

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

10.02.2021 № 0427-21-ЮЧ

на № от

РЕШЕНИЕ

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

г. Калуга, ул. Воскресенская, д. 9

10 февраля 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 10 февраля 2021 года по адресу: г. Калуга, ул. Воскресенская, д. 9, рассмотрено поступившее 19.01.2021 заявление

АО «Газэнергобанк» (юридический адрес: 248030, Калужская область, г. Калуга, ул. Плеханова, д. 4, ОГРН 1024000000210) об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимого имущества с кадастровым номером 40:01:000000:88, расположенного по адресу: РФ, Калужская область, Бабынинский район, в районе д. Уколовка, поданное в целях установления рыночной стоимости земельного участка в размере 60 100 000 (Шестьдесят миллионов сто тысяч) рублей, по состоянию на 01.01.2018, указанной в отчете об оценке № 070/20 от 22 декабря 2020 года (далее – Отчет), составленном оценщиком Сюкосевым Д.С., членом ассоциации саморегулируемой организации оценщиков «Свободный оценочный департамент».

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено, что при сравнении объекта оценки с другими объектами недвижимости, которые представлены на рынке Оценщик не проанализировал такой элемент сравнения, как вид разрешенного использования. Предложение №1 (Аналог №1), Предложение №3 (Аналог №3) с видом разрешенного использования для садоводства - не соответствует рынку оцениваемого земельного участка под индивидуальную жилую застройку (стр. 22 Отчета), требуется корректировка.

В тексте Предложения №5 (Аналог №4) содержится информация о продаже земельного участка с деревянным домом, требуется корректировка.

При анализе основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости указаны не все факторы, используемые в расчете с учетом п. 11-г ФСО № 7.

Корректировка на ВРИ и категорию. Аналог №1, Аналог №3 с видом разрешенного использования для садоводства. Необходимо введение корректировок, поскольку объект оценки и объекты-аналоги не сопоставимы по виду разрешенного использования и категории.

Корректировка на коммуникации. Согласно фотообразам объявлений у Аналога №2 (свет, газ, вода), Аналога №3 (свет), Аналога №4 (свет, газ) указаны сведения о наличии на земельных участках соответствующих коммуникаций, однако Оценщик в расчете считает их сопоставимыми с объектом оценки, у которого имеется возможность подведения необходимых коммуникаций.

Корректировка на наличие/отсутствие улучшений. Аналог №4 – застроен, на участке расположен деревянный дом, в расчете данное обстоятельство не учтено.

Корректировка на местоположение. В Отчете Оценщик указывает, что все аналоги находятся в одном районе с объектом оценки. Однако, объект оценки расположен согласно графическим сведениям, содержащимися на публичной кадастровой карте в городском поселении «Поселок Воротынский», а объекты аналоги - в сельских населенных пунктах на значительном удалении от объекта оценки. Требуется корректировка на местоположение.

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-в, п. 22 ФСО №7	22
п. 5 ФСО №3, п. 22 ФСО №7	34,35

По вопросу установления рыночной стоимости объекта недвижимого имущества с кадастровым номером 40:01:000000:88 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