

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      № 3493-21-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 01.04.2021 заявление ООО «Русмебель» (юридический адрес: 249030, Калужская область, г. Обнинск, проспект Маркса, д. 20, ОГРН 1174027013192) об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимого имущества с кадастровым номером 40:27:030202:2620, расположенного по адресу: РФ,

Калужская область, г. Обнинск, проспект Маркса, д. 20, поданное в целях установления рыночной стоимости объекта недвижимого имущества в размере 72 930 000 (Семьдесят два миллиона девятьсот тридцать тысяч ) рублей, по состоянию на 01.01.2020, указанной в отчете об оценке № 39/2021 от 22 марта 2021 года (далее – Отчет), составленном оценщиком Жильцовой Е.В., членом ассоциации «Русское общество оценщиков».

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено, что объект оценки отнесен к сегменту низкокласных торгово-офисных объектов (помещение торговли) и приводит данные о 10-ти предложениях по продаже аналогов с большим разбросом цен от 11 042 до 69 996руб./кв. м., в среднем около 39 265 руб./кв. м. При этом вывод Оценщика на стр.17 Отчета о средней стоимости предложений по продаже и аренде торгово-офисных помещений не соответствует таблицам «Результаты анализа выявленных цен по продаже и аренде» на стр.18-22 Отчета, чем вводит в заблуждение пользователей Отчета.

Предложение №2 - дата публикации 2018 год, что не соответствует дате оценки 01.01.2020.

Предложение №3 – здание, что не соответствует виду оцениваемого объекта, соответственно в стоимость здания входит стоимость земли, что также не учтено в анализе рынка.

Предложения № 3, 10 – в объявлении отсутствует дата публикации.

Предложения № 5, 9 - архивные объявления или объявления сняты с продажи, ссылки на источники информации не приводят к требуемой информации, в связи с чем проверить достоверность информации не представляется возможным.

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

В Предложениях по аренде, ссылки на источники информации не приводят к требуемой информации, в связи с чем проверить достоверность информации не представляется возможным. Актуальность информации на дату оценки не подтверждена.

В выборке присутствуют объекты, искажающие ценовые показатели исследуемого сегмента рынка (объекты несопоставимы по площади).

Аналог №2 – торгово-офисное здание, что не соответствует виду оцениваемого объекта, соответственно в стоимость здания входит стоимость земельного участка, что не учтено Оценщиком при определении рыночной стоимости сравнительным подходом и приводит к искажению рыночной стоимости оцениваемого помещения.

Условия продажи. Аналог №1 - дата публикации объявления 2018 г, что не соответствует дате оценки, при этом Оценщик не проводит корректировку на условия продажи (дату предложения) в сравнительном подходе.

Выбор указанных в Отчете ценовых территориальных зон для аналогов не обоснован и не подтверждается рыночными данными. Аналог №3 отнесен к спальным микрорайонам высотной застройки - коэф.0,81, но используя сервис Яндекс.карты (<https://yandex.ru/maps>) в окружении объекта-аналога спальный микрорайон среднеэтажной застройки, в связи с чем корректно использовать коэффициент - 0,74. Указанная поправка для аналога №3 приводит к занижению рыночной стоимости оцениваемого объекта.

В расчетной таблице сравнительного подхода допущена техническая ошибка в значении площади оцениваемого помещения, т.к согласно сведениям ЕГРН и приложенной к Отчету выписке об объекте недвижимости площадь - 1637,5 кв.м, в расчетной части на стр.39 Отчета применяется площадь - 1649 кв.м.

Оценщик опирается на исследование рынка, представленное в Справочнике оценщика недвижимости под ред. Л.А. Лейфера, «Офисно-торговая недвижимость

и сходные типы объектов», 2018, при этом невозможно рассмотреть и проверить значение полученной корректировки из-за плохого качества представленной таблицы на стр. 36 Отчета.

Расположение относительно красной линии. На стр.34 Отчета Оценщик указывает, что объект оценки и аналоги не примыкают к активным улицам с высоким уровнем проходимости, которые можно классифицировать как «красные линии», однако в расчетной таблице указывается, что объект оценки и объекты аналоги находятся на «красной линии», чем вводит в заблуждение пользователей Отчета.

Доходный подход:

- выбор указанных в Отчете ценовых территориальных зон для аналогов не обоснован и не подтверждается рыночными данными.
- необоснованно в расчете оцениваемый объект рассматривается и корректируется только площадью первого этажа равной 1027 кв.м, тогда как площадь арендопригодного помещения составляет 1608,1 кв.м.

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.	17,18-22,34,36,39

По вопросу установления рыночной стоимости объекта недвижимого имущества с кадастровым номером 40:27:030202:2620 комиссия проголосовала:

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

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

Заместитель председателя комиссии

Д.А. Шишков