

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

17.02.2022 № 0556-22-ЮЧ
На № от

РЕШЕНИЕ

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

г. Калуга, ул. Воскресенская, д. 9

17 февраля 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 17 февраля 2022 года по адресу:
г. Калуга, ул. Воскресенская, д. 9, рассмотрено поступившее 18.01.2022 заявление
Исаева А.Н. об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости

объекта недвижимого имущества с кадастровым номером 40:17:180101:34, расположенного по адресу: РФ, Калужская область, Перемышльский район, с. Перемышль, ул. Генерала Трубникова, д. 13, поданное в целях установления рыночной стоимости объекта недвижимого имущества в размере 2 514 000 (Два миллиона пятьсот четырнадцать тысяч) рублей, по состоянию на 01.01.2020, указанной в отчете об оценке № 232 от 06 декабря 2021 года (далее – Отчет), составленном оценщиком Кочановым И.Н., членом МСНО-НП «Общество профессиональных экспертов и оценщиков».

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено, что единственным методом оценки, использованным Оценщиком, является метод корректировок в рамках сравнительного подхода. Однако, обоснованность такого выбора противоречит информации о рынке объекта оценки, представленной в Отчете: рассматриваемый сегмент рынка является неактивным; отсутствие информации о сделках; неполная информация о ценообразующих характеристиках аналогов в тексте объявлений.

Степень полноты и достоверности исходной информации, использованной в рамках сравнительного подхода, не обеспечивает точность и достоверность оценки. Комиссия считает необходимым использование не менее двух методов оценки для обеспечения точности и достоверности результата оценки (нарушены требования п.11 ФСО №1).

Сравнительный подход. Отбор аналогов. У предложения по продаже аналога № 5 ссылка не приводит к источнику информации. Скриншот предложения, использованный для оценки стоимости объекта оценки и представленный в Отчете, имеет плохое качество, что не позволяет установить и/или проверить характеристики объекта, дату и условия продажи. Следовательно, актуальность информации на дату оценки не подтверждена.

Условия продажи. В тексте объявления аналога №1 имеется информация о срочной продаже. Требуется корректировка.

Аналоги №2, №3- дата публикации объявления 2018 год, что не соответствует дате оценки, при этом Оценщик не проводит корректировку на условия продажи (дату предложения) в сравнительном подходе. Требуется корректировка.

Назначение. Аналог №1 отличается по назначению (детский сад). Требуется корректировка.

Коммуникации. Аналоги отличаются от объекта оценки по обеспеченности коммуникациями: объект оценки – коммуникации отсутствуют (с. 29-30 Отчета); аналог №1 – коммуникации по границе; аналог №2 – электричество по границе; аналог №3 и №4 – есть все коммуникации, аналог №5 и №6 - требуется уточнение.

В объявлении о продаже аналогов № 2, 5, 6 отсутствуют данные о наличии отопления, требуется пересмотр корректировки.

Материал стен. Для объектов капитального строительства важным ценообразующим фактором является материал стен, анализ по данному фактору отсутствует (аналоги №1, №2, №5, №6 отличаются по данному фактору). Необходимо ввести корректировку.

Корректировка на состояние отделки. В тексте Отчета на стр.30 указано, что отделка у объектов-аналогов отсутствует. Из текста объявлений аналога № 1: косметический ремонт требуется только частично (бывший детский сад), т.е. состояние отделки – среднее; в тексте объявления аналога №3 (здание бывшего молокозавода) есть офисные помещения с ремонтом. Однако корректировка не вводится. Таким образом, содержание противоречивой информации в отчете вводит в заблуждение пользователей Отчета об оценке.

Наличие железнодорожной ветки. Для сегмента рынка недвижимости производственно-складского назначения данный фактор является ценообразующим. У аналога №6 имеется своя ж/д ветка. Требуется корректировка.

Доля земли в стоимости ЕОН принята на основе экспертного мнения. Оценщик использовал данные Методических указаний о государственной кадастровой оценке, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 12.05.2017 г. №226, где представлены ориентировочные доли стоимости зданий и прочего. В таком случае необходимо провести анализ данного значения на соответствие рыночным данным (ФСО № 3 п. 13).

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, 13 ФСО №3, п. 22 ФСО № 7	29,30

По вопросу установления рыночной стоимости объектов недвижимого имущества с кадастровыми номерами 40:17:180101:34 комиссия проголосовала:

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

КОМИССИЯ РЕШИЛА: отклонить заявление об оспаривании.

Председатель комиссии

Ю.В. Чернышева