



МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Управление
Федеральной службы государственной
регистрации, кадастра и картографии
по Московской области

121170, г. Москва, ул. Поклонная, д. 13

т. (499) 148-89-49, ф. (499) 148-82-37

20 ЯНВ 2017

№

на №

от

РЕШЕНИЕ

**Комиссии по рассмотрению споров о результатах
определения кадастровой стоимости, созданной на основании приказа
Росреестра от «24» октября 2012 № П/452 в Московской области при
территориальном органе в Московской области (далее – комиссия)**

Комиссия в составе:

заместителя председателя комиссии	<u>Пожидаевой Е.Е.</u> (фамилия, имя, отчество)	начальника отдела определения кадастровой стоимости филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Московской области (должность)
члена комиссии	<u>Шевелевой А.Ф.</u> (фамилия, имя, отчество)	начальника Управления оценки, планирования и финансового контроля министерства имущественных отношений Московской области (должность)
при участии:		главного специалиста-эксперта отдела землеустройства, мониторинга земель и кадастровой оценки недвижимости Управления Росреестра по Московской области
секретаря комиссии	<u>Зименковой Ж. А.</u> (фамилия, имя, отчество)	(должность)

на заседании, проведенном 20.01.2017, рассмотрела поступившее в комиссию
22.12.2016 вх. № 2171-2/16-16 заявление Круглова Д.В. о пересмотре результатов
определения кадастровой стоимости земельных участков с кадастровыми номерами

50:20:0070819:199

50:20:0070823:36

50:20:0070819:1281

50:20:0070819:200

50:20:0070823:145

50:20:0070819:1398

50:20:0070819:505

50:20:0070823:159

50:20:0070819:572

50:20:0070819:589

50:20:0070819:1569

50:20:0070819:305

50:20:0070823:65

50:20:0070819:1571

50:20:0070823:69

50:20:0070823:26	50:20:0070819:1220	50:20:0070819:1131
50:20:0070823:27	50:20:0070819:1219	50:20:0070819:1130
50:20:0070819:165	50:20:0070819:220	50:20:0070819:307
50:20:0070819:166	50:20:0070819:215	50:20:0070819:308
50:20:0070819:137	50:20:0070819:1261	50:20:0070819:254
50:20:0070819:599	50:20:0070819:1755	50:20:0070819:255
50:20:0070819:597	50:20:0070823:75	50:20:0070823:212
50:20:0070819:1187	50:20:0070823:109	50:20:0070823:150
50:20:0070823:164	50:20:0070819:1240	50:20:0070819:382
50:20:0070819:1574	50:20:0070823:211	50:20:0070819:383
50:20:0070819:1270	50:20:0070819:590	50:20:0070819:1047
50:20:0070819:534	50:20:0070819:831	50:20:0070823:70
50:20:0070819:937	50:20:0070819:640	50:20:0070819:813
50:20:0070819:938	50:20:0070819:719	50:20:0070819:1416
50:20:0070819:830	50:20:0070819:1225	50:20:0070819:837
50:20:0070819:763	50:20:0070819:1265	50:20:0070819:780
50:20:0070819:764	50:20:0070819:10	50:20:0070819:1158
50:20:0070819:762	50:20:0070819:21	50:20:0070819:370
50:20:0070819:761	50:20:0070819:932	50:20:0070819:1382
50:20:0070819:760	50:20:0070819:539	50:20:0070819:1632
50:20:0070819:799	50:20:0070823:124	50:20:0070819:1286
50:20:0070819:223	50:20:0070819:286	50:20:0070819:497
50:20:0070819:125	50:20:0070819:1627	50:20:0070819:211

(далее - объекты недвижимости), в отношении которых оспариваются результаты определения кадастровой стоимости, поданное на основании установления рыночной стоимости объектов недвижимости (далее – заявление), по состоянию на 01.01.2013 (далее – рыночная стоимость объектов недвижимости) согласно отчёту о рыночной стоимости от 14.12.2016 № 001-12/2016, составленному оценщиком (далее – оценщик):

Дегтярев А.В.

