

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

13.07.2022 № 7927-22-ЮЧ
На № от

РЕШЕНИЕ

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

г. Калуга, ул. Воскресенская, д. 9

13 июля 2022 г

ПРЕДСЕДАТЕЛЬСТВОВАЛ:

Чернышева Ю.В.

Секретарь комиссии

Изюмова Е.Л.

ПРИСУТСТВОВАЛИ:

Члены комиссии:

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 13 июля 2022 года по адресу:
г. Калуга, ул. Воскресенская, д. 9, рассмотрено поступившее 21.06.2022 заявление
Фокина В.А. об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости
объекта недвижимого имущества с кадастровым номером 40:25:000173:963,
расположенного по адресу: РФ, Калужская область, г. Калуга, дер. Желыбино,
поданное в целях установления рыночной стоимости объекта недвижимого
имущества в размере 276 000 (Двести семьдесят шесть тысяч) рублей, по
состоянию на 01.01.2018, указанной в отчете об оценке № 04/05 от 13 июня 2022

года (далее – Отчет), составленном оценщиком Нуисковым А.А., членом НП «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков».

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено, что в задании на оценку не указаны права, которые должны учитываться при оценке.

Указанные оцениваемые права в разделе «факты и выводы» не соответствуют фактически оцениваемому праву собственности.

На скриншотах предложений № 1, 3, 4 отсутствует год размещения/обновления объявления. При переходе по ссылке к объявлению также отсутствует дата размещения/обновления. Актуальность информации на дату оценки не подтверждена.

При проведении анализа основных ценообразующих факторов не приведены интервалы значений факторов.

Отсутствует анализ степени активности рынка в рассматриваемом сегменте. Сравнительный подход: Функциональное назначение. Вид разрешенного использования объекта оценки - под огородничество. Объекты-аналоги с видом разрешенного использования - ИЖС. Отсутствует обоснование применения корректировки в размере 54% на отличие вида разрешенного использования.

Наличие коммуникаций. В Отчете представлена противоречивая информация о наличии коммуникаций у объекта оценки. На стр.24 «объект оценки не имеет электроснабжение», в расчетной табл.8.1 – имеется. Отчет допускает неоднозначное толкование и вводит в заблуждение пользователей отчета. Требуется пересмотр корректировок.

Оценщик использует «Сборник корректировок. Сегмент «Земельные участки» для г. Омска и Омской области, что не соответствует местоположению оцениваемого объекта.

Комиссией выявлены следующие нарушения:

Нарушение требований (несоответствие)	Номера страниц Отчетов
п 21 ФСО № 1, п. 11, п.22 ФСО №7, п. 5 ФСО №3, п. 22 ФСО № 7	5,24

По вопросу установления рыночной стоимости объекта недвижимого имущества с кадастровым номером 40:25:000173:963 комиссия проголосовала:

Чернышева Ю.В. – «против»;

Ровинская Ю.Т. – «против»;

Фадеева О.Ю. – «за»;

Шведова О.В. – «против».

КОМИССИЯ РЕШИЛА: отклонить заявление об оспаривании.

Председатель комиссии

Ю.В. Чернышева