

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

10.03.2021 № 1576-21-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 «Смолартстрой» (юридический адрес:

214020, Смоленская область, г. Смоленск, ул. Шевченко, д. 75, каб. 3, ОГРН 1166733064475) об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимого имущества с кадастровым номером 40:26:000384:3347, расположенного по адресу: РФ, Калужская область, г. Калуга, район Правобережный, поданное в целях установления рыночной стоимости земельного участка в размере 33 330 000 (Тридцать три миллиона триста тридцать тысяч) рублей, по состоянию на 01.01.2018, указанной в отчете об оценке № 10/2020 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 – 01.01.2018г. Дата в объявлении аналога №1 - 20.07.2015г. Требуется корректировка. У аналога № 3 отсутствует дата размещения/обновления; дата скриншота 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 объектов¹. Подобренные 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 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.

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

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	16-18
п. 11 ФСО №1, п. 25 ФСО №7	20-22
п. 5 ФСО №3, п. 22 ФСО №7	26-30

По вопросу установления рыночной стоимости объекта недвижимого имущества с кадастровым номером 40:26:000384:3347 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