

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 № 16041-22-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 15.12.2022 заявление
Ермакова С.В. об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости

объекта недвижимого имущества с кадастровым номером 40:26:000084:483, расположенного по адресу: РФ, Калужская область, г. Калуга, ул. Гурьева гора, д. 32, поданное в целях установления рыночной стоимости объекта недвижимого имущества в размере 35 541 000 (Тридцать пять миллионов пятьсот сорок одна тысяча) рублей, по состоянию на 14.12.2021, указанной в отчете об оценке № ЧПО-473/1222 от 14 декабря 2022 года (далее – Отчет), составленном оценщиком Шведовой О.В., членом ассоциации «Русское общество оценщиков».

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено, что выводы оценщика относительно диапазона стоимости оцениваемого объекта основаны только на ограниченном количестве информации. Выборка нерепрезентативна, что не может быть свидетельством полного и всестороннего анализа рыночной ситуации в исследуемом сегменте на дату оценки. Допущена техническая ошибка при расчете удельной цены объекта № 11 (цена предложения 10 млн. руб., объект продажи – ½ доли дома площадью 377,1 кв. м, удельная цена предложения $10\,000\,000/188,55 = 53036$ руб./кв. м), что приводит к искажению ценовых показателей рынка и вводит в заблуждение пользователей отчета.

Анализ значений на соответствие аналитическим сведениям участников рынка не проводился. Отсутствуют данные о сделках. Отсутствуют интервалы значений ценообразующих факторов.

Выводы, сделанные оценщиком, нельзя признать обоснованными

Сравнительный подход. Выбор аналогов. Не сформулированы правила отбора аналогов. Не указаны причины отказа от использования в расчетах объектов №№ 5, 7, 8, 13, 18, сопоставимых с объектом оценки по всем ценообразующим факторам. В отчете отсутствует обоснование использования в расчетах лишь части доступных Оценщику аналогов.

Наличие коммуникаций. Согласно тексту объявления аналогов № 4 и 3, разводка по дому инженерных систем отсутствует полностью (аналог 4) либо частично (аналог 3), что отличается от объекта оценки; требуется пересмотр корректировки.

Тип/состояние внутренней отделки. Согласно тексту объявления аналога № 2, косметический ремонт выполнен только на первом этаже, а помещения на втором этаже подготовлены под проведение косметического ремонта; требуется пересмотр корректировки

Стоимость участка под ОКС (22% от стоимости ЕОН) определена на основе экспертного мнения о соответствующих показателях, усредненных по городам России; в таком случае необходимо провести анализ данного значения на соответствие рыночным данным. Согласно публичной кадастровой карте, участок под зданием (кадастровый № 40:26:000084:198) имеет площадь 2401 кв. м. По расчетам Оценщика, рыночная стоимость земельного участка под объектом оценки составляет 10024340 руб. (45 565 181–35 540 841), или 4 175,07 руб./кв. м, что в 2 раза превышает рыночные цены земельных участков под ИЖС на дату оценки в данном районе.

Рассчитанная рыночная стоимость ОКС недостоверна.

Комиссией выявлены следующие нарушения:

Нарушение требований (несоответствие)	Номера страниц Отчетов
п. 3,11,13 ФСО № 3, п. 11, 22 ФСО № 7	64,70,71,72-75

По вопросу установления рыночной стоимости объекта недвижимого имущества с кадастровым номером 40:26:000084:483 комиссия проголосовала:

Чернышева Ю.В. – «против»;

Демьяненко М.В. – «против»;

Дощичин Ю.В. – «за»;

Ровинская Ю.Т. – «против»;

Фадеева О.Ю. – «против»;

Шведова О.В. – «самоотвод», является оценщиком, подготовившим отчет.

КОМИССИЯ РЕШИЛА: отклонить заявление об оспаривании.

Председатель комиссии



Ю.В. Чернышева