

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

28.10.2021 № 12099-21-ЮЧ

на № от

РЕШЕНИЕ

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

г. Калуга, ул. Воскресенская, д. 9

28 октября 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.

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.

на заседании комиссии, состоявшемся 28 октября 2021 года по адресу: г. Калуга, ул. Воскресенская, д. 9, рассмотрено поступившее 15.10.2021 заявление ООО «Строительно-монтажное управление № 10» (юридический адрес: 249092,

Калужская область, г. Малоярославец, ул. Мирная, д. 1, ОГРН 1034003800445) об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимого имущества с кадастровым номером 40:13:031106:2379, расположенного по адресу: РФ, Калужская область, Малоярославецкий район, г. Малоярославец, ул. Мирная, д. 1, поданное в целях установления рыночной стоимости объекта недвижимого имущества в размере 15 217 000 (Пятнадцать миллионов двести семнадцать тысяч) рублей, по состоянию на 01.01.2018, указанной в отчете об оценке № 58-2020 от 03 октября 2021 года (далее – Отчет), составленном оценщиком Гращенко Т.В., членом ассоциации «Русское общество оценщиков».

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено, что в Отчете выводы оценщика относительно диапазона стоимости оцениваемого объекта основаны только на ограниченном количестве информации, которую удалось собрать самостоятельно. Выборка нерепрезентативна, что не может быть свидетельством полного и всестороннего анализа рыночной ситуации в исследуемом сегменте на дату оценки. Анализ значений на соответствие аналитическим сведениям участников рынка не проводился, отсутствует информация по сделкам по сведениям Росреестра.

Информация, использованная для анализа цен предложений на исследуемом сегменте рынка не подтверждена: ссылки некоторых предложений не приводят к источнику информации, не все скриншоты рыночных предложений представлены, в связи с чем проверить дату публикации и достоверность информации не представляется возможным.

При проведении анализа основных ценообразующих факторов не приведены интервалы значений некоторых факторов.

Оценка проведена методом корректировок (сравнительный подход). Обоснованность такого выбора противоречит информации о сегменте рынка объекта оценки, приведенной в Отчете:

- в расчетах не используется информация о сделках; диапазон цен по выявленным предложениям (14 085-110 000 руб./сотка) широкий, что свидетельствует о несбалансированности рынка и возможности определения рыночной стоимости на любом уровне в этом диапазоне
- ограниченное количество аналогов, использованных для оценки (4 аналога);
- неполная информация о ценообразующих характеристиках аналогов в тексте объявлений.

Таким образом, степень полноты и достоверности исходной информации, использованной в рамках сравнительного подхода, не обеспечивает точность и достоверность оценки. (п. 11 ФСО №1, п. 25 ФСО №7).

Сравнительный подход. Отбор аналогов. Не сформулированы правила отбора аналогов для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных Оценщику данных не обосновано.

В таблице №11 Отчета используется объект-аналог, который отсутствует в предложениях о продаже (таблица №10). Таким образом, в тексте Отчета содержится противоречивая информация об объектах аналогах, которая вводит в заблуждение и приводит к неоднозначному толкованию результатов оценки.

Неверно определено оценщиком местоположение аналога №3. Аналог расположен в дер. Верховье Жуковского района.

Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки). Дата оценки - 01.01.2018, дата размещения аналога № 1 - 27.04.2018, дата размещения аналога №4 – 01.06.2018. На скриншотах отсутствует год размещения/обновления; дата скриншота не является подтверждением

актуальности объявления на дату оценки. Следовательно, актуальность информации на дату оценки не подтверждена. Дата размещения аналога №3 – 2016, требуется корректировка.

Транспортная доступность. Расположение объекта оценки и аналогов относительно а/магистрали определено некорректно. Объект оценки расположен на расстоянии 1 км от Варшавского шоссе в промзоне, что предполагает наличие пригодного для большегруза заезда.

В тексте объявления о продаже аналога № 2 отсутствует информация о наличии и качестве подъездных путей, однако Оценщик необоснованно делает вывод о сопоставимости аналогов и объекта оценки по данному элементу сравнения.

Аналог № 4 граничит с асфальтированной дорогой (ул. Некрасова) в 300 м. от перекрестка с трассой 29К-006 Боровск-Малоярославец. Требуется пересмотр корректировки.

Коммуникации. Согласно объявлениям о продаже, аналоги отличаются от объекта оценки (таблица №9 Отчета) по обеспеченности коммуникациями, требуется корректировка.

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-б ФСО № 7.	15-18
п. 5, 11 ФСО № 3, п.22 ФСО № 7	26,29-34

По вопросу установления рыночной стоимости объекта недвижимого имущества с кадастровым номером 40:13:031106:2379 комиссия проголосовала:

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

КОМИССИЯ РЕШИЛА: отклонить заявление об оспаривании.

Председатель комиссии



Ю.В. Чернышева