

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

13.07.2022 № 8459-22-ЮЧ
На № от

РЕШЕНИЕ

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

г. Калуга, ул. Воскресенская, д. 9

13 июля 2022 г

ПРЕДСЕДАТЕЛЬСТВОВАЛ:
Секретарь комиссии

Чернышева Ю.В.
Изюмова Е.Л.

ПРИСУТСТВОВАЛИ:

Члены 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 13 июля 2022 года по адресу:
г. Калуга, ул. Воскресенская, д. 9, рассмотрено поступившее 06.07.2022 заявление
ООО «Комавтотранс» (юридический адрес: 248031, Калужская область, г. Калуга,
ул. Тепличная, д. 22, ОГРН 1084027003543) об оспаривании результатов
определения кадастровой стоимости объекта недвижимого имущества с
кадастровым номером 40:26:000011:38, расположенного по адресу: РФ, Калужская
область, г. Калуга, ул. Тепличная, д. 22, поданное в целях установления рыночной
стоимости объекта недвижимого имущества в размере 12 398 417 (Двенадцать
миллионов триста девяносто восемь тысяч четыреста семнадцать) рублей, по

состоянию на 07.12.2020, указанной в отчете об оценке № 59/зу/2022 от 27 июня 2022 года (далее – Отчет), составленном оценщиком Семенцовым П.Л., членом МСНО-НП «Общество профессиональных экспертов и оценщиков».

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено, что рыночная информация, представленная в таблице 7.3.2 Отчета не проверяема. Отсутствует информация о характеристиках объектов аналогов, условиях сделок. Отсутствуют ссылки на источники информации, используемые для анализа рынка, в связи с чем проверить дату публикации и достоверность информации не представляется возможным.

Выборка нерепрезентативна, в выборке присутствуют объекты, искажающие ценовые показатели исследуемого сегмента рынка (различия объектов по условиям продажи, наличию улучшений, несопоставимые по площади с объектом оценки), что приводит к искажению ценовых показателей исследуемого сегмента рынка, неоднозначному толкованию и вводит в заблуждение пользователей Отчета.

У предложений, выбранных в качестве объектов-аналогов отсутствует дата публикации, что не позволяет подтвердить их соответствие дате оценки.

При анализе основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости не указаны интервалы значений некоторых факторов.

Выводы, сделанные оценщиком, нельзя признать обоснованными (отсутствие необходимой информации не позволяет пользователю отчета проверить на соответствие рыночным данным результаты, полученные Оценщиком).

Оценка проведена методом корректировок (сравнительный подход). Обоснованность такого выбора противоречит информации о сегменте рынка объекта оценки, приведенной в отчете: отсутствие информации о сделках; диапазон цен предложений очень широкий (540 – 6617,65 руб./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. Считаю необходимым использование не менее двух методов оценки для обеспечения точности и достоверности результата оценки. (нарушены требования п.11 ФСО №1).

Сравнительный подход. Выбор аналогов. Не сформулированы правила отбора аналогов и не обосновано использование в отчете лишь части доступных Оценщику объектов-аналогов. Объекты, выбранные в качестве аналогов, отсутствуют в исследуемом рынке земельных участков.

Масштаб. Площади объектов-аналогов (950-4200 кв.м) несопоставимы с площадью объекта оценки (12913 кв. м.).

Местоположение. Объекты-аналоги, также как и объекты оценки расположены в спальных районах города, граничащие к пригороду. Оценщик указывает на это соответствие на стр. 56 Отчета, но при этом делает корректировку на местоположение, уменьшая стоимость каждого аналога на 44%.

Корректировка на конфигурацию. Необоснованно применяется корректировка на «Конфигурацию, форму, рельеф земельного участка и панорамный вид с участка» по нижней границе диапазона по данным Статриэлта.

Обременения /ограничения. Согласно данным ПКК, объект оценки имеет зоны с особыми условиями использования территории. Требуется корректировка.

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, п.11 ФСО №3, п. 11, 22 ФСО № 7.	40,50-56

По вопросу установления рыночной стоимости объекта недвижимого имущества с кадастровым номером 40:26:000011:38 комиссия проголосовала:

Чернышева 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

Handwritten signature