

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
е-mail: economy@adm.kaluga.ru

26.05.2021 № 5632-21-ЮЧ

на № от

РЕШЕНИЕ

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

г. Калуга, ул. Воскресенская, д. 9

26 мая 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.

Коробков А.В.

директор Центра оценки и экспертиз 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 26 мая 2021 года по адресу: г. Калуга, ул. Воскресенская, д. 9, рассмотрено поступившее 18.05.2021 заявление Жильцова П.В. об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимого имущества с кадастровым номером 40:27:040202:79, поданное в целях установления рыночной стоимости объекта недвижимого имущества в размере 3 810 000 (Три миллиона восемьсот десять тысяч) рублей, по состоянию на 01.01.2018, указанной в отчете об оценке № 50/1 от 02 марта 2021 года (далее – Отчет), составленном оценщиком, Кочановым И.Н., членом МСНО-НП «Общество профессиональных экспертов и оценщиков».

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено, что в отчете объект оценки отнесен к сегменту рынка «под придорожный сервис», мотивируя тем, что фактически на дату оценки участок использовался под размещение объектов капитального строительства: шиномонтаж, магазин автозапчастей и сопутствующих товаров. Документы, подтверждающие фактическое использование ОКС, отсутствуют (правоустанавливающие/право подтверждающие документы на здания, технические паспорта на здания, разрешения на строительство ОКС).

Вид разрешенного использования объекта оценки – под здание магазина для торгово-коммерческой деятельности. Следовательно, объект оценки относится к сегменту «Предпринимательство». Использование для оценки аналогов под индустриальную застройку является некорректным.

Корректировка на вид разрешенного использования (далее – ВРИ). ВРИ объекта оценки - под здание магазина для торгово-коммерческой деятельности, ВРИ аналогов – участки промышленного назначения, требуется пересмотр величины корректировки.

Корректировка на местоположение. Населенные пункты, в которых расположены аналоги №2 (Ворсино), №3 (д. Маланьино Боровский р-н) и №4 (г. Балабаново) существенно отличаются от г. Обнинск по социально-экономическим показателям. Требуется корректировка.

Корректировка на обременения/ограничения. Согласно публичной кадастровой карте, объект оценки имеет ограничения/обременения – зоны с особыми условиями использования территории (охранная зона инженерных коммуникаций; санитарно-защитная зона предприятий, сооружений и иных объектов). требуется корректировка.

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. 22 ФСО № 7	20-26,45-50

По вопросу установления рыночной стоимости объекта недвижимого имущества с кадастровым номером 40:27:040202:79, комиссия проголосовала:

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

КОМИССИЯ РЕШИЛА: отклонить заявление об оспаривании.

Председатель комиссии

Ю.В. Чернышева