

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 № 2201-21-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 Новгородченкова О.В. об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимого имущества с кадастровым номером 40:17:080816:57, расположенного по адресу: РФ, Калужская область, Перемышльский район, д.

Еловка, поданное в целях установления рыночной стоимости земельного участка в размере 2 100 100 (Два миллиона сто тысяч сто) рублей, по состоянию на 01.01.2018, указанной в отчете об оценке № 9/113/21 от 26 февраля 2021 года (далее – Отчет), составленном оценщиком Башуткиным А.М., членом ассоциации «Русское общество оценщиков».

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено, что в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые не относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам.

При обосновании величины корректировки на торг Оценщик выбирает значение - 8,8% (стр. 33), однако в расчетах использует другую величину - 11,9% (стр. 31).

Корректировка на местоположение. Местоположение аналогов № 1 и № 3 отличается от местоположения объекта оценки по удаленности от областного центра, требуется корректировка.

Корректировка на коммуникации. Аналог № 1 отличается от объекта оценки отсутствием технической возможности подключения к сети газоснабжения, требуется корректировка.

Корректировка на площадь. Величина корректировки аналогов № 1 (1500 кв. м) и № 3 (2000 кв. м) не соответствует приведенному источнику информации: согласно данным таблицы 124 (стр. 34) корректировка для аналогов площадью 1500-3000 кв. м составляет - 17%, однако в расчетах использована корректировка - 22%.

В таблице 11.2 (стр. 32) неправильно указана площадь объекта оценки 54 000 кв. м, что вводит в заблуждение пользователей Отчета.

При обосновании корректировки на площадь (стр. 34) Оценщик ссылается на источник информации: «Справочник оценщика недвижимости. Земельные участки. Часть 2. (Физические характеристики объекта Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта Передаваемые имущественные права Скидки на торг Коэффициенты капитализации)» под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород – 2018 г. Использование данного источника противоречит п.8 ФСО №1, поскольку дата оценки – 01.01.2018г.

Комиссией выявлены следующие нарушения:

Нарушение требований (несоответствие)	Номера страниц Отчетов
п. 22б ФСО №7	15-21
п. 22 ФСО № 7, п. 5 ФСО №3, п.8 ФСО №1	31-34

По вопросу установления рыночной стоимости объекта недвижимого имущества с кадастровым номером 40:17:080816:57 комиссия проголосовала:

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

КОМИССИЯ РЕШИЛА: отклонить заявление об оспаривании.

Председатель комиссии

 Ю.В. Чернышева