

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      № 15859-20-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 «Комбивит» (юридический адрес: 249070, Калужская область,

Малоярославецкий район, с. Маклино, ОГРН 1104011001390) об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимого имущества с кадастровыми номерами:

40:13:060303:49, расположенного по адресу: РФ, Калужская область, Малоярославецкий район, вблизи с. Маклино, поданное в целях установления рыночной стоимости земельного участка в размере 1 020 350 (Один миллион двадцать тысяч триста пятьдесят) рублей;

40:13:060303:52, расположенного по адресу: РФ, Калужская область, Малоярославецкий район, вблизи с. Маклино, поданное в целях установления рыночной стоимости земельного участка в размере 636 900 (Шестьсот тридцать шесть тысяч) рублей;

40:13:060303:57, расположенного по адресу: РФ, Калужская область, Малоярославецкий район, вблизи с. Маклино, поданное в целях установления рыночной стоимости земельного участка в размере 171 300 (Сто семьдесят одна тысяча триста) рублей;

40:13:060303:70, расположенного по адресу: РФ, Калужская область, Малоярославецкий район, вблизи с. Маклино, поданное в целях установления рыночной стоимости земельного участка в размере 155 120 (Сто пятьдесят пять тысяч сто двадцать) рублей;

40:13:060303:71, расположенного по адресу: РФ, Калужская область, Малоярославецкий район, вблизи с. Маклино, поданное в целях установления рыночной стоимости земельного участка в размере 655 980 (Шестьсот пятьдесят пять тысяч девятьсот восемьдесят) рублей;

40:13:060303:65, расположенного по адресу: РФ, Калужская область, Малоярославецкий район, вблизи с. Маклино, поданное в целях установления рыночной стоимости земельного участка в размере 487 470 (Четыреста восемьдесят семь тысяч четыреста семьдесят) рублей;

40:13:120327:161, расположенного по адресу: РФ, Калужская область, Малоярославецкий район, с. Козлово, поданное в целях установления рыночной стоимости земельного участка в размере 490 050 (Четыреста девяносто тысяч пятьдесят) рублей;

40:13:120327:162, расположенного по адресу: РФ, Калужская область, Малоярославецкий район, с. Козлово, поданное в целях установления рыночной стоимости земельного участка в размере 1 768 890 (Четыреста восемьдесят семь тысяч четыреста семьдесят) рублей;

40:13:120327:51, расположенного по адресу: РФ, Калужская область, Малоярославецкий район, с. Козлово, поданное в целях установления рыночной стоимости земельного участка в размере 160900 (Сто шестьдесят тысяч девятьсот) рублей;

по состоянию на 01.01.2019, указанных в отчете об оценке № 91/11-2020 от 30 ноября 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.

Ценообразующие характеристики объекта оценки недостаточно проработаны, в частности не указано наличие ограничений прав на земельные участки с кадастровым номерами 40:13:060303:52, 40:13:060303:57, 40:13:120327:162, 40:13:120327:161 - охранный зона инженерных коммуникаций.

В основе оценки рыночной стоимости недвижимости лежит анализ наиболее эффективного использования (НЭИ). Оценщик не проводил анализ НЭИ и относит все объекты оценки к сегменту «под производственную застройку» (стр. 27 Отчета). Согласно графическому изображению на публичной кадастровой карте, физические параметры (конфигурация, ширина) участков с кадастровыми номерами 40:13:060303:52, 40:13:060303:70, 40:13:060303:71, 40:13:060303:65 – не обеспечивают физическую возможность использования под промышленную застройку. Фактически посредством земельных участков осуществляется доступ к прочим земельным участкам, т.е. участки являются дорогами/проездами.

Оценку необходимо проводить исходя из НЭИ – дороги/проезды.

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. 58 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 обременения/ограничения. Согласно публичной кадастровой карте, объекты оценки (40:13:060303:52, 40:13:060303:57, 40:13:120327:162, 40:13:120327:161) имеют ограничения (охранная зона инженерных коммуникаций). Требуется корректировка.

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

Корректировка на транспортную доступность. В тексте объявлений о продаже аналогов №3 и №4 отсутствует информация о наличии и качестве подъездных путей; анализ фотографий на скриншоте свидетельствует о наличии дороги низкого качества. Требуется корректировка.

Корректировка на коммуникации. Описание коммуникаций аналогов (с. 64 Отчета) не соответствует информации в объявлениях о продаже (табл. 9 Отчета). Таким образом отчет допускает неоднозначное толкование и вводит в заблуждение.

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 (п. 5 ФСО № 3). Более того цены применяемых аналогов косвенно подтверждают, что участки меньшей площади имеют более высокий удельный показатель стоимости, чем участки меньшей площади.

Корректировка на масштаб. Площадь аналогов существенно превышает площадь большинства объектов оценки, однако Оценщик отказывается от корректировки (стр. 69 Отчета), что противоречит анализу влияния данного фактора на цену, приведенному Оценщиком на стр.31, 34 Отчета. Таким образом отчет допускает неоднозначное толкование и вводит в заблуждение.

Комиссией выявлены следующие нарушения:

Нарушение требований (несоответствие)	Номера страниц Отчетов
нарушены требования ч.3 ст. 11 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в	27, 58

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

Российской Федерации», п. 5, 8 ФСО №3, п. 12-21 ФСО № 7	
п. 22 ФСО № 7, п. 5 ФСО № 3	31,34,69

По вопросу установления рыночной стоимости объектов недвижимого имущества с кадастровыми номерами 40:13:060303:49, 40:13:060303:52, 40:13:060303:57, 40:13:060303:70, 40:13:060303:71, 40:13:060303:65, 40:13:120327:161, 40:13:120327:162, 40:13:120327:51 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**