

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)

10.03.2022 № 2108-22-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 2022 г

ПРЕДСЕДАТЕЛЬСТВОВАЛ:

Чернышева Ю.В.

Секретарь комиссии

Изюмова Е.Л.

ПРИСУТСТВОВАЛИ:

**Члены комиссии:**

Дощицин 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 10 марта 2022 года по адресу:  
г. Калуга, ул. Воскресенская, д. 9, рассмотрено поступившее 11.02.2022 заявление  
ООО «Молочная Ферма» (юридический адрес: 249024, Калужская область,  
Боровский район, дер. Асеньевское, ул. Центральная, д. 6, ОГРН 1204000007199)  
об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объекта  
недвижимого имущества с кадастровым номером 40:03:080101:869,  
расположенного по адресу: РФ, Калужская область, Боровский район, дер.

Асеньевское, поданное в целях установления рыночной стоимости объекта недвижимого имущества в размере 17 140 000 (Семнадцать миллионов сто сорок тысяч) рублей, по состоянию на 15.11.2021, указанной в отчете об оценке № 022 от 01 февраля 2022 года (далее – Отчет), составленном оценщиком Гориченко В.А., членом МСНО-НП «Общество профессиональных экспертов и оценщиков».

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено, что заявление об оспаривании подано юридическим лицом, права и обязанности которого не затрагиваются результатами определения кадастровой стоимости. Объект оценки (земельный участок) образован из земель, государственная собственность на которые не разграничена. В силу положений пункта 2 статьи 3.3 Федерального закона от 25 октября 2001 года № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» распоряжение земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, осуществляется органами местного самоуправления. С учетом этого указанные органы вправе обратиться с заявлением о пересмотре кадастровой стоимости.

Недостаточно проработаны характеристики объекта оценки, в частности не указано наличие обременений/ограничений: зона с особыми условиями использования территории: охранная зона ВЛ-10 кВ №13 ПС "Вега", Калужская область, Боровский район; охранная зона объекта электросетевого хозяйства ВЛ-0,4 кВ №3 от КТП №59; охранная зона объекта электросетевого хозяйства ВЛ-0,4 кВ №1 от КТП №59; охранная зона объекта электросетевого хозяйства ВЛ-0,4 кВ №2 от КТП №59; охранная зона объекта электросетевого хозяйства ВЛ-0,4 кВ №3 от ЗТП №130 Асеньевское комплекс, (Калужская область, Боровский район).

Единственным методом оценки, использованным Оценщиком, является метод корректировок в рамках сравнительного подхода. Однако, обоснованность такого выбора вступает в противоречие с информацией о рынке объекта оценки, представленной в Отчете: не используется информация о сделках; диапазон цен по выявленным предложениям очень широкий (215-1500 руб./кв. м), что свидетельствует о несбалансированности рынка и возможности определения рыночной стоимости на любом уровне в этом диапазоне; недостаточное количество объектов-аналогов в расчете (оценка по 3 аналогам); неполная информация о 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. Нарушены требования п. 11 ФСО №1.

Отбор аналогов. Не сформулированы правила отбора аналогов для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику данных не обосновано. Допущены технические ошибки в таблицах 8.1 на стр. 28 Отчета и 8.2 на стр.32 Отчета. Некорректно представлены данные по объектам-аналогам.

Местоположение. Оценщиком была применена корректировка в соответствии с данными источника «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть №2» под редакцией Лейфера Л.А. для Московской области, что не соответствует местоположению объекта оценки –Калужская область. Требуется пересмотр корректировки.

Обременения /ограничения. Согласно данным ПКК и представленным документам на стр. 43 Отчета, объект оценки имеет зоны с особыми условиями использования территории. Требуется корректировка.

Коммуникации. В тексте объявления о продаже аналога № 3 отсутствует информация о наличии/отсутствии возможности подключения к инженерным сетям, однако оценщик необоснованно делает вывод о сопоставимости объекта

оценки и аналога по данной характеристике. Требуется уточнение характеристики и при необходимости пересмотр корректировки.

Транспортная доступность. Аналоги отличаются от объекта оценки по данной характеристике: объект оценки – удален от крупных автодорог и согласно информации на стр.43 Отчета, дорога, к которой примыкает объект оценки, требует капитального ремонта; аналоги №2 и №3 примыкают к Киевской трассе, 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, 8 ФСО №3, п. 22 ФСО № 7	20-22, 28,32,43

По вопросу установления рыночной стоимости объектов недвижимого имущества с кадастровыми номерами 40:03:080101:869 комиссия проголосовала:

Чернышева Ю.В. – «против»;  
Дощицин Ю.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**