

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

28.10.2021 № 11389-21-ЮЧ

на № от

РЕШЕНИЕ

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

г. Калуга, ул. Воскресенская, д. 9

28 октября 2021 г

ПРЕДСЕДАТЕЛЬСТВОВАЛ:

Чернышева Ю.В.

Секретарь комиссии

Изьомова Е.Л.

ПРИСУТСТВОВАЛИ:

Члены комиссии:

Шишков Д.А.

заместитель руководителя Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калужской области, заместитель председателя комиссии.

Дощичин 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.

на заседании комиссии, состоявшемся 28 октября 2021 года по адресу: г. Калуга, ул. Воскресенская, д. 9, рассмотрено поступившее 28.09.2021 заявление Полковникова И.В. об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимого имущества с кадастровым номером 40:19:160301:181, расположенного по адресу: РФ, Калужская область,

Сухиничский район, г. Сухиничи, ул. Дзержинского, д. 17, поданное в целях установления рыночной стоимости объекта недвижимого имущества в размере 10 410 873 (Десять миллионов четыреста десять тысяч восемьсот семьдесят три) рубля, по состоянию на 01.01.2020, указанной в отчете об оценке № 067/21 от 03 августа 2021 года (далее – Отчет), составленном оценщиком Подковко Л.А., членом НП «Саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков».

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено, что в Отчете оценщик относит объект оценки к сегменту коммерческих объектов и приводит данные о 36-и предложениях по продаже аналогов (стр.32-33 Отчета) с разбросом цен от 1 701 до 28 846 руб/кв.м.

Выборка нерепрезентативна (присутствуют объекты иного назначения, незавершенные строительством, несопоставимые по масштабу, срочная продажа), что не может быть свидетельством полного и всестороннего анализа рыночной ситуации в исследуемом сегменте на дату оценки.

При анализе основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости не указаны интервалы значений некоторых факторов. Единственным методом оценки, использованным оценщиком, является метод корректировок в рамках сравнительного подхода. Учитывая возможность получения дохода от объекта оценки, отказ от использования доходного подхода не обоснован. (п. 11 ФСО №1, п. 23, 25 ФСО №7).

Поправка на условия продажи. В тексте объявления аналога №2 указано «предложение срочное», требуется корректировка.

Корректировка на красную линию. Для объектов торговли важным ценообразующим фактором является расположение объекта оценки относительно красной линии. Анализ по данному фактору оценщиком не проведен.

Корректировка на местоположение. Объект оценки и аналоги отличаются по ценообразующему фактору «местоположение»: все аналоги находятся в районах с разными социально-экономическими показателями (расстояние до областного центра, численность населения, уровень зарплаты). 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 ФСО №3, п.11, п.22 ФСО №7.	32,33,53,54

По вопросу установления рыночной стоимости объекта недвижимого имущества с кадастровым номером 40:19:160301:181 комиссия проголосовала:

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

КОМИССИЯ РЕШИЛА: отклонить заявление об оспаривании.

Председатель комиссии



Ю.В. Чернышева