

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

10.02.2021 № 0033-21-ЮЧ

на № от

РЕШЕНИЕ

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

г. Калуга, ул. Воскресенская, д. 9

10 февраля 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»

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 10 февраля 2021 года по адресу:
г. Калуга, ул. Воскресенская, д. 9, рассмотрено поступившее 11.01.2021 заявление

ООО «Флинк» (юридический адрес: 249038, Калужская область, г. Обнинск, пр. Ленина, д. 106, ОГРН 1024000944582) об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимого имущества с кадастровым номером 40:27:040802:245, расположенного по адресу: РФ, Калужская область, г. Обнинск, ш. Киевское, 109 км, поданное в целях установления рыночной стоимости земельного участка в размере 5 800 000 (Пять миллионов восемьсот тысяч) рублей, по состоянию на 01.01.2019, указанной в отчете об оценке № 182 от 25 декабря 2020 года (далее – Отчет), составленном оценщиком Кочановым И.Н., членом МСНО – НП «Общество профессиональных экспертов и оценщиков».

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено, что в предложении №1 (Аналог №1) представлена противоречивая информация. Согласно Таблице №13 стр.21 Отчета, площадь и стоимость объекта не соответствует площади и стоимости объекта в объявлении по указанной ссылке и приложенному фотообразу в Отчете.

В Предложении №2 указан кадастровый номер земельного участка 40:03:110109:85, вид разрешенного использования которого, согласно сведениям Росреестра - для организации открытых и закрытых автостоянок, для хранения транспортных средств - не соответствует рынку оцениваемого земельного участка.

В Предложении №3 не работает ссылка на источник информации, фотообраз не приложен к Отчету.

При анализе рынка Оценщик не учитывает различия объектов по условиям продажи (срочная продажа – Предложение №4).

При анализе основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости указаны не все факторы, используемые в расчете и не указаны интервалы их значений с учетом п. 11-г ФСО № 7.

Сведения Аналога №1 о площади 10 800 кв.м., стоимости 11 880 000 руб/кв.м., используемые в Расчетной таблице Отчета не соответствуют информации из текста объявления (площадь 15 000 кв.м, стоимость 19 990 000 руб/кв.м).

Корректировка на условия продажи. В тексте объявления Аналога № 2 указано, что объект продается «срочно», требуется корректировка.

Корректировка на местоположение. Значение корректировки 13,64%, используемое в Расчетной таблице на стр.45 Отчета не соответствует рассчитанному значению 12,36% на стр.47 Отчета.

Корректировка на коммуникации. Из текста объявления Аналога №2 не ясно, находится ли газ и электричество непосредственно на участке или проходят по границе участка, требуется уточнение информации.

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 ФСО №3, п. 11-в, п. 22-б ФСО №7	20,21,44
п. 13 ФСО №3, п. 22 ФСО № 7	45,47-49

По вопросу установления рыночной стоимости объекта недвижимого имущества с кадастровым номером 40:27:040802:245 комиссия проголосовала:

Чернышева Ю.В. – «против»;

Шишков Д.А. – «против»;
Ровинская Ю.Т. – «против»;
Фадеева О.Ю. – «против»;
Шведова О.В. – «против».

КОМИССИЯ РЕШИЛА: отклонить заявление об оспаривании.

Председатель комиссии

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Ю.В. Чернышева', written in a cursive style.

Ю.В. Чернышева