(фамилия, имя, отчество оценщика)

МСНО-НП "ОПЭО"

(наименование саморегулируемой
организации оценщиков, членом которой
является оценщик)

№ 01138 от 20.10.2011

(реквизиты документа, подтверждающего
членство оценщика в саморегулируемой
организации оценщиков)

В результате рассмотрения заявления комиссией **УСТАНОВЛЕНО:**
отличие рыночной стоимости объектов недвижимости от кадастровой стоимости объектов недвижимости, определенной по состоянию на 01.01.2013, указанной в отчете об определении кадастровой стоимости от 15.10.2013 № 890-5/2013, и утвержденной Распоряжением Министерства экологии и природопользования Московской области от 27.11.2013 № 566-РМ, составляет:

№ п/п	Кадастровый номер	Размер кадастровой стоимости, р.	Размер рыночной стоимости, р.	Величина отличия рыночной стоимости от кадастровой стоимости, %
1	50:20:0070819:199	5 635 776,00	3 058 212,00	45,7

№ п/п	Кадастровый номер	Размер кадастровой стоимости, р.	Размер рыночной стоимости, р.	Величина отклонения рыночной стоимости от кадастровой стоимости, %
2	50:20:0070819:200	5 635 776,00	3 058 212,00	45,7
3	50:20:0070819:505	6 438 874,08	3 494 007,21	45,7
4	50:20:0070819:589	5 682 740,80	3 083 697,10	45,7
5	50:20:0070823:65	5 635 776,00	3 058 212,00	45,7
6	50:20:0070823:36	5 870 600,00	3 185 637,50	45,7
7	50:20:0070823:145	3 794 755,84	2 059 196,08	45,7
8	50:20:0070823:159	5 523 060,48	2 997 047,76	45,7
9	50:20:0070819:1569	15 007 905,00	2 803 361,00	81,3
10	50:20:0070819:1571	16 372 260,00	3 058 212,00	81,3
11	50:20:0070819:1281	7 105 774,24	3 855 895,63	45,7
12	50:20:0070819:1398	7 044 720,00	3 822 765,00	45,7
13	50:20:0070819:572	6 537 500,16	3 547 525,92	45,7
14	50:20:0070819:305	5 635 776,00	3 058 212,00	45,7
15	50:20:0070823:69	30 104 436,80	16 335 949,10	45,7
16	50:20:0070823:26	5 119 163,20	2 777 875,90	45,7
17	50:20:0070823:27	5 635 776,00	3 058 212,00	45,7
18	50:20:0070819:165	5 635 776,00	3 058 212,00	45,7
19	50:20:0070819:166	5 635 776,00	3 058 212,00	45,7
20	50:20:0070819:137	11 271 552,00	6 116 424,00	45,7
21	50:20:0070819:599	5 382 166,08	2 920 592,46	45,7
22	50:20:0070819:597	5 363 380,16	2 910 398,42	45,7
23	50:20:0070819:1187	5 537 149,92	3 004 693,29	45,7
24	50:20:0070823:164	11 421 839,36	6 197 976,32	45,7
25	50:20:0070819:1574	9 111 171,20	4 944 109,40	45,7
26	50:20:0070819:1270	2 756 833,76	1 495 975,37	45,7
27	50:20:0070819:534	5 480 792,16	2 974 111,17	45,7
28	50:20:0070819:937	5 494 881,60	2 981 756,70	45,7
29	50:20:0070819:938	5 565 328,80	3 019 984,35	45,7
30	50:20:0070819:830	5 635 776,00	3 058 212,00	45,7
31	50:20:0070819:763	5 635 776,00	3 058 212,00	45,7
32	50:20:0070819:764	5 635 776,00	3 058 212,00	45,7
33	50:20:0070819:762	5 682 740,80	3 083 697,10	45,7
34	50:20:0070819:761	5 776 670,40	3 134 667,30	45,7
35	50:20:0070819:760	5 635 776,00	3 058 212,00	45,7
36	50:20:0070819:799	5 635 776,00	3 058 212,00	45,7
37	50:20:0070819:223	5 452 613,28	2 958 820,11	45,7
38	50:20:0070819:125	5 541 846,40	3 007 241,80	45,7
39	50:20:0070819:1220	5 635 776,00	3 058 212,00	45,7
40	50:20:0070819:1219	5 828 331,68	3 162 700,91	45,7
41	50:20:0070819:220	5 588 811,20	3 032 726,90	45,7
42	50:20:0070819:215	5 588 811,20	3 032 726,90	45,7
43	50:20:0070819:1261	6 208 746,56	3 369 130,22	45,7
44	50:20:0070819:1755	6 189 960,64	3 358 936,18	45,7
45	50:20:0070823:75	5 710 919,68	3 098 988,16	45,7
46	50:20:0070823:109	5 710 919,68	3 098 988,16	45,7
47	50:20:0070819:1240	5 823 635,20	3 160 152,40	45,7

