

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](mailto:economy@adm.kaluga.ru)

30.03.2022 № 3470-22-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:  
Секретарь комиссии

Чернышева Ю.В.  
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 40:17:140801:165, расположенного по адресу: РФ,  
Калужская область, Перемышльский район, дер. Михайловское, поданное в целях

установления рыночной стоимости объекта недвижимого имущества в размере 3 617 000 (Три миллиона шестьсот семнадцать тысяч) 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 коровника.

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.

Предложение, используемое в расчете в качестве Аналога №1 отсутствует в разделе 7.4. Отчета. Информация из фотообраза Аналога №1 не соответствует информации Аналога №1 в расчетной таблице.

Тип объекта. В тексте Аналога №3 указан кадастровый номер помещения 40:18:100715:137, площадь (2267,1 кв.м.) которого, совпадает с площадью связанного с ним двухэтажного здания с кадастровым номером 40:18:100715:127. Для применения корректировки на тип объекта необходимо уточнение информации, либо отказ от использования такого предложения в качестве аналога.

Наличие отопления. В тексте объявления Аналога №3 отсутствует информация о наличии отопления, однако Оценщик необоснованно полагает, что характеристики с объектом оценки сопоставимы.

Местоположение объекта оценки существенно отличается от местоположения Аналогов №1, 2 по социально-экономическим показателям. Требуется корректировка. 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 нежилых 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 40:17:140801:165 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**