

КАЛУЖСКАЯ ОБЛАСТЬ



**МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО  
РАЗВИТИЯ И ПРОМЫШЛЕННОСТИ**

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)

09.11.2022 № 13008-22-ЮЧ  
На № от

**РЕШЕНИЕ**

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

г. Калуга, ул. Воскресенская, д. 9

09 ноября 2022 г

ПРЕДСЕДАТЕЛЬСТВОВАЛ:  
Секретарь комиссии

Чернышева Ю.В.  
Изьмова Е.Л.

ПРИСУТСТВОВАЛИ:

**Члены комиссии:**

- Демьяненко М.В.                      руководитель    Управления    Федеральной    службы  
государственной    регистрации,    кадастра    и    картографии    по  
Калужской    области,    заместитель    председателя    комиссии
- Дощичин Ю.В.                      руководитель    Центра    юридического    сопровождения  
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 09 ноября 2022 года по адресу:  
г. Калуга, ул. Воскресенская, д. 9, рассмотрено поступившее 12.10.2022 заявление



ООО «НЛМК-Калуга» (юридический адрес: 249020, Калужская область, Боровский район, с. Ворсино, ул. Лыскина, владение 6, стр. 1, ОГРН 124025005873) (по доверенности Крайнова Т.О.) об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимого имущества с кадастровым номером 40:03:068315:156, расположенного по адресу: РФ, Калужская область, Боровский район, дер. Денисово, поданное в целях установления рыночной стоимости объекта недвижимого имущества в размере 676 000 (Шестьсот семьдесят шесть тысяч) рублей, по состоянию на 01.01.2020, объекта недвижимого имущества с кадастровым номером 40:03:068315:155, расположенного по адресу: РФ, Калужская область, Боровский район, дер. Денисово, поданное в целях установления рыночной стоимости объекта недвижимого имущества в размере 617 000 (Шестьсот семнадцать тысяч) рублей, по состоянию на 01.01.2020, указанных в отчете об оценке № 2972-09-2022-М/40-3 от 29 сентября 2022 года (далее – Отчет), составленном оценщиком Мининой Т.И., членом саморегулируемой организации «Региональная ассоциация оценщиков».

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено, что категория земельных участков, принятых к расчету, не соответствует оцениваемым объектам.

Рыночные предложения № 1, 3, 4, 5, 6, 7, 14, 17, 18, 19 (Мещовский, Медынский, Перемышльский, Кировский, Жиздринский, Бабынинский, Сухиничский районы) отличаются по расположению от объекта оценки (Боровский район) по социально-экономическим показателям и близостью к областному центру г. Калуга. и к г. Москва. Данная информация не учтена при анализе фактических цен предложений в сегменте рынка объекта оценки, что приводит к искажению ценовых показателей исследуемого сегмента рынка и не может быть свидетельством полного и всестороннего анализа рыночной ситуации в исследуемом сегменте на дату оценки.

Анализ значений на соответствие аналитическим сведениям участников рынка не проводился. Таким образом, выводы, сделанные оценщиком, нельзя признать обоснованными (отсутствие необходимой информации не позволяет пользователю Отчёта проверить на соответствие рыночным данным результаты, полученные оценщиком).

В разделе анализа основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, не приведены некоторые интервалы значений факторов.

Оценка проведена методом корректировок (сравнительный подход). Однако, обоснованность такого выбора противоречит информации о сегменте рынка объектов оценки, приведенной в Отчёте: рассматриваемый сегмент рынка является неактивным; информация о сделках не используется; недостаточное количество объектов-аналогов в расчёте (оценка по 3 аналогам); диапазон цен предложений очень широкий: от 100,00 до 971,43 руб./кв.м., что свидетельствует о несбалансированности рынка и возможности определения рыночной стоимости на любом уровне в данном диапазоне.

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

Обременения /ограничения. Согласно данным публичной кадастровой карты и представленным документам на стр. 118 и 129 Отчёта, объект оценки имеет ограничения/обременения в виде зоны с особыми условиями использования территории. Требуется корректировка.

Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки). Оценщик необоснованно берёт низкий показатель ликвидности – 17 месяцев и



корректировку равную 0,0%, т.к. объекты оценки, согласно источнику информации, указанному в Отчёте, явно относятся к объектам недвижимости групп В.

Местоположение объекта и его окружение. В Отчёте содержится противоречивая информация: в расчётной таблице № 14 на стр. 61 по мнению оценщика, аналог №1 корректируется, но при этом утверждается: «объекты оценки и объекты аналоги можно отнести к «прочим населенным пунктам», т.к. численность населения менее 20 тыс. человек.», что противоречит фактическим данным в таблицах №21, 22. Также по мнению оценщика, у объектов оценки есть железнодорожные пути (таблица №16 на стр.62), что противоречит фактическим данным. Таким образом, Отчёт допускает неоднозначное толкование и вводит в заблуждение пользователей Отчёта.

Коммуникации. Согласно объявлению о продаже, аналог № 1 отличается от объектов оценки возможностями подключения к инженерным сетям, однако оценщик необоснованно делает вывод о сопоставимости объекта оценки и аналога по данной характеристике, требуется корректировка.

Комиссией выявлены следующие нарушения:

Нарушение требований (несоответствие)	Номера страниц Отчетов
п. 11 ФСО №1, п. 5, п. 8 ФСО № 3, п. 11, 22, 25 ФСО № 7,	61,62,118,119

По вопросу установления рыночной стоимости объектов недвижимого имущества с кадастровыми номерами 40:03:068315:156, 40:03:068315:155 комиссия проголосовала:

Чернышева Ю.В. – «против»;  
Демьяненко М.В. – «против»;  
Дощицин Ю.В. – «против»;  
Ровинская Ю.Т. – «против»;  
Фадеева О.Ю. – «против»;  
Шведова О.В. – «против».

**КОМИССИЯ РЕШИЛА:** отклонить заявление об оспаривании.

Председатель комиссии

Ю.В. Чернышева