

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

23.11.2022 № 13835-22-ЮЧ
На № от

РЕШЕНИЕ

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

г. Калуга, ул. Воскресенская, д. 9

23 ноября 2022 г

ПРЕДСЕДАТЕЛЬСТВОВАЛ:

Чернышева Ю.В.

Секретарь комиссии

Изюмова Е.Л.

ПРИСУТСТВОВАЛИ:

Члены комиссии:

Демьяненко М.В. руководитель Управления Федеральной службы
государственной регистрации, кадастра и картографии по
Калужской области, заместитель председателя комиссии

Дощичин 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 23 ноября 2022 года по адресу:
г. Калуга, ул. Воскресенская, д. 9, рассмотрено поступившее 28.10.2022 заявление

Савина А.В. об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимого имущества с кадастровым номером 40:25:000130:5120, расположенного по адресу: РФ, Калужская область, г. Калуга, дер. Мстихино, поданное в целях установления рыночной стоимости объекта недвижимого имущества в размере 1 739 000 (Один миллион семьсот тридцать девять тысяч) рублей, по состоянию на 22.11.2021, указанной в отчете об оценке № 09/10 от 27 октября 2022 года (далее – Отчет), составленном оценщиком Нуисковым А.А., членом НП «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков»

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено, что в разделе анализа рынка на стр.18 Отчета:

- у предложения № 1 цена и площадь не соответствуют данным представленного скриншота, что влияет на значение диапазона цен, отсутствует дата добавления/обновления;

- у предложения № 2 при переходе по ссылке цена за кв. м. и площадь не соответствуют данным, представленным в таблице №7.1, что влияет на значение диапазона цен; отсутствует дата добавления/обновления;

- у предложений № 4, 7 при переходе по ссылке отсутствует дата добавления/обновления;

- у предложения № 5 при переходе по ссылке неверно указана цена за кв. м., что влияет на значение диапазона цен, отсутствует дата добавления/обновления;

- у предложения №6 при переходе по ссылке неверно указана цена за кв. м., дата обновления 2017г., что влияет на значение диапазона цен;

- дата проведения оценки: 22 ноября 2021 года, у предложения № 8 при переходе по ссылке указана дата обновления 19 декабря 2021 г. Использована информация после даты оценки.

Обоснование выбора используемых подходов и методов к оценке.

Единственным методом оценки, использованным оценщиком, является метод корректировок в рамках сравнительного подхода. Однако, обоснованность такого выбора вступает в противоречие с информацией о рынке объекта оценки, представленной в Отчете: в отчете не используется информация о сделках; недостаточное количество объектов-аналогов в расчете (оценка по 3 аналогам); неполная информация о характеристиках аналогов в тексте объявлений.

Степень полноты и достоверности исходной информации, использованной в рамках сравнительного подхода, не обеспечивает точность и достоверность оценки. Считаем необходимым использование не менее двух методов оценки для обеспечения точности и достоверности результата оценки.

В рамках сравнительного подхода в разделе Отчета «Определение стоимости земельного участка» содержится противоречивая информация.

Скидка на уторговывание. В расчетной таблице 8.1 значение скидки на уторговывание аналога №1 (-17.9%) не соответствует данным представленного скриншота, где величина поправки для всех объектов-аналогов принята равной среднему значению (-13,4 %), стр.23 Отчета;

Площадь земельного участка. Величина корректировки на площадь на стр.26 противоречит значению корректировки в расчетной таблице 8.1, что вводит в заблуждение пользователей Отчета.

Коммуникации. В тексте объявления о продаже аналога №1 отсутствует информация о наличии/отсутствии водоснабжения, у аналога № 3 отсутствует информация о наличии/отсутствии возможности подключения к инженерным сетям. Однако оценщик необоснованно делает выводы о сопоставимости объекта оценки и аналогов №1, 3. Требуется уточнение характеристики и, при необходимости, пересмотр корректировки.

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. 11 ФСО №1, п. 5 ФСО №3, п. 11, 22, 25 ФСО № 7	18, 23

По вопросу установления рыночной стоимости объекта недвижимого имущества с кадастровым номером 40:25:000130:5120 комиссия проголосовала:

Чернышева Ю.В. – «против»;
Демьяненко М.В. – «против»;
Дощицин Ю.В. – «за»;
Ровинская Ю.Т. – «против»;
Фадеева О.Ю. – «за»;
Шведова О.В. – «против».

КОМИССИЯ РЕШИЛА: отклонить заявление об оспаривании.

Председатель комиссии



Ю.В. Чернышева