

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](mailto:economy@adm.kaluga.ru)

07.12.2022 № 14615-22-ЮЧ  
На № от

**РЕШЕНИЕ**

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

г. Калуга, ул. Воскресенская, д. 9

07 декабря 2022 г

ПРЕДСЕДАТЕЛЬСТВОВАЛ:  
Секретарь комиссии

Чернышева Ю.В.  
Изюмова Е.Л.

ПРИСУТСТВОВАЛИ:

**Члены 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 07 декабря 2022 года по адресу:  
г. Калуга, ул. Воскресенская, д. 9, рассмотрено поступившее 15.11.2022 заявление  
ООО «Кудрино» (юридический адрес: 249230, Калужская область, Мещовский  
район, Железнодорожная станция Кудринская, ул. Владимирская, д. 1, ОГРН  
1024000807764) об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости  
объекта недвижимого имущества с кадастровым номером 40:15:160605:2,

расположенного по адресу: РФ, Калужская область, Мещовский район, ж/д ст. Кудринская, ул. Владимирская, д. 1, поданное в целях установления рыночной стоимости объекта недвижимого имущества в размере 9 000 000 (Девять миллионов) рублей, по состоянию на 01.01.2020, указанной в отчете об оценке № 316 от 14 октября 2022 года (далее – Отчет), составленном оценщиком Кочановым И.Н., членом МСНО-НП «Общество профессиональных экспертов и оценщиков».

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено, что недостаточно проработаны характеристики объекта оценки, в частности, отсутствует информация об обеспеченности инженерной инфраструктурой. Согласно выписке из ЕГРН, в пределах земельного участка находится объект с кадастровым номером 40:15:000000:690 – сооружение электроэнергетики – линия ВЛ-0,4 кв, т. е. объект оценки обеспечен электроснабжением.

Оценщик указывает, что участок «по факту не застроен» (стр. 13 Отчета), фотографии объекта оценки отсутствуют, однако данные спутниковой съемки свидетельствуют о наличии зданий на оцениваемом участке. Содержание отчета вводит в заблуждение пользователей отчета

Выводы оценщика относительно диапазона стоимости оцениваемого объекта основаны только на ограниченном количестве информации о предложениях, которую удалось собрать самостоятельно. Выборка нерепрезентативна, что не может быть свидетельством полного и всестороннего анализа рыночной ситуации в исследуемом сегменте на дату оценки. В описании сегмента содержатся недостоверные сведения о цене предложения объекта № 4: 794 000 руб. (т. 13 стр.17 Отчета), однако в объявлении о продаже этого объекта содержится другая цена – 794 400 руб., а также противоречивые данные о площади (при уточнении по приведенным в объявлениях кадастровым номерам площадь объекта № 3 составляет 20790 кв. м, объекта № 4 – 1127 кв. м), что приводит к искажению показателей рынка.

Часть информации на дату оценки не подтверждена: ссылка не приводит к источнику информации, скриншоты отсутствуют (предложения по продаже № 7,8 на стр. 18 Отчета). По предложению о продаже № 10 отсутствует дата публикации/обновления объявления (дата скриншота не является подтверждением актуальности на дату оценки).

Сведения о сделках купли-продажи в анализируемом сегменте отсутствуют.

Сведения об аренде земельных участков в анализируемом сегменте отсутствуют.

Отсутствуют интервалы значений ценообразующих факторов, существенных для анализируемого сегмента (промышленные земли), в частности, обеспеченность коммуникациями, наличие ж/д ветки, расположение относительно а/магистрали. Интервал значений для местоположения приведен для торговой недвижимости, что не соответствует анализируемому сегменту. Содержание отчета вводит в заблуждение пользователей отчета об оценке.

Единственным методом оценки является метод корректировок (сравнительный подход). Однако, обоснованность такого выбора противоречит информации о сегменте рынка объекта оценки, приведенной в Отчете: рассматриваемый сегмент рынка неактивный; информация о сделках для оценки не используется, в выборке предложений нет ни одного объекта из Мещовского района; диапазон цен предложений широкий (165-722 руб./кв. м), что свидетельствует о несбалансированности сегмента рынка и возможности определения рыночной стоимости объекта оценки на любом уровне в данном диапазоне; 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.

Сравнительный подход. Отбор аналогов для проведения расчетов. Не сформулированы критерии выбора аналогов, использование в расчетах лишь части доступных объектов аналогов не обосновано.

Обременения/ограничения. Согласно публичной кадастровой карте, аналог № 3 имеет ограничение (санитарно-защитная зона), требуется пересмотр корректировки.

Изменение цен с даты публикации/обновления объявления до даты оценки. Оценщик полагает, что информация по аналогам актуальна на дату оценки, однако дата публикации/обновления аналога № 1 - 27.04.2016г., требуется пересмотр корректировки. Аналог №3 - качество скриншота не позволяет установить дату публикации. Аналог № 4 – дата объявления 12.12.2011г., требуется корректировка. Аналог 5 - дата скриншота не является подтверждением актуальности на дату оценки.

Не проанализированы факторы расположение относительно а/магистралей и качество подъездных путей. В частности, аналог № 2 согласно данным спутниковой съемки не обеспечен подъездной дорогой с твердым покрытием; кроме того, Оценщик указывает, что этот аналог расположен в 400 м от Киевского шоссе (с. 30 Отчета), однако фактически это расстояние около 25 км.

Оценщик вводит в заблуждение пользователей отчета об оценке.

Комиссией выявлены следующие нарушения:

Нарушение требований (несоответствие)	Номера страниц Отчетов
п. 11,23 ФСО № 1, п. 5, 8 ФСО № 3, п. 11, ФСО № 7	13,17,18,30

По вопросу установления рыночной стоимости объекта недвижимого имущества с кадастровым номером 40:15:160605:2 комиссия проголосовала:

Чернышева Ю.В. – «против»;

Дощицин Ю.В. – «за»;

Ровинская Ю.Т. – «против»;

Фадеева О.Ю. – «против»;

Шведова О.В. – «против».

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

Председатель комиссии

Ю.В. Чернышева