

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

10.03.2021 № 2144-21-ЮЧ

на № от

РЕШЕНИЕ

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

г. Калуга, ул. Воскресенская, д. 9

10 марта 2021 г

ПРЕДСЕДАТЕЛЬСТВОВАЛ:

Чернышева Ю.В.

Секретарь комиссии

Изьомова 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 марта 2021 года по адресу: г. Калуга, ул. Воскресенская, д. 9, рассмотрено поступившее 01.03.2021 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 5 900 000 (Пять миллионов девятьсот тысяч) рублей, по состоянию на 01.01.2019, указанной в отчете об оценке № 182 от 17 февраля 2021 года (далее – Отчет), составленном оценщиком Кочановым И.Н., членом МСНО – НП «Общество профессиональных экспертов и оценщиков».

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено, что оценка проведена методом корректировок (сравнительный подход). Однако, обоснованность такого выбора вступает в противоречие с информацией о сегменте рынка объекта оценки, приведенной в отчете: в отчете не используется информация о сделках; диапазон цен предложений очень широкий: от 635 до 1773 руб./кв. м, что свидетельствует о несбалансированности рынка и возможности определения рыночной стоимости на любом уровне в данном диапазоне; ограниченное количество объектов-аналогов в расчете (оценка по 3 аналогам); неполная информация о ценообразующих характеристиках аналогов в тексте объявлений.

Степень полноты и достоверности исходной информации, использованной в рамках сравнительного подхода, не обеспечивает точность и достоверность оценки. Считаем необходимым использование не менее двух методов оценки для обеспечения точности и достоверности результата оценки.

Корректировка на дату предложения. Дата оценки – 01.01.2019г. Дата в объявлении аналога № 2 - 30.11.2017г. Требуется корректировка. У аналога № 1 на фотообразе отсутствует год размещения/обновления; дата скриншота не является подтверждением актуальности объявления на дату оценки.

Корректировка на условия продажи. В тексте объявления аналога № 2 указано «срочная продажа»; требуется корректировка.

Корректировка на местоположение. Выводы о статусе населенных пунктов, в которых расположены объект оценки и аналоги, не соответствуют действительности. Поправка определена некорректно.

У аналога № 1 на фотообразе отсутствует год размещения/обновления; дата фотообраза не является подтверждением актуальности объявления на дату оценки. Актуальность информации на дату оценки не подтверждена

Комиссией выявлены следующие нарушения:

Нарушение требований (несоответствие)	Номера страниц Отчетов
п. 11 ФСО №1, п. 25 ФСО №7	31,33, 44-46
п. 8, 11 ФСО № 3	34

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. – «за»;

Фадеева О.Ю. – «против»;

Шведова О.В. – «за».

КОМИССИЯ РЕШИЛА: отклонить заявление об оспаривании.

Председатель комиссии



Ю.В. Чернышева