

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)

03.08.2022 № 9054-22-ЮЧ  
На № от

**РЕШЕНИЕ**

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

г. Калуга, ул. Воскресенская, д. 9

03 августа 2022 г

ПРЕДСЕДАТЕЛЬСТВОВАЛ:  
Секретарь комиссии

Чернышева Ю.В.  
Изюмова 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 03 августа 2022 года по адресу:  
г. Калуга, ул. Воскресенская, д. 9, рассмотрено поступившее 19.07.2022 заявление  
Курченковой Е.Е. об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости

объекта недвижимого имущества с кадастровым номером 40:25:000130:5120, расположенного по адресу: РФ, Калужская область, г. Калуга, дер. Мстихино, поданное в целях установления рыночной стоимости объекта недвижимого имущества в размере 2 465 000 (Два миллиона четыреста шестьдесят пять тысяч) рублей, по состоянию на 22.11.2021, указанной в отчете об оценке № 08/04-3 от 11 июля 2022 года (далее – Отчет), составленном оценщиком Нуисковым А.А., членом НП «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков».

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено, что в разделе анализа основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, не приведены интервалы значений всех ценообразующих факторов. В разделе анализа фактических данных о ценах предложений неверно указано среднее значение интервала цен.

На скриншотах предложений № 1, 2, 3 отсутствует год размещения/обновления объявления. При переходе по ссылке к объявлению также отсутствует дата размещения/обновления. Использована информация после даты оценки (дата обновления аналога № 4 - 19.12.2021г., дата оценки – 22.11.2021г.) Следовательно, актуальность информации на дату оценки не подтверждена.

Обоснование корректировки на категорию земель взято некорректно по представленной на стр. 25 таблице. Данная таблица поясняет различия в разрешенном использовании земельных участков, а не в категории земель.

Условия продажи. В тексте объявления аналога №1 имеется информация о срочной продаже; требуется корректировка.

Обременения /ограничения. Согласно данным публичной кадастровой карты аналоги №1, 2, 3 имеют зоны с особыми условиями использования территории; требуется корректировка.

Местоположение. Согласно тексту объявления и <https://pkk.rosreestr.ru> аналог № 4 (Калужская область, д. Бутырки) расположен в городской черте областного центра. Необходима 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. 11, 22 ФСО № 7	23-27,38

По вопросу установления рыночной стоимости объекта недвижимого имущества с кадастровым номером 40:25:000130:5120 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