

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

21.01.2022 № 15594-21-ЮЧ
На № от

РЕШЕНИЕ

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

г. Калуга, ул. Воскресенская, д. 9

21 января 2022 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.

Дощицин 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 21 января 2022 года по адресу: г. Калуга, ул. Воскресенская, д. 9, рассмотрено поступившее 29.12.2021 заявление ООО «СОБО «Лесное» (юридический адрес: 249073, Калужская область,

Малоярославецкий район, вблизи с. Недельное, ОГРН 1024000693859) об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимого имущества с кадастровым номером 40:13:130507:41, расположенного по адресу: РФ, Калужская область, Малоярославецкий район, вблизи с. Недельное, поданное в целях установления рыночной стоимости объекта недвижимого имущества в размере 58 863 000 (Пятьдесят восемь миллионов восемьсот шестьдесят три тысячи) рублей, по состоянию на 01.01.2019, указанной в отчете об оценке № 64/113/21 от 07 декабря 2021 года (далее – Отчет), составленном оценщиком Башуткиным А.М., членом ассоциации «Русское общество оценщиков».

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено, что единственным методом оценки, использованным Оценщиком, является метод корректировок в рамках сравнительного подхода. Однако, обоснованность такого выбора противоречит информации о сегменте рынка объекта оценки, приведенной в отчете: в Отчете не используется информация о сделках; ограниченное количество объектов-аналогов в расчете (оценка по 3 аналогам). 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 результата оценки.

Сравнительный подход. Правила отбора аналогов. В обосновании к предложению №4 в таблице № 8.3 Оценщик указывает, что данное предложение является верхней границей диапазона, в связи с чем не берется в аналоги. Однако, верхней границей диапазона является предложение №10. Данные противоречия вводят в заблуждение пользователей Отчета.

Условия продажи. Аналог №1- дата публикации объявления 2017 г, что не соответствует дате оценки, при этом Оценщик не проводит корректировку на условия продажи (дату предложения). Требуется корректировка.

Корректировка на близость к объектам, повышающим стоимость земельных участков. Для земельных участков под объекты рекреации важное значение имеет такой фактор как близость водоема. Объект оценки отличается от объектов-аналогов №1, 2 по данной характеристике. Необходимо ввести корректировку.

Комиссией выявлены следующие нарушения:

Нарушение требований (несоответствие)	Номера страниц Отчетов
п. 11 ФСО №1, п. 5 ФСО №3 п. 22, 25 ФСО №7	18,20,26,27

По вопросу установления рыночной стоимости объекта недвижимого имущества с кадастровым номером 40:13:130507:41 комиссия проголосовала:

Чернышева Ю.В. – «против»;
Шишков Д.А. – «против»;
Дощицин 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