

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)

15.01.2021      № 16543-20-ЮЧ

на №                      от

**РЕШЕНИЕ**

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

г. Калуга, ул. Воскресенская, д. 9

15 января 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 15 января 2021 года по адресу: г. Калуга, ул. Воскресенская, д. 9, рассмотрено поступившее 30.12.2020 заявление ООО «СтройТайм» (юридический адрес: 248028, Калужская область, г. Калуга, ул.

Хрустальная, д. 64, кв. 79, ОГРН 1154028000114) об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимого имущества с кадастровым номером 40:22:151401:4, расположенного по адресу: РФ, Калужская область, г. Калуга, д. Новожданово, ул. Новождановская, д. 5, поданное в целях установления рыночной стоимости земельного участка в размере 28 294 399 (Двадцать восемь миллионов двести девяносто четыре тысячи триста девяносто девять) рублей, по состоянию на 01.01.2018, указанной в отчете об оценке № 138/2020 от 25 декабря 2020 года (далее – Отчет), составленном оценщиком Альмишевой О.И., членом ассоциации «Русское общество оценщиков».

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено, что обоснование использования в расчетах лишь части доступных объектов-аналогов не обосновано, в частности причина исключения предложения № 5 (стр. 38).

Ценообразующие характеристики объекта оценки недостаточно проработаны, в частности не уточнен состав инженерных коммуникаций. В Отчете указана противоречивая информация о наличии ограничений прав (на стр. 11 указана информация о наличии охранной зоны электросетевого хозяйства, однако на стр.13 Оценщик указывает об отсутствии ограничения зон строительства и использования оцениваемого земельного участка).

Корректировка на обременения/ограничения. Согласно публичной кадастровой карте, объект оценки имеет ограничения (охранная зона инженерных коммуникаций). Требуется корректировка.

Корректировка на коммуникации. В тексте объявления аналога №1 указано, что коммуникации (газ, свет, вода) находятся в 300 м от участка. Требуется корректировка.

Комиссией выявлены следующие нарушения:

Нарушение требований (несоответствие)	Номера страниц Отчетов
п. 22 ФСО №с 7, п. 5, 8 ФСО № 3	11,13, 38,39

По вопросу установления рыночной стоимости объекта недвижимого имущества с кадастровым номером 40:22:151401:4 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