

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 № 0034-21-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 «СпецТеплицМонтаж» (юридический адрес: 249076, Калужская область, Малоярославецкий район, с. Головтеево, ул. Придорожная, д. 3, ОГРН 1034004210932) об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимого имущества с кадастровым номером 40:13:070906:17, расположенного по адресу: РФ, Калужская область, Малоярославецкий район, СП «Село Головтеево», с. Головтеево, ул. Придорожная, земельный участок 3, поданное в целях установления рыночной стоимости земельного участка в размере 5 490 000 (Пять миллионов четыреста девяносто тысяч) рублей, по состоянию на 01.01.2018, указанной в отчете об оценке № 46/Н от 06 ноября 2020 года (далее – Отчет), составленном оценщиком Лапиным Н.В., членом саморегулируемой организации ассоциации оценщиков «Сообщество профессионалов оценки».

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено, что анализ рынка проведен на основе 9 предложений о продаже участков промышленного назначения в Калужской области (стр. 38-41). Объем исследования не соответствует принципу достаточности. Территория исследования расширена за счет территорий, не схожих по экономическим характеристикам с территорией расположения объекта оценки. Согласно Методических указаний о государственной кадастровой оценке от 12.05.2017 № 226 оцениваемый земельный участок с видом разрешенного использования «Для объектов общественно-делового значения» относится к сегменту «Общественное использование», однако Оценщик относит оцениваемый земельный участок «для размещения промышленных объектов» и соответственно рассматривает рынок только объектов промышленного назначения, что приводит к искажению ценовых показателей.

Диапазон площадей большинства подобранных предложений (от 3,5 до 35,67 га), не соответствует площади объекта оценки (1,81 га), что приводит к занижению интервала цен в исследуемом сегменте рынка и искажению рыночной стоимости.

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.п. 11, 22-б ФСО № 7	38-41

По вопросу установления рыночной стоимости объекта недвижимого имущества с кадастровым номером 40:13:070906:17 комиссия проголосовала:

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

КОМИССИЯ РЕШИЛА: отклонить заявление об оспаривании.

Председатель комиссии



Ю.В. Чернышева