

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

10.03.2021 № 1575-21-ЮЧ

на №

от

**РЕШЕНИЕ**

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

г. Калуга, ул. Воскресенская, д. 9

10 марта 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.

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 10 марта 2021 года по адресу: г. Калуга, ул. Воскресенская, д. 9, рассмотрено поступившее 12.02.2021 заявление ООО «Специализированный застройщик «Территория строительства»



(юридический адрес: 214020, Смоленская область, г. Смоленск, ул. Шевченко, д. 75, каб. 2, ОГРН 1166733064563) об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимого имущества с кадастровыми номерами:

40:26:000384:3318, расположенного по адресу: РФ, Калужская область, г. Калуга, район Правобережный, поданное в целях установления рыночной стоимости земельного участка в размере 18 290 000 (Восемнадцать миллионов двести девяносто тысяч) рублей;

40:26:000384:3343, расположенного по адресу: РФ, Калужская область, г. Калуга, район Правобережный, поданное в целях установления рыночной стоимости земельного участка в размере 10 100 000 (Десять миллионов сто тысяч) рублей, по состоянию на 01.01.2018, указанных в отчете об оценке № 11/2020 от 29 января 2021 года (далее – Отчет), составленном оценщиком Жильцовой Е.В., членом ассоциации «Русское общество оценщиков».

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено, что по части основных ценообразующих факторов отсутствуют интервалы значений для анализируемого сегмента (площадь, коммуникации и пр.).

Оценка проведена методом корректировок (сравнительный подход). Обоснованность такого выбора вступает в противоречие с информацией о сегменте рынка объекта оценки, приведенной в отчете: в отчете не используется информация о сделках; диапазон цен предложений очень широкий: от 1599 до 6795 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.

Степень полноты и достоверности исходной информации, использованной в рамках сравнительного подхода, не обеспечивает точность и достоверность оценки Правила отбора аналогов. Оценщик необоснованно отказывается от использования Предложений № 3, 7, 8, 9, ссылаясь на наличие проекта на строительство. Оценщик отказывается от использования предложения № 12 в мк-не Грабцево, ссылаясь на местоположение и окружение (окраина города, частный сектор), но использует для оценки предложение № 10 в мкр-не Северный, имеющее аналогичное местоположение и окружение (аналог № 2).

Корректировка на дату предложения. Дата оценки – 01.01.2018. Дата в объявлении аналога № 1 - 20.07.2015г. Требуется корректировка. У аналога № 3 отсутствует дата размещения/обновления; дата фотообраза не является подтверждением актуальности объявления на дату оценки. Следовательно, актуальность информации на дату оценки не подтверждена.

Корректировка на торг. Величина корректировки 17, 9% не соответствует указанному источнику (Справочник оценщика недвижимости-2017, под ред. Лейфера Л.А. «Земельные участки. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициент капитализации», Нижний Новгород, 2017 год), что вводит в заблуждение пользователей Отчета.

Корректировка на местоположение определена методом парных продаж, который подразумевает продажу двух объектов, являющихся точной копией друг друга, за исключением одного параметра (например, местоположения), наличием которого и объясняется разница в цене этих объектов<sup>1</sup>. Подобранные Оценщиком аналоги имеют отличия не только по местоположению, но и площади, этажности, материалу стен, наличию балкона/лоджии, типу отопления (центральное/индивидуальное), уровню отделки, учету в цене дополнительных

<sup>1</sup> Оценка недвижимости /Грязнова А.Г., Федотова М. А, Агуреев Н.В - Финансы и статистика - 2002



элементов (встроенная мебель, техника) и т.д. Некорректный подбор пар и дальнейшие расчеты средних цен по району (а должно быть попарное сравнение объектов и расчет поправки по каждой паре объектов) противоречит методике парных продаж.

Описание информации, используемой при проведении оценки.

На фотообразах объявлений объектов 1, 2, 9 отсутствует дата размещения/обновления; дата фотообраза не является подтверждением актуальности объявления на дату оценки. Следовательно, 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 ФСО №3, п. 11-в, п. 22 ФСО №7 | 16-19                  |
| п. 11 ФСО №1, п. 25 ФСО №7                                                                                                                   | 20-22                  |
| п. 5 ФСО №3, п. 22 ФСО №7                                                                                                                    | 27-30                  |

По вопросу установления рыночной стоимости объектов недвижимого имущества с кадастровыми номерами 40:26:000384:3318, 40:26:000384:3343 комиссия проголосовала:

Чернышева Ю.В. – «против»;

Шишков Д.А. – «против»;

Ровинская Ю.Т. – «за»;

Фадеева О.Ю. – «против»;

Шведова О.В. – «за».

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

Председатель комиссии



Ю.В. Чернышева