не обеспечивает точность и достоверность оценки (не используется информация о предложениях, недостаточное количество аналогов в расчете (3 аналога).

Не сформулированы принципы отбора аналогов. Использование в расчетах лишь части доступных Оценщику данных не обосновано.

В тексте объявления Аналога №1 содержится информация о продаже имущественного комплекса, состоящего из трех отдельно стоящих зданий на земельном участке. Оценщик использует в качестве аналога, аналог площадью всех зданий.

Площадь. В тексте объявления Аналога № 3 указана площадь производственного помещения 700 кв.м, в расчете - 800 кв.м.

Тип объекта. В тексте Аналога №2 указан кадастровый номер 40:19:160301:312. Согласно сведениям ПКК объектом недвижимости является нежилое здание производственного склада. Корректировка на тип объекта не требуется.

Наличие отопления. В тексте объявления Аналога №1 отсутствует информация о наличии/отсутствии отопления, однако Оценщик необоснованно полагает, что характеристики с объектом оценки сопоставимы.

Результат сравнительного подхода не очищен от стоимости земли.

Для оценки здания 1990 года строительства, используется Справочник УПВС 1969 года и применяется несколько коэффициентов перехода цен от 1969 года к 1984 году, далее от 1984 к 2020 году, общий коэффициент пересчета составил 185,06 (на стр.29 Отчета). Такое количество коэффициентов перехода цен не обеспечивает точность и достоверность оценки, приводит к ее искажению. Для расчета стоимости жилых зданий необходимо использовать справочники, соответствующие дате оценки.

Прибыль застройщика определена на основании экспертной оценки параметров рынка, проведенной «Приволжским центром финансового консалтинга и оценки» (результаты данного исследования приведены в издании «Справочник оценщика недвижимости. (Том 2, Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода)» под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород – 2018 г.). Согласно п. 13 ФСО № 3 экспертные мнения (классификация из Справочника), используемые при определении рыночной стоимости и существенным образом на

нее влияющие, необходимо анализировать на соответствие рыночным данным. В Отчете данный анализ не представлен.

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, 22 ФСО № 7.	18,23-27
24 ФСО №7, п.5 ФСО №3.	29-31

По вопросу установления рыночной стоимости объектов недвижимого имущества с кадастровыми номерами 40:17:140801:161 комиссия проголосовала:

Чернышева Ю.В. – «против»;
Дощичин Ю.В. – «против»;
Ровинская Ю.Т. – «против»;
Фадеева О.Ю. – «против»;
Шведова О.В. – «против».

КОМИССИЯ РЕШИЛА: отклонить заявление об оспаривании.

Председатель комиссии



Ю.В. Чернышева