

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  
е-mail: [economy@adm.kaluga.ru](mailto:economy@adm.kaluga.ru)

24.11.2021      № 12804-21-ЮЧ

на №                      от

**РЕШЕНИЕ**

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

г. Калуга, ул. Воскресенская, д. 9

24 ноября 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.

Шведова О.В.

представитель саморегулируемой организации оценщиков ассоциация «Русское общество оценщиков»

на заседании комиссии, состоявшемся 24 ноября 2021 года по адресу: г. Калуга, ул. Воскресенская, д. 9, рассмотрено поступившее 01.11.2021 заявление Левиной Е.В. об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимого имущества с кадастровым номером 40:27:030801:960, расположенного по адресу: РФ, Калужская область, г. Обнинск, ул. Курчатова, д. 76, пом. 169, поданное в целях установления рыночной стоимости объекта недвижимого имущества в размере 7 425 000 (Семь миллионов четыреста двадцать пять тысяч) рублей, по состоянию на 01.01.2020, указанной в отчете об оценке №116/Н от 26 октября 2021 года (далее – Отчет), составленном оценщиками Лапиным Н.В., членом саморегулируемой организации ассоциации оценщиков «Сообщество профессионалов оценки», Зайцевой Р.К., членом ассоциации «Русское общество оценщиков».

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено, что единственным методом оценки, использованным Оценщиком, является метод корректировок в рамках сравнительного подхода. Обоснованность такого выбора вступает в противоречие с информацией о рынке объекта оценки, представленной в Отчете: не используется информация о сделках; диапазон цен по выявленным предложениям (всего 5 предложений) - очень широкий (от 24 300 до 73 800 руб./кв.м.), что свидетельствует о несбалансированности рынка и возможности определения рыночной стоимости на любом уровне в этом диапазоне; недостаточное количество объектов-аналогов в расчете (оценка по 4 аналогам);

Сравнительный подход.

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

Поправки на этаж, физическое состояние помещения, состояние внутренней отделки не обоснованы и не подтверждены, так как отсутствуют ссылки на источники информации.

Этажность. На стр.64 Отчета указано, что объект оценки имеет 2 этажа, а объекты-аналоги № 1, 2, 3 – один этаж и вводится корректировка 0,86. При расчете рыночной стоимости на стр.69 Оценщик использует для аналога № 3 корректировку – 1, 22.

Площадь. Оценщик на стр.65 Отчета (рис.9) в матрице применения корректировки на площадь отмечает корректировку 0,73, а далее в описании расчета применяет корректировку 0,93, чем вводит в заблуждение пользователей Отчета.

Корректировка на состояние отделки. В тексте Отчета на стр.67 состояние отделки объекта аналога № 1, – среднее состояние, ремонт не требуется, корректировка не вводится. Состояние отделки объекта аналога № 2 – без отделки, требуется ремонт, вводится корректировка 1, 27. Однако в таблице № 7 на стр. 70 Отчета состояние отделки объекта аналога № 1 – без отделки, вводится корректировка 1, 27, состояние отделки объекта аналога № 2 – ремонт не требуется, корректировка не вводится. Отчет допускает неоднозначное толкование и вводит в заблуждение.

При проведении корректировки на красную линию к аналогу 4 допущена ошибка. Корректировка должна быть повышающей, а не понижающей.

Отсутствуют пояснения относительно включения/невключения в стоимость земельного участка.

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.п. 11-г, 22 ФСО № 7, п. 11 ФСО №1	51,53,59,60,63,64,65,67,69,70

По вопросу установления рыночной стоимости объекта недвижимого имущества с кадастровым номером 40:27:030801:960 комиссия проголосовала:

Чернышева Ю.В. – «против»;

Шишков Д.А. – «против»;

Дощицин Ю.В. – «против»

Ровинская Ю.Т. – «против»;

Фадеева О.Ю. – «против»;

Шведова О.В. – «против».

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

**Председатель комиссии**



**Ю.В. Чернышева**