

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](mailto:economy@adm.kaluga.ru)

13.07.2022 № 8474-22-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:

Чернышева Ю.В.

Секретарь комиссии

Изьюмова 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  
Степичевой Д.В. об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости  
объекта недвижимого имущества с кадастровым номером 40:25:000216:417,  
расположенного по адресу: РФ, Калужская область, г. Калуга, р-н Одоевского  
шоссе, поданное в целях установления рыночной стоимости объекта недвижимого  
имущества в размере 434 200 (Четыреста тридцать четыре тысячи двести) рублей,  
по состоянию на 01.01.2019, указанной в отчете об оценке № КД-15913/0622 от 28

июня 2022 года (далее – Отчет), составленном оценщиком Ерохиной Ю.А., членом ассоциации «Русское общество оценщиков».

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено, что в отчете приведена противоречивая информация о рынке оцениваемого объекта: неверно указан диапазон цен и среднерыночная цена, а также назначение земель – под индустриальную застройку (стр.20 Отчета). На стр.24 Отчета указано, что предложение №12 является аналогом, однако в таблице расчета рыночной стоимости такого аналога нет. Таким образом, содержание вводит в заблуждение пользователей Отчета.

Оценка проведена методом корректировок (сравнительный подход). Обоснованность такого выбора противоречит информации о рынке объекта оценки, представленной в Отчете: рассматриваемый сегмент рынка является неактивным; в Отчете не используется информация о сделках; диапазон цен предложений очень широкий: от 140 до 1317 руб./кв. м, что свидетельствует о несбалансированности рынка и возможности определения рыночной стоимости на любом уровне в данном диапазоне; 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. Считаем необходимым использование не менее двух методов оценки для обеспечения точности и достоверности результата оценки.

Сравнительный подход. Корректировка на передаваемые имущественные права. Согласно ст. 39.4 Земельного Кодекса Российской Федерации, выкуп земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, определяется по результатам аукциона. Предположение, на котором основаны расчеты корректировки на передаваемые права, не соответствует законодательству. Требуется пересмотр корректировки.

При расчете полной стоимости прав собственности предложения № 2 допущена техническая ошибка (стр.31 Отчета).

Наличие коммуникаций. В Отчете представлена противоречивая информация о наличии коммуникаций у объекта оценки. На стр.9 «отсутствуют коммуникации на участке», в расчетной таблице на стр.35 – в доступе.

На стр. 29 Отчета Оценщик утверждает, что данных о близости подключения к газу не представлено. В тексте объявлений аналогов №1, 2 такие сведения есть. У остальных аналогов в тексте объявления отсутствует информация о наличии/отсутствии возможности подключения к инженерным сетям, однако оценщик необоснованно делает вывод о сопоставимости объекта оценки и аналогов по данной характеристике. Требуется уточнение по данной характеристике и при необходимости корректировка.

Комиссией выявлены следующие нарушения:

Нарушение требований (несоответствие)	Номера страниц Отчетов
ч.3 ст. 11 ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 N 135-ФЗ, п. 5 ФСО №3, п. 11 ФСО № 7, п. 11 ФСО № 1	20,24,
п. 5 ФСО №3, п. 22 ФСО № 7	9,29,31,35

По вопросу установления рыночной стоимости объекта недвижимого имущества с кадастровым номером 40:25:000216:417 комиссия проголосовала:

Чернышева Ю.В. – «против»;

Ровинская Ю.Т. – «самоотвод», является одним из учредителей организации, подготовившей отчет;

Фадеева О.Ю. – «за»;

Шведова О.В. – «против».

**КОМИССИЯ РЕШИЛА:** отклонить заявление об оспаривании.

**Председатель комиссии**



**Ю.В. Чернышева**

