

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

14.07.2021 № 7714-21-ЮЧ

на № от

РЕШЕНИЕ

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

г. Калуга, ул. Воскресенская, д. 9

14 июля 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 14 июля 2021 года по адресу: г. Калуга, ул. Воскресенская, д. 9, рассмотрено поступившее 05.07.2021 заявление Курченковой Е.Е. об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости

объекта недвижимого имущества с кадастровым номером 40:25:000130:550, расположенного по адресу: РФ, Калужская область, г. Калуга, д. Мстихино, поданное в целях установления рыночной стоимости объекта недвижимого имущества по состоянию на 01.01.2019, указанной в отчете об оценке № 06/06 от 01 июля 2021 года (далее – Отчет), составленном оценщиком Нуисковым А.А., членом НП «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков».

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено, что анализ рынка проведен на основе 9 предложений о продаже земельных участков (стр. 18 Отчета) (от 362 до 1 268 руб./кв. м) со средним значением – 820 руб./кв. Диапазон цен довольно широк, что свидетельствует о несбалансированности рынка и возможности определения рыночной стоимости на любом уровне в этом диапазоне.

Оценщик вводит в заблуждение пользователей выводами относительно анализа рынка земли под объектами недвижимости коммерческого назначения, т.к. объектом оценки является участок промышленного назначения (стр.18, 21).

Не подтверждена информация о предложениях № 2, 6, 7, 8 - отсутствуют фотообразы. В таблице предложений №7.1 ссылки на источник не приводят к требуемой информации (кроме предложения №9).

В анализе рынка и в расчете используются объявления без даты и/или года публикации. Актуальность информации на дату оценки не подтверждена (Приложения на стр. 37-41 Отчета).

В тексте объявления Предложения №3 (Аналог № 4) указано, что цена объявления включает комиссию агентства. При анализе это также не учитывается, что приводит к искажению показателей, характеризующих цены в исследуемом сегменте рынка.

В Предложении № 6 на стр.19 Отчета указана стоимость – 12 998 000 руб., что не соответствует цене на скриншоте в приложении на стр.37 Отчета (14 000 000 руб.).

В Предложении №8 (Аналог №3) указан кадастровый номер земельного участка 40:25:000182:243, вид разрешенного использования которого, согласно сведениям Росреестра – «Для иных видов жилой застройки», что не соответствует рынку оцениваемого земельного участка, а также по тексту объявления продается право аренды, что не соответствует виду права оцениваемого объекта. Необходимо ввести корректировку на имущественные права.

Единственным методом оценки, использованным Оценщиком, является метод корректировок в рамках сравнительного подхода. Однако, обоснованность такого выбора вступает в противоречие с информацией о рынке земельных участков: рассматриваемый сегмент рынка является неактивным; в Отчете не используется информация о сделках; диапазон цен по выявленным предложениям очень широкий (362-1268 руб./кв. м), что свидетельствует о несбалансированности рынка и возможности определения рыночной стоимости на любом уровне в этом диапазоне; неполная информация о ценообразующих характеристиках аналогов в источниках информации.

Степень полноты и достоверности исходной информации, использованной в рамках сравнительного подхода, не обеспечивает точность и достоверность оценки. Комиссия считает необходимым использование не менее двух методов оценки для обеспечения точности и достоверности результата оценки.

Оценщик вводит в заблуждение в разделе 8.1 Отчета, ссылаясь на информацию по трем земельным участкам, хотя в расчетной части используются пять объектов-аналогов.

Аналог № 1 – сведения о стоимости объекта, используемые в Расчетной таблице Отчета (12 998 000 руб.), не соответствуют информации из текста объявления (14 000 000 руб.). Аналог № 2 – приложенный в Отчете фотообраз не читается (плохое качество фотообраза).

Аналог № 3 - вид разрешенного использования аналога, а также условия продажи и право аренды не соответствуют виду разрешенного использования и виду права оцениваемого объекта. Аналог № 4 - в тексте объявления указывается на наличие электричества. Аналог № 5 – в тексте объявления -все коммуникации по границе участка. В Отчете отражено, что коммуникации отсутствуют.

В выборке объекты-аналоги несопоставимы по площади (некоторые объекты меньше в 4 раза), что искажает ценовые показатели исследуемого сегмента рынка.

В разделе 6 «Описание объекта оценки» Отчета не указано наличие/отсутствие коммуникаций на оцениваемом земельном участке, соответственно корректировка на инженерные коммуникации не обоснована и не подтверждена.

Сведения об отсутствии коммуникаций у Аналога № 4 и № 5 не соответствуют источнику информации, согласно тексту объявлений («электричество по границе»; «все коммуникации по границе участка») коммуникации проходят по границе участка.

Для определения поправок на Экономические характеристики (наличие ограничений в использовании, иные характеристики) для аналогов Оценщик применяет экспертные корректировки (стр.25). В соответствии с п. 13 ФСО №3 в случае, если в качестве информации, существенной для величины определяемой стоимости объекта оценки, используется значение, определяемое экспертным мнением, в Отчете об оценке должен быть проведен анализ данного значения на соответствие рыночным данным (при наличии рыночной информации). Рассчитанные данным методом корректировки цен аналогов достигают -19%, таким образом имеют существенное влияние на величину определяемой стоимости. Применение Оценщиком сравнительного подхода также обуславливает наличие рыночной информации для его реализации. В нарушение п. 13 ФСО № 3 в Отчете не приведен анализ экспертных значений на соответствие рыночным данным.

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, п. 11 ФСО №1	18,19,20-27,37-41

По вопросу установления рыночной стоимости объекта недвижимого имущества с кадастровым номером 40:25:000130:550 комиссия проголосовала:

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

КОМИССИЯ РЕШИЛА: отклонить заявление об оспаривании.

Председатель комиссии

Ю.В. Чернышева