

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

24.03.2021 № 2199-21-ЮЧ

на № от

РЕШЕНИЕ

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

г. Калуга, ул. Воскресенская, д. 9

24 марта 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.

Коробков А.В.

директор Центра оценки и экспертиз Союза «Торгово-промышленная палата Калужской области»

Ровинская Ю.Т.

представитель саморегулируемой организации оценщиков ассоциация «Русское общество оценщиков»

Шведова О.В.

представитель саморегулируемой организации оценщиков ассоциация «Русское общество оценщиков».

на заседании комиссии, состоявшемся 24 марта 2021 года по адресу: г. Калуга, ул. Воскресенская, д. 9, рассмотрено поступившее 02.03.2021 заявление Самсоновой Л.М. об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимого имущества с кадастровым номером 40:25:000129:619,

расположенного по адресу: РФ, Калужская область, г. Калуга, ул. Привокзальная, поданное в целях установления рыночной стоимости земельного участка в размере 7 975 000 (Семь миллионов девятьсот семьдесят пять тысяч) рублей, по состоянию на 01.01.2019, указанной в отчете об оценке № КЛ-201118 от 04 декабря 2020 года (далее – Отчет), составленном оценщиком Герасименко Т.В., членом ассоциации «Русское общество оценщиков».

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено, что поправка на местоположение аналога № 1 выполнена некорректно, так как не учитывает разницу в статусе населенных пунктов аналога (Калужская обл., р-н Дзержинский, в районе д. Куровское) и объекта оценки (г. Калуга). Оценщик применил поправку, учитывающую разницу местоположения в пределах города, однако аналог № 1 расположен за пределами г. Калуга.

На стр. 56 Оценщик указывает, что «объект оценки и отобранные аналоги расположены в границах областного центра на освоенных землеотводах и имеют доступ ко всем городским коммуникациям», поэтому корректировка не вводится. Однако аналог № 1 расположен за пределами г. Калуга (Калужская обл., р-н Дзержинский, в районе д. Куровское). В тексте объявления указано, что «точки подключения газа и электричества в пределах 500 м». Таким образом, набор коммуникаций и возможность подключения к ним у аналога №1 и объекта оценки отличаются. Требуется корректировка на коммуникации и у аналога № 2.

Дата публикации на стр. 71 отличается от даты оценки более чем на 1,5 года.

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	49-51,71
п. 11 ФСО № 3, п. 22 ФСО №7	56

По вопросу установления рыночной стоимости объекта недвижимого имущества с кадастровым номером 40:25:000129:619 комиссия проголосовала:

Чернышева Ю.В. – «против»;

Шишков Д.А. – «против»;

Коробков А.В. – «против»;

Ровинская Ю.Т. – «за»;

Шведова О.В. – «против».

КОМИССИЯ РЕШИЛА: отклонить заявление об оспаривании.

Председатель комиссии

Ю.В. Чернышева