

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

30.04.2021 № 3928-21-ЮЧ

на № от

РЕШЕНИЕ

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

г. Калуга, ул. Воскресенская, д. 9

30 апреля 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»

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 30 апреля 2021 года по адресу: г. Калуга, ул. Воскресенская, д. 9, рассмотрено поступившее 08.04.2021 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 2 331 000 (Два миллиона триста тридцать одна тысяча) рублей, по состоянию на 01.01.2018, указанной в отчете об оценке № 9/113/21-1 от 07 апреля 2021 года (далее – Отчет), составленном оценщиком Башуткиным А.М., членом ассоциации «Русское общество оценщиков».

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено, что анализ рынка проведен на основе 10 предложений, при этом в выборке присутствуют объекты, искажающие ценовые показатели исследуемого сегмента рынка (объекты № 1, 2, 3 имеют иной вид разрешенного использования - личное подсобное хозяйство). Перечисленные отличия приводят к неоднозначному толкованию и вводят в заблуждение пользователей Отчета.

Анализируя диапазоны значений ценообразующих факторов, идет ссылка на сборник «Справочник оценщика недвижимости. Земельные участки. (Корректирующие и территориальные коэффициенты, скидка на торг, коэффициент капитализации)» под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород – 2017 г. В расчетах использует иной источник - Сборник корректировок «Сегмент «Земельные участки» по состоянию на 01.01.2017», разработанный для г. Омска и Омской области. Применение данного сборника для Калужской области на дату оценки 01.01.2018 некорректно.

Техническая ошибка. Средневзвешенная цена за единицу площади объекта оценки (стр. 32 Отчета) составляет 210,01 руб.; общая площадь - 10000 кв. м, следовательно $210,01 * 10000 = 2\ 100\ 100$ руб. Однако стоимость участка, указанная в таблице, составляет 2 331 018 руб.

Комиссией выявлены следующие нарушения:

Нарушение требований (несоответствие)	Номера страниц Отчетов
п. 22б ФСО №7	15-21
п. 22 ФСО № 7, п. 5 ФСО №3,	24

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»;
Фадеева О.Ю. – «за»;
Шведова О.В. – «против».

КОМИССИЯ РЕШИЛА: отклонить заявление об оспаривании.

Председатель комиссии



Ю.В. Чернышева