№ п/п	Кадастровый номер	Размер кадастровой стоимости, р.	Размер рыночной стоимости, р.	Величина отклонения рыночной стоимости от кадастровой стоимости, %
48	50:20:0070823:211	5 649 865,44	3 065 857,53	45,7
49	50:20:0070819:590	5 513 667,52	2 991 950,74	45,7
50	50:20:0070819:831	5 541 846,40	3 007 241,80	45,7
51	50:20:0070819:640	5 565 328,80	3 019 984,35	45,7
52	50:20:0070819:719	5 635 776,00	3 058 212,00	45,7
53	50:20:0070819:1225	5 415 041,44	2 938 432,03	45,7
54	50:20:0070819:1265	7 533 153,92	4 087 810,04	45,7
55	50:20:0070819:10	6 063 155,68	3 290 126,41	45,7
56	50:20:0070819:21	10 111 521,44	5 484 393,52	45,8
57	50:20:0070819:932	5 720 312,64	3 104 085,18	45,7
58	50:20:0070819:539	5 579 418,24	3 027 629,88	45,7
59	50:20:0070823:124	5 579 418,24	3 027 629,88	45,7
60	50:20:0070819:286	5 635 776,00	3 058 212,00	45,7
61	50:20:0070819:1627	5 616 990,08	3 048 017,96	45,7
62	50:20:0070819:1131	4 715 265,92	2 558 704,04	45,7
63	50:20:0070819:1130	5 635 776,00	3 058 212,00	45,7
64	50:20:0070819:307	5 635 776,00	3 058 212,00	45,7
65	50:20:0070819:308	5 635 776,00	3 058 212,00	45,7
66	50:20:0070819:254	5 635 776,00	3 058 212,00	45,7
67	50:20:0070819:255	5 635 776,00	3 058 212,00	45,7
68	50:20:0070823:212	5 593 507,68	3 035 275,41	45,7
69	50:20:0070823:150	5 635 776,00	3 058 212,00	45,7
70	50:20:0070819:382	6 105 424,00	3 313 063,00	45,7
71	50:20:0070819:383	5 635 776,00	3 058 212,00	45,7
72	50:20:0070819:1047	5 447 916,80	2 956 271,60	45,7
73	50:20:0070823:70	5 729 705,60	3 109 182,20	45,7
74	50:20:0070819:813	5 616 990,08	3 048 017,96	45,7
75	50:20:0070819:1416	5 635 776,00	3 058 212,00	45,7
76	50:20:0070819:837	5 659 258,40	3 070 954,55	45,7
77	50:20:0070819:780	5 635 776,00	3 058 212,00	45,7
78	50:20:0070819:1158	5 635 776,00	3 058 212,00	45,7
79	50:20:0070819:370	5 640 472,48	3 060 760,51	45,7
80	50:20:0070819:1382	6 326 158,56	3 432 842,97	45,7
81	50:20:0070819:1632	5 635 776,00	3 058 212,00	45,7
82	50:20:0070819:1286	6 828 681,92	3 705 533,54	45,7
83	50:20:0070819:497	3 757 184,00	2 038 808,00	45,7
84	50:20:0070819:211	3 996 704,48	2 168 782,01	45,7

Оформление и (или) содержание отчета об оценке не соответствуют требованиям законодательства Российской Федерации в сфере оценочной деятельности, в том числе установленным федеральными стандартами оценки (далее – ФСО):

1. Отсутствует анализ фактических данных о ценах сделок земельных участков. Нарушение п.22 ФСО №7.

2. В рамках сравнительного подхода отсутствует обоснование выбора объектов-аналогов (стр. 85). Нарушение п.22 ФСО №7.

3. В рамках сравнительного подхода объекты-аналоги №№2,4 (стр. 86) различаются в цене предложения на 34% (2 333 руб./кв.м. и 3 137 руб./кв.м.), что свидетельствует о некорректном подборе аналогов. Стоимость в рамках сравнительного подхода не достоверна. Нарушение п.22 ФСО №7.

4. В рамках сравнительного подхода скорректированные цены объектов-аналогов №№2,4 (стр. 86) различаются в цене предложения на 34% (2 158 руб./кв.м. и 2 901 руб./кв.м.), что свидетельствует о некорректном подборе аналогов. Стоимость в рамках сравнительного подхода не достоверна. Нарушение п.22 ФСО №7.

По результатам рассмотрения заявления комиссия РЕШИЛА:
отклонить заявление.

Настоящее решение может быть оспорено в суде.

Заместитель председателя комиссии

Секретарь комиссии



Е.Е. Пожидаева
(фамилия, инициалы)

Ж.А. Зименкова
(фамилия, инициалы)

Подлинник документа находится в деле
Управления Росреестра по Московской области
№ 3171-2/16-16 от 22.12.2016
(дата)
Всего в копии 5 л.
ВЕРНО
Секретарь Комиссии ЗИМЕНКОВА Ж.А.
20 ЯНВ 2017 (подпись) (Ф.И.О.)
(дата)

