

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)

24.08.2022 № 9517-22-ЮЧ  
На № от

**РЕШЕНИЕ**

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

г. Калуга, ул. Воскресенская, д. 9

24 августа 2022 г

ПРЕДСЕДАТЕЛЬСТВОВАЛ:

Чернышева Ю.В.

Секретарь комиссии

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 24 августа 2022 года по адресу: г. Калуга, ул. Воскресенская, д. 9, рассмотрено поступившее 29.07.2022 заявление ООО «Межура – 1» (юридический адрес: 249034, Калужская область, г. Обнинск, проспект Ленина, д. 1/6, ОГРН 1144025003715) об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимого имущества с

кадастровыми номерами: 40:03:020904:21, расположенного по адресу: РФ, Калужская область, Боровский район, поданное в целях установления рыночной стоимости объекта недвижимого имущества в размере 42 840 000 (Сорок два миллиона восемьсот сорок тысяч) рублей, по состоянию на 01.01.2021, 40:03:020904:25, расположенного по адресу: РФ, Калужская область, Боровский район, поданное в целях установления рыночной стоимости объекта недвижимого имущества в размере 6 050 000 (Шесть миллионов пятьдесят тысяч) рублей, по состоянию на 01.01.2021, 40:03:020904:26, расположенного по адресу: РФ, Калужская область, Боровский район, поданное в целях установления рыночной стоимости объекта недвижимого имущества в размере 22 890 000 (Двадцать два миллиона восемьсот девяносто тысяч) рублей, по состоянию на 01.01.2021, указанной в отчете об оценке № 216 от 04 июля 2022 года (далее – Отчет), составленном оценщиком Гориченко В.А., членом МСНО-НП «Общество профессиональных экспертов и оценщиков».

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено, что по имеющейся в объявлении информации о кадастровом номере аналога № 1 и графическим данным ПКК, следует, что аналог находится за пределами дер. Рязанцево на землях с/х назначения, до границы населенного пункта – 300 м, подъезд с твердым покрытием у аналога отсутствует, т.е. характеристика объекта оценки и аналога № 1 идентичны. В тексте объявления аналога № 2 данные о транспортной доступности отсутствуют, однако оценщик необоснованно делает вывод о хорошей транспортной доступности. Требуется пересмотр величины корректировки аналогов № 1, 2.

Согласно тексту объявления аналога № 1, электричество и газ имеются в дер. Рязанцево, однако аналог находится за пределами дер. Рязанцево на землях с/х назначения; до границы населенного пункта – 300 м. Объекты оценки находятся около дер. Маломахово, в которой есть электричество, (в частности, № 40:03:020904:21 граничит с населенным пунктом, № 40:03:020904:26 - 450 м до границы, №40:03:020904:25- 1000 м), имеется возможность подключения к электросетям. У аналогов № 2, 3 – электричество по границе. Требуется пересмотр корректировки на наличие электроснабжения по всем аналогам.

В отношении частей участков, имеющих обременения, Оценщик проводит оценку с учетом категории земель и наиболее эффективного использования - «сельскохозяйственное производство». Средневзвешенная стоимость 1 кв. м данных частей участка при этом составила 0,2894 руб./кв. м (с. 41 Отчета). Расчет проведен с использованием корректировки (=0,0043), величина которой принята на основе экспертного мнения о соответствующих показателях, усредненных по городам России; в таком случае необходимо провести анализ данного значения на соответствие рыночным данным. Для справки: диапазон цен предложения земельных участков под сельхозпроизводство в Боровском районе за 2020 год составляет от 25,32 до 114,42 руб./кв. м (выборка 25 объектов)<sup>1</sup>. Полученное значение стоимости существенно отличается от рыночных данных.

Комиссией выявлены следующие нарушения:

Нарушение требований (несоответствие)	Номера страниц Отчетов
п. 13 ФСО №3, п. 22 ФСО № 7	37,40,41,43,45

<sup>1</sup> Отчет об итогах государственной кадастровой оценки земельных участков в составе земель сельскохозяйственного назначения на территории Калужской области по состоянию на 01.01.2021 [https://ckoklg.ru/pages/otchet\\_ob\\_itogah\\_gosudarstvennoj\\_kadastrovoj\\_ocenki\\_zemelnyh\\_uchastkov\\_v\\_sostave\\_zemel\\_selskohozjajstvennogo\\_naznachenija\\_na\\_territorii\\_kaluzhskoj\\_oblasti\\_po\\_sostojaniju\\_na\\_01.01.2021/47](https://ckoklg.ru/pages/otchet_ob_itogah_gosudarstvennoj_kadastrovoj_ocenki_zemelnyh_uchastkov_v_sostave_zemel_selskohozjajstvennogo_naznachenija_na_territorii_kaluzhskoj_oblasti_po_sostojaniju_na_01.01.2021/47)

По вопросу установления рыночной стоимости объектов недвижимого имущества с кадастровыми номерами 40:03:020904:21, 40:03:020904:25, 40:03:020904:26 комиссия проголосовала:

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

**КОМИССИЯ РЕШИЛА:** отклонить заявление об оспаривании

**Председатель комиссии**



**Ю.В. Чернышева**