

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

30.12.2022 № 15847-22-ЮЧ
На № от

РЕШЕНИЕ

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

г. Калуга, ул. Воскресенская, д. 9

30 декабря 2022 г

ПРЕДСЕДАТЕЛЬСТВОВАЛ:
Секретарь комиссии

Чернышева Ю.В.
Изюмова Е.Л.

ПРИСУТСТВОВАЛИ:

Члены комиссии:

- Демьяненко М.В. руководитель Управления Федеральной службы
государственной регистрации, кадастра и картографии по
Калужской области, заместитель председателя 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 30 декабря 2022 года по адресу:
г. Калуга, ул. Воскресенская, д. 9, рассмотрено поступившее 12.12.2022 заявление
ООО «НЛМК-Калуга» (юридический адрес: 249020, Калужская область, Боровский

район, с. Ворсино, ул. Лыскина, владение 6, стр. 1, ОГРН 124025005873) (по доверенности Крайнова Т.О.) об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимого имущества с кадастровым номером 40:03:068314:75, расположенного по адресу: РФ, Калужская область, Боровский район, дер. Старомихайловское, поданное в целях установления рыночной стоимости объекта недвижимого имущества в размере 2 709 000 (Два миллиона семьсот девять тысяч) рублей, по состоянию на 01.01.2018, объекта недвижимого имущества с кадастровым номером 40:03:068314:155, расположенного по адресу: РФ, Калужская область, Боровский район, дер. Старомихайловское, поданное в целях установления рыночной стоимости объекта недвижимого имущества в размере 5 853 000 (Пять миллионов восемьсот пятьдесят три тысячи) рублей, по состоянию на 01.01.2018, объекта недвижимого имущества с кадастровым номером 40:03:068301:19, расположенного по адресу: РФ, Калужская область, Боровский район, дер. Киселево, поданное в целях установления рыночной стоимости объекта недвижимого имущества в размере 13 964 000 (Тринадцать миллионов девятьсот шестьдесят четыре тысячи) рублей, по состоянию на 01.01.2018, объекта недвижимого имущества с кадастровым номером 40:03:068303:11, расположенного по адресу: РФ, Калужская область, Боровский район, дер. Киселево, поданное в целях установления рыночной стоимости объекта недвижимого имущества в размере 3 746 000 (Три миллиона семьсот сорок шесть тысяч) рублей, по состоянию на 01.01.2018, указанных в отчете об оценке № 2972-09-2022-М/40-4 от 01 декабря 2022 года (далее – Отчет), составленном оценщиком Мининой Т.И., членом саморегулируемой организации «Региональная ассоциация оценщиков».

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено, что на стр.11 Отчета указано, что «согласно выписки, на дату оценки 01.01.2018 г, для земельных участков с кадастровыми номерами 40:03:0068314:75, 40:03:068314:155, 40:03:0068303:11 охранные зоны не зарегистрированы». Выписки из ЕГРН на 01.1.2018г. оценщиком не приложены. В актуальных выписках и, согласно ПКК, есть информация о наличии зон с особыми условиями использования территории – Охранная зона объекта электросетевого хозяйства "Двухцепная ВЛ-220 кВ от ПС 500 кВ" Калужская" до ПС 220 кВ" Метзавод"" протяженностью 47600 м.

В разделе «Основные факты и выводы» на стр.9-10 допущена техническая ошибка: неверно указаны итоговые величины рыночной стоимости объектов оценки.

Анализ рынка объекта оценки и ценообразующих факторов.

Выводы оценщика относительно диапазона стоимости оцениваемых объектов основаны только на ограниченном количестве информации, которую удалось собрать самостоятельно. Выборка нерепрезентативна (часть предложений - застроенные участки (ангары, склады и т.д.), есть информация о срочной продаже, что свидетельствует о сниженной цене), что не может быть свидетельством полного и всестороннего анализа рыночной ситуации в исследуемом сегменте на дату оценки. Анализ значений на соответствие аналитическим сведениям участников рынка не проводился.

Выводы, сделанные оценщиком, нельзя признать обоснованными

Единственным методом оценки, использованным оценщиком, является метод корректировок в рамках сравнительного подхода. Обоснованность такого выбора вступает в противоречие с информацией о рынке объекта оценки, представленной в Отчете: рассматриваемый сегмент рынка является неактивным; в отчете не используется информация о сделках; диапазон цен по выявленным предложениям очень широкий (27,49руб – 1041,67руб за кв.м.), что свидетельствует о несбалансированности рынка и возможности определения рыночной стоимости на любом уровне в этом диапазоне.

Таким образом, степень полноты и достоверности исходной информации, использованной в рамках сравнительного подхода, не обеспечивает точность и достоверность оценки.

Сравнительный подход. Обременения /ограничения. Информация не подтверждена, что у земельных участков не зарегистрированы ограничения на дату оценки. Согласно данным ПКК, объекты оценки имеют зоны с особыми условиями использования территории. Аналог № 3 обременений не имеет. Следует ввести корректировку на различия в данной характеристике.

Коммуникации. На стр.70 в табл.22 представлена информация, которая вводит в заблуждение пользователей Отчета: корректировка указана для пяти аналогов вместо 4.

В тексте объявления о продаже аналога № 4 есть информация о наличии всех коммуникаций на земельном участке; оценщик в расчетных таблицах делает вывод об отсутствии инженерных сетей. Требуется пересмотр корректировки.

Комиссией выявлены следующие нарушения:

Нарушение требований (несоответствие)	Номера страниц Отчетов
п. 1 ФСО № 5, п. 2 ФСО № 6, п. 11, 22, 25 ФСО № 7	9,10,11,70

По вопросу установления рыночной стоимости объектов недвижимого имущества с кадастровыми номерами 40:03:068314:75, 40:03:068314:155, 40:03:068301:19, 40:03:068303:11 комиссия проголосовала:

Чернышева Ю.В. – «против»;
Демьяненко М.В. – «против»;
Дощицин Ю.В. – «против»;
Ровинская Ю.Т. – «против»;
Фадеева О.Ю. – «против»;
Шведова О.В. – «против».

КОМИССИЯ РЕШИЛА: отклонить заявление об оспаривании.

Председатель комиссии

Ю.В. Чернышева