

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

21.12.2022 № 15105-22-ЮЧ
На № от

РЕШЕНИЕ

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

г. Калуга, ул. Воскресенская, д. 9

21 декабря 2022 г

ПРЕДСЕДАТЕЛЬСТВОВАЛ:
Секретарь комиссии

Чернышева Ю.В.
Изьомова Е.Л.

ПРИСУТСТВОВАЛИ:

Члены 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 21 декабря 2022 года по адресу:
г. Калуга, ул. Воскресенская, д. 9, рассмотрено поступившее 25.11.2022 заявление
потребительского гаражного кооператива «Иншанс» (юридический адрес: 249030,
Калужская область, г. Обнинск, ул. Красных Зорь, ОГРН 1024000959949) об
оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объекта
недвижимого имущества с кадастровым номером 40:27:030803:66, расположенного

по адресу: РФ, Калужская область, г. Обнинск, ул. Красных Зорь, поданное в целях установления рыночной стоимости объекта недвижимого имущества в размере 9 400 000 (Девять миллионов четыреста тысяч) рублей, по состоянию на 01.01.2018, указанной в отчете об оценке № 393 от 18 ноября 2022 года (далее – Отчет), составленном оценщиком Гориченко В.А., членом МСОО-НП «Общество профессиональных экспертов и оценщиков».

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено, что оценщик относит объект оценки с видом разрешенного использования (далее – ВРИ) - для строительства второй очереди гаражных боксов и двух подъездных дорог к ним (стр. 20 Отчета) к классу земельных участков под индустриальную застройку, ссылаясь на экспертное мнение составителя «Справочника оценщика недвижимости. Земельные участки //Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, Лейфер Л. А., 2017». Однако указанная классификация принята для «формирования пакета корректирующих коэффициентов»¹; использование ее для целей определения сегмента рынка некорректно.

Фактически стоимость участков для индустриальной застройки ниже стоимости участков для стоянки индивидуального легкового транспорта, что подтверждается расчетами Ассоциации «СтатРиелт» на основе рыночных предложений по продаже 27822 участков².

Отнесение объекта оценки к сегменту под индустриальную застройку необосновано и дальнейший подбор аналогов промназначения не соответствует ВРИ объекта оценки.

В выборке присутствуют предложения с пометкой «срочно», что свидетельствует о сниженной цене, имеются улучшения, данная информация не учтена при анализе фактических цен предложений в сегменте рынка объекта оценки, что приводит к искажению ценовых показателей исследуемого сегмента рынка.

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; диапазон цен по выявленным предложениям очень широкий (85-2444 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 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.

Корректировка цен аналогов. На земельном участке с кадастровым номером 40:27:040201:86 (Аналог №2) имеется объект капитального строительства – нежилое здание «Холодный склад негорючих материалов 39х36». Необходимо скорректировать цену аналога на наличие строений.

Корректировка на ВРИ. ВРИ аналогов (производственно-складское) отличается от ВРИ объекта оценки (для строительства второй очереди гаражных боксов и двух подъездных дорог к ним). Требуется корректировка.

¹«Справочника оценщика недвижимости. Земельные участки //Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, Лейфер Л. А., 2017» стр. 44

²<https://statrielt.ru/statistika-na-01-01-2018g/139-korrektirovki-rynochnoj-stoimosti-zemelnikh-uchastkov/1347-na-razreshennoe-ispolzovanie-zemelnogo-uchastka-korrektirovki-na-01-01-2018-goda>

Корректировка на местоположение. Населенные пункты, в которых расположены аналоги №1 (г. Балабаново), №3 (д. Добрино) и объект оценки существенно отличаются по статусу, численности населения, активности рынка недвижимости, уровню цен. Требуется корректировка.

Корректировка на условия продажи. Аналог № 1 имеет отличия по условиям продажи (срочная продажа), однако корректировка отсутствует.

Комиссией выявлены следующие нарушения:

Нарушение требований (несоответствие)	Номера страниц Отчетов
п. 2 ФСО № 6, п. 11, 22 ФСО № 7, п. 1 ФСО №5.	20,26,30-32

По вопросу установления рыночной стоимости объекта недвижимого имущества с кадастровым номером 40:27:030803:66 комиссия проголосовала:

Чернышева Ю.В. – «против»;

Дощичин Ю.В. – «против»;

Ровинская Ю.Т. – «против»;

Фадеева О.Ю. – «за»;

Шведова О.В. – «против».

КОМИССИЯ РЕШИЛА: отклонить заявление об оспаривании.

Председатель комиссии

Ю.В. Чернышева