

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)

11.08.2021 № 8658-21-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 26.07.2021 заявление ООО «Юнион Сервис Групп» (юридический адрес: 249030, Калужская область, г. Обнинск, проспект Маркса, д. 30, офис 5, ОГРН 1144025001450) об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимого имущества с кадастровым номером 40:03:068307:10, расположенного по адресу: РФ, Калужская область, Боровский район, д. Никитинское, поданное в целях

установления рыночной стоимости объекта недвижимого имущества в размере 65 800 000 (Шестьдесят пять миллионов восемьсот тысяч) рублей, по состоянию на 01.01.2018, указанной в отчете об оценке № КД-14986/0721 от 15 июля 2021 года (далее – Отчет), составленном оценщиком Ерохиной Ю.А., членом ассоциации «Русское общество оценщиков».

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено, что выводы Оценщика относительно диапазона стоимости оцениваемого объекта основаны только на ограниченном количестве информации (выборка нерепрезентативна - 8 предложений с большим разбросом цен от 100 до 1444 руб./кв.м (стр. 19 Отчета), что не может быть свидетельством полного и всестороннего анализа рыночной ситуации в исследуемом сегменте на дату оценки.

Корректировка на дату. Дата предложения объекта-аналога №1 – 23.09.2016г., дата оценки объекта – 01.01.2018г. Между датой предложения к продаже объекта-аналога и датой оценки существует значительный промежуток времени. Анализ фактора приведен на стр. 21 Отчета, требуется корректировка.

Корректировка на местоположение. Оценщик не обосновано относит объекты-аналоги в разные типовые зоны в пределах региона (стр. 37). Аналог №1 Оценщик относит к прочим населенным пунктам, ссылаясь на низкую численность населения, однако по данным на 2017г. в г. Белоусово Жуковского района (Аналог №2) численность населения меньше, чем в г. Ермолино, где так же есть хлопчатобумажный комбинат «Ермолино» и завод по производству волоконно-оптического кабеля «Трансвок».

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 N 135-ФЗ, п. 5 ФСО №3, п. 22 ФСО № 7	19,21,37

По вопросу установления рыночной стоимости объекта недвижимого имущества с кадастровым номером 40:03:068307:10, комиссия проголосовала:

Чернышева Ю.В. – «против»;

Шишков Д.А. – «против»;

Ровинская Ю.Т. – «самоотвод», учредитель ООО «Малтон»;

Шведова О.В. – «против».

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

Председатель комиссии

Ю.В. Чернышева