

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

29.09.2021 № 10146-21-ЮЧ

на № от

РЕШЕНИЕ

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

г. Калуга, ул. Воскресенская, д. 9

29 сентября 2021 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.

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.

Дощичин Ю.В.

руководитель Центра юридического сопровождения Союза «Торгово-промышленная палата Калужской области»

на заседании комиссии, состоявшемся 29 сентября 2021 года по адресу: г. Калуга, ул. Воскресенская, д. 9, рассмотрено поступившее 01.09.2021 заявление

ООО «Домострой» (юридический адрес: 249864, Калужская область, Дзержинский район, д. Галкино, ул. Центральная, д. 2, ОГРН 1074004001510) об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимого имущества с кадастровым номером 40:04:071401:32, расположенного по адресу: РФ, Калужская область, Дзержинский район, СП «дер. Галкино», поданное в целях установления рыночной стоимости объекта недвижимого имущества в размере 53 206 160 (Пятьдесят три миллиона двести шесть тысяч сто шестьдесят) рублей по состоянию на 27.08.2020, указанной в отчете об оценке № 65/ЗУ/2021 от 27 июля 2021 года (далее – Отчет), составленном оценщиком Семенцовым П.В., членом МСНП-НП «Общество профессиональных экспертов и оценщиков».

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено, что выборка нерепрезентативна, в выборке присутствуют объекты, искажающие ценовые показатели исследуемого сегмента рынка (несопоставимы по площади, с другим видами разрешенного использования (далее – ВРИ) (для сельхозпроизводства – предложения № 4, 9), наличие ОКС (предложение № 5), противоречивые данные о площади в объявлении (предложение № 11), что приводит к неоднозначному толкованию и вводит в заблуждение пользователей отчета.

На стр. 41 Отчета допущены технические ошибки: в таблице 7.3.2 указан ценовой диапазон 4 - 1700 руб./кв. м, в тексте 4 - 17000 руб. за кв. м. В таблице 7.3.2 неверно указана площадь объекта № 12 (16000 кв. м), согласно объявлению – 16 га (160000 кв. м), что влечет некорректное определение удельной цены объекта.

Оценка проведена методом корректировок (сравнительный подход). Обоснованность такого выбора противоречит информации о сегменте рынка объекта оценки, приведенной в отчете: отсутствие информации о сделках; диапазон цен предложений очень широкий (4 - 1700 руб./м), что свидетельствует о несбалансированности рынка и возможности определения рыночной стоимости на любом уровне в данном диапазоне; ограниченное количество объектов-аналогов в расчете (оценка по 3 аналогам); 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.

В таблице 10.4.1 Отчета неверно указаны даты публикации/обновления предложений по продаже аналогов № 2, 3 и перепутаны их характеристики.

Условия рынка: отсутствует скидка к ценам предложений аналогов.

Целевое назначение участка: ВРИ аналога № 3 – для сельскохозяйственного производства, требуется корректировка.

Масштаб: площадь аналогов (10000-14600 кв. м) существенно меньше площади объекта оценки (277000 кв. м.). В случае, когда площадь в значительной степени превышает максимальное значение, приведенное в матрице корректирующих коэффициентов, для корректировки на площадь целесообразно использовать уравнение степенной модели зависимости объектов от площади¹.

Местоположение: аналоги отличаются по данной характеристике (Малоярославецкий р-н, Боровский р-н) от объекта оценки (Дзержинский р-н), требуется корректировка.

Коммуникации: аналоги отличаются от объекта оценки по обеспеченности коммуникациями: объект оценки – электросеть по границе участка (с. 12 Отчета); аналог 1 – коммуникации в 200 м (газ, эл-во, вода); аналог 2 - газ и эл-во по границе; требуется корректировка.

¹ Справочник Оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки Часть 2. стр.87

Транспортная доступность: аналоги отличаются от объекта оценки по данной характеристике: объект оценки – удален от крупных автодорог; аналог 3 – на трассе Калуга-Медынь; требуется корректировка.

Комиссией выявлены следующие нарушения:

Нарушение требований (несоответствие)	Номера страниц Отчетов
ст. 11 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», п.5 ФСО № 3, п. 22 ФСО № 7	12, 41
п.11 ФСО №1	46-54

По вопросу установления рыночной стоимости объекта недвижимого имущества с кадастровым номером 40:04:071401:32 комиссия проголосовала:

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

КОМИССИЯ РЕШИЛА: отклонить заявление об оспаривании.

Председатель комиссии

Ю.В. Чернышева