

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

11.08.2021 № 8464-21-ЮЧ

на № от

РЕШЕНИЕ

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

г. Калуга, ул. Воскресенская, д. 9

11 августа 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.

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 11 августа 2021 года по адресу: г. Калуга, ул. Воскресенская, д. 9, рассмотрено поступившее 20.07.2021 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 1 351 700 (Один миллион триста пятьдесят одна

тысяча семьсот) рублей, по состоянию на 01.01.2019, указанной в отчете об оценке № 30/113/21-1 от 13 июля 2021 года (далее – Отчет), составленном оценщиком Башуткиным А.М., членом ассоциации «Русское общество оценщиков».

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено, что выводы оценщика относительно диапазона стоимости оцениваемого объекта на с.24 Отчета основаны только на ограниченном количестве информации (выборка составила 7 объектов, диапазон стоимости 100-357 руб./кв.; выборка нерепрезентативна), что не может быть свидетельством полного и всестороннего анализа рыночной ситуации в исследуемом сегменте на дату оценки. Анализ значений на соответствие аналитическим сведениям участников рынка не проводился. Выводы, сделанные оценщиком, нельзя признать обоснованными (отсутствие необходимой информации не позволяет пользователю Отчета проверить на соответствие рыночным данным результаты, полученные оценщиком).

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, однако Оценщик подменяет понятия, применяя корректировку по другому элементу сравнения - инженерно-геологические условия. Размер корректировки применен без учета части участка, которая находится в зоне обременения.

Корректировка на категорию земель и вид разрешенного использования. Сведения о площади, содержащиеся в объявлении Аналога №3 противоречивы. Аналог №3 не сопоставим по категории и видом разрешенного использования с объектом оценки. Необходимо ввести корректировку.

В описании объекта оценки отсутствуют данные о том, что весь земельный участок является зоной с особыми условиями использования территории.

Комиссией выявлены следующие нарушения:

Нарушение требований (несоответствие)	Номера страниц Отчетов
ч.3 ст. 11 ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29.07.1998 № 135-ФЗ, п. 5 ФСО №3, п. 11, 22 ФСО № 7	24,34,35,36

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»;
Ровинская Ю.Т. – «за»;
Шведова О.В. – «против».

КОМИССИЯ РЕШИЛА: отклонить заявление об оспаривании.

Председатель комиссии

Ю.В. Чернышева