

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

03.08.2022 № 9214-22-ЮЧ
На № от

РЕШЕНИЕ

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

г. Калуга, ул. Воскресенская, д. 9

03 августа 2022 г

ПРЕДСЕДАТЕЛЬСТВОВАЛ:

Чернышева Ю.В.

Секретарь комиссии

Изюмова Е.Л.

ПРИСУТСТВОВАЛИ:

Члены комиссии:

- Демьяненко М.В. руководитель Управления Федеральной службы
государственной регистрации, кадастра и картографии по
Калужской области, заместитель председателя комиссии
- Дощичин Ю.В. руководитель Центра юридического сопровождения
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 03 августа 2022 года по адресу:
г. Калуга, ул. Воскресенская, д. 9, рассмотрено поступившее 22.07.2022 заявление
Французова Е.В. об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости

объекта недвижимого имущества с кадастровым номером 40:04:090115:570, расположенного по адресу: РФ, Калужская область, Дзержинский район, с. Дворцы, поданное в целях установления рыночной стоимости объекта недвижимого имущества в размере 929 000 (Девятьсот двадцать девять тысяч) рублей, по состоянию на 13.01.2022, указанной в отчете об оценке № 17/0322-ЗУ от 21 июля 2022 года (далее – Отчет), составленном оценщиком Гращенко Т.В., членом ассоциации «Русское общество оценщиков».

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено, что согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости о кадастровой стоимости объекта недвижимости от 15.06.2022 дата определения кадастровой стоимости 13.01.2022. Оценщиком подготовлен Отчет на дату 11.02.2022.

Анализ рынка проведен Оценщиком на основе 12 предложений о продаже участков под индивидуальные жилые дома и для ведения личного подсобного хозяйства. Часть объектов имеют особенности и отличия: объект № 5 – передаваемые права - право аренды; объект № 9 – условия продажи - срочная продажа; объект № 10- с улучшениями на земельном участке.

Перечисленные отличия приводят к искажению ценовых показателей исследуемого сегмента рынка, неоднозначному толкованию и вводит в заблуждение пользователей Отчета.

Корректировка на инженерно-геологические условия. Значение определено Оценщиком экспертным методом по данным Справочника оценщика недвижимости под ред. Лейфера, в таком случае необходимо провести анализ данного значения на соответствие рыночным данным (ФСО № 3, п. 13). Указанный источник отражает усредненные данные городам России и не учитывает вид разрешенного использования – для ведения личного подсобного хозяйства. Некорректно использовать корректировку из указанного Справочника для вида разрешенного использования - под объекты рекреации, который не соответствует виду разрешенного использования оцениваемого земельного участка.

Корректировка на форму участка определена в соответствии со сборником корректировок Сегмент «Земельные участки» 2017 г. Совета экспертов рынка недвижимости, г. Омск, Ч. Валиханова, д. 8. Необходимо провести анализ данного значения на соответствие рыночным данным (ФСО № 3, п. 13). Рассчитанные данным методом корректировки цен аналогов достигают 20%, таким образом имеют существенное влияние на величину определяемой стоимости. Применение Оценщиком сравнительного подхода также обуславливает наличие рыночной информации для его реализации. В нарушение п. 13 ФСО № 3 в Отчете не приведен анализ экспертных значений на соответствие рыночным данным.

Оценщик использует «Сборник корректировок. Сегмент «Земельные участки» 2017г для г. Омска и Омской области, что не соответствует местоположению оцениваемого объекта и дате оценки.

При определении табличного значения описывается корректировка «Корректировка на наличие коммуникаций» на стр.39 Отчета.

Комиссией выявлены следующие нарушения:

Нарушение требований (несоответствие)	Номера страниц Отчетов
ч.3 ст. 11 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», п. 5,13 ФСО №3, п. 11, 22 ФСО № 7	20,21,38,39

По вопросу установления рыночной стоимости объекта недвижимого имущества с кадастровым номером 40:04:090115:570 комиссия проголосовала:

Чернышева Ю.В. – «против»;
Демьяненко М.В. – «против»;
Дощицин Ю.В. – «за»;
Ровинская Ю.Т. – «против»;
Фадеева О.Ю. – «против»;
Шведова О.В. – «против».

КОМИССИЯ РЕШИЛА: отклонить заявление об оспаривании

Председатель комиссии



Ю.В. Чернышева