

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

09.11.2022 № 13226-22-ЮЧ
На № от

РЕШЕНИЕ

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

г. Калуга, ул. Воскресенская, д. 9

09 ноября 2022 г

ПРЕДСЕДАТЕЛЬСТВОВАЛ:

Чернышева Ю.В.

Секретарь комиссии

Изюмова Е.Л.

ПРИСУТСТВОВАЛИ:

Члены комиссии:

- Демьяненко М.В. руководитель 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.
- Шведова О.В. представитель саморегулируемой организации
оценщиков ассоциация «Русское общество оценщиков»

на заседании комиссии, состоявшемся 09 ноября 2022 года по адресу:
г. Калуга, ул. Воскресенская, д. 9, рассмотрено поступившее 17.10.2022 заявление
Курченковой Е.Е. об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости
объекта недвижимого имущества с кадастровым номером 40:25:000130:5140,
расположенного по адресу: РФ, Калужская область, г. Калуга, дер. Мстихино,
поданное в целях установления рыночной стоимости объекта недвижимого

имущества в размере 4 522 000 (Четыре миллиона пятьсот двадцать две тысячи) рублей, по состоянию на 04.03.2022, указанной в отчете об оценке № 08/10-2 от 12 октября 2022 года (далее – Отчет), составленном оценщиком Нуисковым А.А., членом НП «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков».

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено, что предложение № 9 – под индивидуальную жилую застройку не соответствует виду разрешенного использования оцениваемого земельного участка.

Оценка проведена методом корректировок (сравнительный подход). Обоснованность такого выбора противоречит информации о сегменте рынка объекта оценки, приведенной в Отчете: рассматриваемый сегмент рынка является неактивным; информация о сделках не используется; 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. Комиссия считает необходимым использование не менее двух методов оценки для обеспечения точности и достоверности оценки.

Корректировка на торг. В тексте объявления аналога №1 имеется информация о срочной продаже; Оценщиком приводится на стр. 25 Отчета корректировка -24,9%, однако в расчете применяется корректировка - 17,9%, тем самым Оценщик вводит в заблуждение пользователей Отчета.

Вид использования. Аналог № 3 - под индивидуальную жилую застройку не соответствует ВРИ оцениваемого земельного участка, требуется внесение корректировки.

Корректировка на коммуникации. У аналога №3 в тексте объявления отсутствует информация о коммуникациях. Оценщик необоснованно делает вывод о сопоставимости характеристик объекта оценки и аналога. Требуется уточнение характеристик и ввод корректировки.

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. 11 ФСО № 1, п. 5 ФСО №3, п. 11, 22 ФСО № 7	25,29

По вопросу установления рыночной стоимости объекта недвижимого имущества с кадастровым номером 40:25:000130:5140 комиссия проголосовала:

Чернышева Ю.В. – «против»;
Демьяненко М.В. – «против»;
Дощицин Ю.В. – «против»;
Ровинская Ю.Т. – «против»;
Фадеева О.Ю. – «за»;
Шведова О.В. – «против».

КОМИССИЯ РЕШИЛА: отклонить заявление об оспаривании.

Председатель комиссии



Ю.В. Чернышева