

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

15.01.2021 № 15858-20-ЮЧ
на № от

РЕШЕНИЕ

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

г. Калуга, ул. Воскресенская, д. 9

15 января 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 15 января 2021 года по адресу: г. Калуга, ул. Воскресенская, д. 9, рассмотрено поступившее 16.12.2020 заявление **ООО «Комбивит»** (юридический адрес: 249070, Калужская область,

Малоярославецкий район, с. Маклино, ОГРН 1104011001390) об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимого имущества с кадастровыми номерами:

40:13:060303:272, расположенного по адресу: РФ, Калужская область, Малоярославецкий район, вблизи с. Маклино, поданное в целях установления рыночной стоимости земельного участка в размере 607 200 (Шестьсот семь тысяч двести) рублей;

40:13:060303:270, расположенного по адресу: РФ, Калужская область, Малоярославецкий район, с. Маклино, поданное в целях установления рыночной стоимости земельного участка в размере 419 500 (Четыреста девятнадцать тысяч пятьсот) рублей, по состоянию на 04.03.2020, указанных в отчете об оценке № 92/12-2020 от 14 декабря 2020 года (далее – Отчет), составленном оценщиком Гращенко Т.В., членом ассоциации «Русское общество оценщиков».

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено, что при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах - аналогах и правила их отбора для проведения расчетов (п. 22 (в) ФСО № 7). Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке.

Вывод о диапазоне цен на рассматриваемом сегменте - от 450 000 до 3 500 000 руб./га, при средней величине 1 500 000 руб./га (стр. 53 Отчета) - противоречит информации о предложениях¹, приведенной в таб. 9 Отчета. Таким образом отчет допускает неоднозначное толкование и вводит в заблуждение.

Корректировка на условия продажи. В тексте объявления аналога № 1 указано, что объект продается «срочно». Требуется корректировка.

Корректировка на дату оценки. Дата оценки 04.03.2020г., дата предложения аналогов – 10.10.2018г., 28.02.2018г., 15.02.2018г., 08.02.2018г. Требуется корректировка.

Корректировка на транспортную доступность. В тексте объявлений о продаже аналогов №3 и №4 отсутствует информация о наличии и качестве подъездных путей; анализ фотографий на скриншоте свидетельствует о наличии дороги низкого качества. Требуется корректировка.

Корректировка на конфигурацию. Конфигурация объекта оценки вполне пригодна для строительства и использования по назначению, что подтверждается наличием на одном из оцениваемых объектов производственного здания площадью 1 883,2 кв. м. Объявления о продаже аналогов не содержат информацию о конфигурации участков. Корректировка сделана необоснованно.

Корректировка на коммуникации. Описание коммуникаций аналогов (с. 59 Отчета) не соответствует информации в объявлениях о продаже (табл. 9 Отчета). Таким образом отчет допускает неоднозначное толкование и вводит в заблуждение. Согласно информации в объявлениях, у аналогов имеется возможность подключения:

- аналог № 1 - к сети электроснабжения, требуется корректировка;
- аналог № 2 – ко всем коммуникациям, корректировка не требуется;
- аналог № 3, №4 - к сети электроснабжения и газа, требуется корректировка.

Рассуждения относительно корректировки на площадь и местоположение не обоснованы и не подтверждены (п. 5 ФСО № 3). Более того цены применяемых аналогов косвенно подтверждают, что участки меньшей площади имеют более высокий удельный показатель стоимости, чем участки меньшей площади.

Корректировка на масштаб. Площадь аналогов (5000-15000 кв. м) существенно превышает площадь объектов оценки (3475 кв. м, 2401 кв. м), однако Оценщик

¹ Диапазон удельных показателей цен предложения составляет: 533 981 -10 500 000 руб./га, среднее значение 3 148 634 руб./га

отказывается от корректировки (стр. 62 Отчета), что противоречит анализу влияния данного фактора на цену, приведенному Оценщиком на стр.27, 29 Отчета. Таким образом отчет допускает неоднозначное толкование и вводит в заблуждение.

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 ФСО № 7, п. 22 (в) ФСО № 7	53
п. 22 ФСО № 7, п. 5 ФСО № 3	27,29,59

По вопросу установления рыночной стоимости объектов недвижимого имущества с кадастровыми номерами 40:13:060303:272, 40:13:060303:270 комиссия проголосовала:

Чернышева Ю.В. – «против»;
Шишков Д.А. – «против»;
Ровинская Ю.Т. – «против»;
Фадеева О.Ю. – «против»;
Шведова О.В. – «против».

КОМИССИЯ РЕШИЛА: отклонить заявление об оспаривании.

Председатель комиссии

Ю.В. Чернышева