

**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](mailto:economy@adm.kaluga.ru)

02.07.2021      № 6821-21-ЮЧ

на №                      от

**РЕШЕНИЕ**

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

г. Калуга, ул. Воскресенская, д. 9

02 июля 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.

Шведова О.В.

представитель саморегулируемой организации оценщиков ассоциация «Русское общество оценщиков».

на заседании комиссии, состоявшемся 02 июля 2021 года по адресу: г. Калуга, ул. Воскресенская, д. 9, рассмотрено поступившее 15.06.2021 заявление Широкова В.Т. об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимого имущества с кадастровым номером 40:13:160607:3, расположенного по адресу: РФ, Калужская область, Малоярославецкий район, Аграрный колледж, поданное в целях установления рыночной стоимости объекта недвижимого имущества в размере 1 588 400 (Один миллион пятьсот восемьдесят восемь тысяч четыреста) рублей, по состоянию на 01.01.2019, указанной в отчете об оценке № 30/113/21 от 31 мая 2021 года (далее – Отчет), составленном оценщиком Башуткиным А.М., членом ассоциации «Русское общество оценщиков».

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено, что согласно информации на стр.26 транспортная доступность учитывает возможность быстрого и удобного автомобильного подъезда к объекту, качественное состояние прилегающих транспортных развязок, степень вероятности автомобильных «пробок», интенсивность дорожного движения, наличие ж/д сообщения (что весьма актуально для производственных и складских объектов) и т.п. В скриншоте Аналога № 1 отсутствует информация о транспортной доступности или качестве подъезда к участку, однако Оценщик необоснованно делает вывод о сопоставимости аналога и объекта оценки по данному элементу сравнения.

Корректировка на обременения/ограничения. Согласно публичной кадастровой карте, объект оценки имеет ограничения/обременения – зона с особыми условиями использования территории (граница зоны затопления реки Суходрев на территории МР «Малоярославецкий район» Калужской области) и охранный зона инженерных коммуникаций. Требуется корректировка.

Площадь аналогов существенно превышает площадь объекта оценки. Валовая коррекция цен аналогов № 1,3 достигает 54,9-89,9% (с учетом корректировки на торг), что свидетельствует о существенных отличиях ценообразующих факторов аналогов и объекта оценки, несопоставимости объектов и невозможности их использования в качестве аналогов, а также превышает допустимый учебными пособиями по статистике предел 33%.

Комиссией выявлены следующие нарушения:

Нарушение требований (несоответствие)	Номера страниц Отчетов
ст. 11 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», п.5 ФСО №3, п. 22 ФСО № 7.	26,27

По вопросу установления рыночной стоимости объекта недвижимого имущества с кадастровым номером 40:13:160607:3 комиссия проголосовала:

Чернышева Ю.В. – «против»;

Шишков Д.А. – «против»;

Шведова О.В. – «за».

**КОМИССИЯ РЕШИЛА:** отклонить заявление об оспаривании.

Председатель комиссии

Ю.В. Чернышева