

**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)

**09.06.2022**      **№ 6670-22-ДШ**  
На №                      от

**РЕШЕНИЕ**

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

г. Калуга, ул. Воскресенская, д. 9

09 июня 2022 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.
- Шведова О.В.                      представитель саморегулируемой организации оценщиков ассоциация «Русское общество оценщиков»

на заседании комиссии, состоявшемся 09 июня 2022 года по адресу:  
г. Калуга, ул. Воскресенская, д. 9, рассмотрено поступившее 24.05.2022 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 608 000 (Шестьсот восемь тысяч) рублей, по состоянию на 01.01.2020, указанной в отчете об оценке № 04/112/22-04 от 06 мая 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 предложения № 3 ссылка не приводит к источнику информации, на скриншоте отсутствует дата размещения/обновления.

При проведении анализа основных ценообразующих факторов не приведены интервалы значений факторов. Отсутствует анализ степени активности рынка в рассматриваемом сегменте.

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.

Сравнительный подход. Земельный участок. При определении стоимости земельного участка под оцениваемым производственным объектов не обосновано применена корректировка на торг по группе земель сельскохозяйственного назначения.

Местоположение. Рыночные предложения, а также выбранные для расчета рыночной стоимости аналоги № 1, 2, 3, 4 (Юхновский, Думиничский, Сухиничский, Ульяновский районы) отличаются по расположению от объекта оценки (Перемышльский район) по социально-экономическим показателям и близостью к областному центру г. Калуга. Требуется корректировка.

Сравнительный подход. Здание. Материал стен. В тексте объявления Аналога №3 отсутствует информация о материале стен здания, по сведениям Росреестра (кадастровый номер указан в объявлении) материал стен - прочие материалы, однако Оценщик необоснованно полагает, что характеристики с объектом оценки сопоставимы.

Затратный подход. Для оценки здания 1990 года строительства, Оценщик использует 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 187.51 (на стр.53 Отчета). Следовательно, 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 Оценщиком 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.	39,40,48,50
п. 24 ФСО №7, п.5 ФСО №3	53

По вопросу установления рыночной стоимости объекта недвижимого имущества с кадастровым номером 40:17:140801:161 комиссия проголосовала:

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

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

Председатель комиссии



**Ю.В. Чернышева**

