

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      № 15857-20-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 16.12.2020 заявление ООО «Арсенал» (юридический адрес: 249070, Калужская область,



Малоярославецкий район, с. Маклино, ОГРН 1104011000070) об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимого имущества с кадастровыми номерами:

40:13:060303:127, расположенного по адресу: РФ, Калужская область, Малоярославецкий район, вблизи с. Маклино, поданное в целях установления рыночной стоимости земельного участка в размере 790 000 (Семьсот девяносто тысяч) рублей;

40:13:060303:66, расположенного по адресу: РФ, Калужская область, Малоярославецкий район, с. Маклино, поданное в целях установления рыночной стоимости земельного участка в размере 2 074 000 (Два миллиона семьдесят четыре тысячи) рублей;

40:13:120327:45, расположенного по адресу: РФ, Калужская область, Малоярославецкий район, вблизи с. Козлово, поданное в целях установления рыночной стоимости земельного участка в размере 215 000 (Двести пятнадцать тысяч) рублей;

40:13:120327:181, расположенного по адресу: РФ, Калужская область, Малоярославецкий район, вблизи с. Козлово, поданное в целях установления рыночной стоимости земельного участка в размере 234 000 (Двести тридцать четыре тысячи) рублей;

40:13:120606:17, расположенного по адресу: РФ, Калужская область, Малоярославецкий район, вблизи дер. Спас-Суходрев, поданное в целях установления рыночной стоимости земельного участка в размере 3 031 000 (Три миллиона тридцать одна тысяча) рублей, по состоянию на 01.01.2019, указанных в отчете об оценке № 93/12-2020 от 08 декабря 2020 года (далее – Отчет), составленном оценщиком Гращенко Т.В., членом ассоциации «Русское общество оценщиков».

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено, что при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах - аналогах и правила их отбора для проведения расчетов (п. 22 (в) ФСО № 7). Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке.

Часть предложений не соответствуют ретроспективной дате оценки 01.01.2019, что подтверждается фотообразами объявлений: Предложение № 2 – обновлено 23.10.2020, Предложение № 3 – обновлено 05.10.2020, Предложение № 4 – опубликовано 29.11.2019, Предложение № 5 – обновлено 28.05.2019. В тексте объявлений Предложений № 6 и № 9 представлена информация о срочной продаже, что свидетельствует о сниженной цене. Категория земель Предложения № 1 (земли населенных пунктов) не соответствует категории объектов оценки (земли промышленности). В тексте Предложения №2 указано, что на участке имеются строения. Данная информация не учтена при анализе фактических цен предложений в сегменте рынка объекта оценки, что приводит к неоднозначному толкованию полученных результатов.

Вывод о диапазоне цен на рассматриваемом сегменте - от 450 000 до 3 500 000 руб./га, при средней величине 1 500 000 руб./га (стр. 53 Отчета) - противоречит информации о предложениях<sup>1</sup>, приведенной в таб. 9 Отчета. Таким образом отчет допускает неоднозначное толкование и вводит в заблуждение.

Корректировка на условия продажи. В тексте объявления аналога № 1 указано, что объект продается «срочно»; требуется корректировка.

Корректировка на конфигурацию. Конфигурация объекта оценки вполне пригодна для строительства и использования по назначению. Объявления о

<sup>1</sup> Диапазон удельных показателей цен предложения составляет: 533 981 -10 500 000 руб./га, среднее значение 3 148 634 руб./га



продаже аналогов не содержат информацию о конфигурации участков. Корректировка сделана необоснованно.

Корректировка на коммуникации. Описание коммуникаций аналогов (с. 65 Отчета) не соответствует информации в объявлениях о продаже (табл. 9 Отчета).

Согласно информации в объявлениях, у аналогов имеется возможность подключения:

- аналог № 1 - к сети электроснабжения, требуется корректировка;
- аналог № 2 – ко всем коммуникациям, корректировка не требуется;
- аналог № 3, №4 - к сети электроснабжения и газа, требуется корректировка.

Рассуждения относительно корректировки на площадь и местоположение не обоснованы и не подтверждены. Более того цены применяемых аналогов косвенно подтверждают, что участки меньшей площади имеют более высокий удельный показатель стоимости, чем участки меньшей площади. На стр.66 в расчетной таблице имеются опечатки в единицах измерения, вводящие в заблуждение.

Корректировка на масштаб. Площадь аналогов (5000-15000 кв. м) существенно превышает площадь объектов оценки (3816 кв. м, 1037 кв. м, 1552 кв. м), однако Оценщик отказывается от корректировки (стр. 65-66 Отчета), что противоречит анализу влияния данного фактора на цену, приведенному Оценщиком на стр. 30 Отчета. Таким образом отчет допускает неоднозначное толкование и вводит в заблуждение.

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. 11 ФСО № 7, п. 22 (в) ФСО № 7	35-53
п. 22 ФСО № 7, п. 5 ФСО № 3	30,63-66

По вопросу установления рыночной стоимости объектов недвижимого имущества с кадастровыми номерами 40:13:060303:127, 40:13:060303:66, 40:13:120327:45, 40:13:120327:181, 40:13:120606:17 комиссия проголосовала:

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

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

Председатель комиссии



Ю.В. Чернышева