

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

23.12.2021 № 14528-21-ЮЧ

на № от

РЕШЕНИЕ

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

г. Калуга, ул. Воскресенская, д. 9

23 декабря 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.

Дошцин 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 декабря 2021 года по адресу: г. Калуга, ул. Воскресенская, д. 9, рассмотрено поступившее 30.11.2021 заявление ООО «СОБО «Лесное» (юридический адрес: 249073, Калужская область, Малоярославецкий район, вблизи с. Недельное, ОГРН 1024000693859) об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимого имущества с кадастровым номером 40:13:130507:41, расположенного по адресу: РФ, Калужская область, Малоярославецкий район, вблизи с. Недельное, поданное в целях установления рыночной стоимости объекта недвижимого имущества в размере 55 569 700 (Пятьдесят пять миллионов пятьсот шестьдесят девять тысяч семьсот) рублей, по состоянию на 01.01.2019, указанной в отчете об оценке № 64/113/21 от 07 декабря 2021 года (далее – Отчет), составленном оценщиком Башуткиным А.М., членом ассоциации «Русское общество оценщиков».

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено, что недостаточно проработаны характеристики объекта оценки (стр.12 Отчета). Согласно выписке из ЕГРН на стр.42 Отчета, данный земельный участок застроен (кадастровые номера: 40:13:130507:86 – спальный корпус, 40:13:130507:87 – спальный корпус, 40:13:130507:91 – нежилое здание). Наличие на земельном участке действующих капитальных зданий (официальный сайт отеля-заповедника «Лесное», расположенного на данном земельном участке: <https://www.lesnoe.ru>) свидетельствует о наличии инженерных коммуникаций, что является важным ценообразующим фактором при оценке стоимости. Таким образом отчет допускает неоднозначное толкование и вводит в заблуждение.

Выводы оценщика относительно диапазона стоимости оцениваемого объекта основаны только на ограниченном количестве информации. 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 вывод относительно рынка недвижимости в сегменте земли для рекреационных целей, необходимых для оценки объекта, например динамика рынка (степень активности), спрос, предложение, объем продаж, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и др. Выводы, сделанные оценщиком, нельзя признать обоснованными (отсутствие необходимой информации не позволяет пользователю отчета проверить на соответствие рыночным данным результаты, полученные оценщиком).

Единственным методом оценки, использованным Оценщиком, является метод корректировок в рамках сравнительного подхода. Однако, обоснованность такого выбора противоречит информации о сегменте рынка объекта оценки, приведенной в отчете: не используется информация о сделках; диапазон цен предложений очень широкий (42- 844 руб./кв. 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.

Комиссия считает необходимым использование не менее двух методов оценки для обеспечения точности и достоверности результата оценки.

Правила отбора аналогов. Для оценки Оценщиком выбраны три аналога из 8 предложений, т.к. остальные «не используются в качестве объекта-аналога в связи с наличием объектов более сопоставимых по местоположению» (с. 18 Отчета). Оценщик указывает, что предложения №3 (Ферзиковский район), №5 (Жуковский район) не сопоставимы по местоположению с объектом оценки. Однако, предложение №8 (Думиничский район - не граничит с районом объекта оценки) использует в качестве аналога №3. Таким образом. Оценщик игнорирует сформулированные правила отбора аналогов.

Корректировка на коммуникации. У аналога №1 в тексте объявления нет информации о наличии/отсутствии коммуникаций. Оценщик необоснованно делает вывод о сопоставимости характеристик объекта оценки и аналога (стр.33 Отчета). Требуется уточнение характеристик и ввод корректировки.

Корректировка на близость к объектам, повышающим стоимость земельных участков. Для земельных участков под объекты рекреации важное значение имеет такой фактор как близость водоема. Объект оценки отличается от объектов-аналогов №2, 3 по данной характеристике. Необходимо ввести корректировку.

Корректировка на наличие и качество подъездных путей. В тексте объявления о продаже аналога №2, №3 отсутствует информация о качестве подъездных путей. Требуется уточнение характеристик. Согласно объявлению о продаже, подъездные пути аналога № 1 (грунтовая дорога) хуже, чем у объекта оценки, требуется корректировка.

По данным таблицы 11.2 у объекта оценки есть сервитут, у аналогов нет, корректировка не проведена, пояснения отсутствуют.

Отсутствуют данные о балансовой стоимости объекта.

На скриншоте объявления предложения №4 отсутствует год размещения/обновления; дата скриншота не является подтверждением актуальности объявления на дату оценки.

На скриншотах объектов- аналогов № 2, 3 отсутствует дата размещения/обновления; дата скриншота не является подтверждением актуальности объявления на дату оценки. Актуальность информации на дату оценки не подтверждена.

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.5,8 ФСО №3, п.11, п. 22 ФСО №7	12,42,14,17, 33-35
п. 11 ФСО №1, п. 25 ФСО №7	18,

По вопросу установления рыночной стоимости объекта недвижимого имущества с кадастровым номером 40:13:130507:41 комиссия проголосовала:

Чернышева Ю.В. – «против»;

Шишков Д.А. – «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