

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 № 1578-21-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 «Стройдевелопментгрупп» (юридический адрес: 214020, Смоленская область,

г. Смоленск, ул. Шевченко, д. 75, офис 215, ОГРН 1136733013691) об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости 19 земельных участков, а именно установление в отношении объектов недвижимости их рыночной стоимости, указанной в приложении к настоящему решению по состоянию на 01.01.2018, указанной в отчете об оценке № 12/2020 от 29 января 2021 года (далее – Отчет), составленном оценщиком Жильцовой Е.В., членом ассоциации «Русское общество оценщиков».

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено, что в разделе «Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости в сегменте, к которому принадлежит оцениваемый объект, с указанием диапазона их значений» оценщик выявил 12 предложений на рынке земельных участков под многоэтажное жилищное строительство с диапазоном цен от 1599 до 6795 руб./кв.м. Часть объектов-аналогов застроены, не соответствует сегменту рынка оцениваемого объекта, не соответствует дате оценки, а также передаваемым правам (аренда/собственность).

В источнике информации Предложения №1 содержится информация о передаче права аренды, что не соответствует имущественным правам объектов оценки – собственность. У Предложения №12 (на стр. 88 Отчета) дата обновления объявления «22» сентября 2018г. - после даты оценки 01.01.2018г. Предложение №4 не соответствует дате оценки 01.01.2018: размещено – 09 июля 2015, Обновлено- 20 июля 2015 г.

По части основных ценообразующих факторов отсутствуют интервалы значений для анализируемого сегмента (площадь, коммуникации и пр.).

Оценка проведена методом корректировок (сравнительный подход). Однако, 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.

Оценщик произвел выборку информации о ценах предложений 12-ти земельных участков в г. Калуга, а для расчета стоимости ограничивается 3-мя аналогами. Аналог №1 не соответствует дате оценки 01.01.2018: размещено – 09 июля 2015, Обновлено - 20 июля 2015 г., в расчете это не учитывается. Необходимо использовать корректировку на изменение во времени.

Корректировка на торг. При расчете корректировки на торг Оценщик опирается на исследование рынка представленное в Справочнике оценщика недвижимости-2017, под ред. Лейфера Л.А. «Земельные участки. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициент капитализации», Нижний Новгород, 2017 год. Однако, согласно Справочнику, корректировка на торг для земельных участков под МЖС составляет - 17%, применяемая корректировка - 17, 9 % использована из Справочника Лейфера 2018г, что не соответствует дате оценки. Месторасположение. Корректировка была рассчитана на основе разницы в средней стоимости жилой недвижимости, за период предшествующий дате оценки, в качестве базы была выбрана стоимость двухкомнатных квартир методом парных продаж (стр.40 Отчета).

Метод парных продаж подразумевает продажу двух объектов, являющихся точной копией друг друга, за исключением одного параметра (например,

местоположения), наличием которого и объясняется разница в цене этих объектов¹. 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 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.

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, п. 22 ФСО №7	25-26,88
п. 11 ФСО №1, п. 25 ФСО №7	31
п. 5 ФСО №3, п. 22 ФСО №7	40,41

По вопросу установления рыночной стоимости объектов недвижимого имущества с кадастровым номером 40:26:000384:3312, 40:26:000384:3313, 40:26:000384:3314, 40:26:000384:3315, 40:26:000384:3316, 40:26:000384:3319, 40:26:000384:3320, 40:26:000384:3321, 40:26:000384:3322, 40:26:000384:3324, 40:26:000384:3325, 40:26:000384:3326, 40:26:000384:3338, 40:26:000384:3339, 40:26:000384:3340, 40:26:000384:3341, 40:26:000384:3342, 40:26:000384:3345, 40:26:000384:37 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

Приложение к решению комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости на территории Калужской области от 10.03.2021 № 1578-21-ЮЧ

№ п/п	Кадастровый номер объекта недвижимости	Площадь	Местонахождение объекта недвижимости	Стоимость, установленная по результатам государственной кадастровой оценки, руб.	Рыночная стоимость (в соответствии с отчетом), руб.
1	40:26:000384:3312	11174 кв.м	РФ, Калужская область, г. Калуга, район Правобережный	31342176,08	24860000
2	40:26:000384:3313	6936 кв.м	РФ, Калужская область, г. Калуга, район Правобережный	12840270	10180000
3	40:26:000384:3314	4619 кв.м	РФ, Калужская область, г. Калуга, район Правобережный	85550923,75	69000000
4	40:26:000384:3315	148 кв.м	РФ, Калужская область, г. Калуга, район Правобережный	273985	220000
5	40:26:000384:3316	153 кв.м	РФ, Калужская область, г. Калуга, район Правобережный	283241,25	230000
6	40:26:000384:3319	144 кв.м	РФ, Калужская область, г. Калуга, район Правобережный	266580	220000

7	40:26:000384:3320	1816 кв.м	РФ, Калужская область, г. Калуга, район Правобережный	3361870	2710000
8	40:26:000384:3321	2229 кв.м	РФ, Калужская область, г. Калуга, район Правобережный	6252166,68	5050000
9	40:26:000384:3322	7162 кв.м	РФ, Калужская область, г. Калуга, район Правобережный	20088837,04	15930000
10	40:26:000384:3324	144 кв.м	РФ, Калужская область, г. Калуга, район Правобережный	266580	220000
11	40:26:000384:3325	1041 кв.м	РФ, Калужская область, г. Калуга, район Правобережный	1927151,25	1560000
12	40:26:000384:3326	3750 кв.м	РФ, Калужская область, г. Калуга, район Правобережный	10518450	8490000
13	40:26:000384:3338	1640 кв.м	РФ, Калужская область, г. Калуга, район Правобережный	3036050	2450000
14	40:26:000384:3339	7502 кв.м	РФ, Калужская область, г. Калуга, район Правобережный	21042509,84	16690000

15	40:26:000384:3340	3768 кв.м	РФ, Калужская область, г. Калуга, район Правобережный	10568938,56	8530000
16	40:26:000384:3341	5800 кв.м	РФ, Калужская область, г. Калуга, район Правобережный	10737250	8520000
17	40:26:000384:3342	163 кв.м	РФ, Калужская область, г. Калуга, район Правобережный	301753,75	240000
18	40:26:000384:3345	144 кв.м	РФ, Калужская область, г. Калуга, район Правобережный	266580	220000
19	40:26:000384:37	16087 кв.м	РФ, Калужская область, г. Калуга, район Правобережный	29781058,75	21650000