

Савельичева В.О.) (юридический адрес: 109428, Москва, ул. Стахановская, д. 7, с. 1 ОГРН 1027739550937) об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимого имущества, расположенных по адресу: РФ, Калужская область, Тарусский район, в районе дер. Подборки, поданное в целях установления рыночной стоимости объектов недвижимого имущества, указанной в приложении к настоящему решению, по состоянию на 01.01.2021, и в отчете об оценке № 17/Н от 20 апреля 2022 года (далее – Отчет), составленном оценщиком Зайцевой Р.К., членом саморегулируемой организации оценщиков ассоциация «Русское общество оценщиков», оценщиком Лапиным Н.В., членом ассоциации оценщиков «Сообщество профессионалов оценки».

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено, что согласно объявлению и Выписке из ЕГРН (стр.48 Отчета), в таблице №3 Отчета некорректно указана площадь и цена аналога № 1. Цена предложения составляет 180,8 руб. за кв.м. Содержание Отчета вводит в заблуждение пользователей.

Для расчета корректировок Оценщик применяет Справочник оценщика недвижимости-2017 «Земельные участки» Нижний Новгород, 2017, Лейфер Л.А., Сборник корректировок от 01.01.2017г. Сегмент «Земельные участки», что не соответствует ретроспективной дате оценки 01.01.2021г.

Применение Сборника корректировок «Сегмент «Земельные участки» по состоянию на 01.01.2017», разработанного для г. Омска и Омской области, для Калужской области некорректно (не соответствует местоположению оцениваемых объектов).

Площадь земельного участка. Объекты-аналоги № 1, 2, 4 сопоставимы по площади с объектами оценки №1-5, 7-29 (до 1 га.) Согласно Отчету, площадь аналога № 3 - 98,3985 га. Величина корректировки для аналога №3 выбрана неверно. Объект оценки №6 имеет большую площадь 1,7065га. и не сопоставим с объектами-аналогами. Необходимо пересмотреть корректировку.

Коммуникации. Согласно объявлению о продаже, аналоги № 2, 4 отличаются от объекта оценки возможностями подключения к инженерным сетям, требуется корректировка.

В тексте объявления о продаже аналогов № 1, 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 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.	48,83

По вопросу установления рыночной стоимости объектов недвижимого имущества, указанных в приложении, комиссия проголосовала:

Чернышева Ю.В. – «против»;

Шишков Д.А. – «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



Заявитель	Кадастровый номер объекта недвижимости	Площадь, кв.м	Местонахождение объекта недвижимости	Стоимость, установленная по результатам государственной кадастровой оценки, руб.	Рыночная стоимость (в соответствии с отчетом), руб.
АО «Производственно-строительная фирма «КОПР»	40:20:051502:218	2987	РФ, Калужская область, Тарусский район, в районе дер. Подборки	681364,57	368476,32
АО «Производственно-строительная фирма «КОПР»	40:20:051502:219	618	РФ, Калужская область, Тарусский район, в районе дер. Подборки	165852,66	76236,48
АО «Производственно-строительная фирма «КОПР»	40:20:051502:220	3000	РФ, Калужская область, Тарусский район, в районе дер. Подборки	619920	370080
АО «Производственно-строительная фирма «КОПР»	40:20:051502:221	2075	РФ, Калужская область, Тарусский район, в районе дер. Подборки	473328,25	255972
АО «Производственно-строительная фирма «КОПР»	40:20:051502:222	3449	РФ, Калужская область, Тарусский район, в районе дер. Подборки	712701,36	425468,64
АО «Производственно-строительная фирма «КОПР»	40:20:051502:223	17065	РФ, Калужская область, Тарусский район, в районе дер. Подборки	3114191,85	2105138,4
АО «Производственно-строительная фирма «КОПР»	40:20:051502:224	1649	РФ, Калужская область, Тарусский район, в районе дер. Подборки	376153,39	203420,64
АО «Производственно-строительная фирма «КОПР»	40:20:051502:225	3256	РФ, Калужская область, Тарусский район, в районе дер. Подборки	672819,84	401660,16
АО «Производственно-строительная фирма «КОПР»	40:20:051502:226	2960	РФ, Калужская область, Тарусский район, в районе дер. Подборки	675205,6	365145,6
АО «Производственно-строительная фирма «КОПР»	40:20:051502:227	2960	РФ, Калужская область, Тарусский район, в районе дер. Подборки	675205,6	365145,6

АО «Производствен но-строительная фирма «КОПР»	40:20:051502:228	3989	РФ, Калужская область, Тарусский район, в районе дер. Подборки	824286,96	492083,04
АО «Производствен но-строительная фирма «КОПР»	40:20:051502:229	3822	РФ, Калужская область, Тарусский район, в районе дер. Подборки	789778,08	471481,92
АО «Производствен но-строительная фирма «КОПР»	40:20:051502:230	2861	РФ, Калужская область, Тарусский район, в районе дер. Подборки	652622,71	352932,96
АО «Производствен но-строительная фирма «КОПР»	40:20:051502:231	4309	РФ, Калужская область, Тарусский район, в районе дер. Подборки	890411,76	531558,24
АО «Производствен но-строительная фирма «КОПР»	40:20:051502:232	3500	РФ, Калужская область, Тарусский район, в районе дер. Подборки	723240	431760
АО «Производствен но-строительная фирма «КОПР»	40:20:051502:233	3821	РФ, Калужская область, Тарусский район, в районе дер. Подборки	789571,44	471358,56
АО «Производствен но-строительная фирма «КОПР»	40:20:051502:234	9560	РФ, Калужская область, Тарусский район, в районе дер. Подборки	1795941,6	1179321,6
АО «Производствен но-строительная фирма «КОПР»	40:20:051502:235	4016	РФ, Калужская область, Тарусский район, в районе дер. Подборки	829866,24	495413,76
АО «Производствен но-строительная фирма «КОПР»	40:20:051502:236	770	РФ, Калужская область, Тарусский район, в районе дер. Подборки	206644,9	94987,2
АО «Производствен но-строительная фирма «КОПР»	40:20:051502:237	2377	РФ, Калужская область, Тарусский район, в районе дер. Подборки	542217,47	293226,72
АО «Производствен но-строительная фирма «КОПР»	40:20:051502:238	3522	РФ, Калужская область, Тарусский район, в районе дер. Подборки	727786,08	434473,92
АО «Производствен но-строительная фирма «КОПР»	40:20:051502:239	3593	РФ, Калужская область, Тарусский район, в районе дер. Подборки	742457,52	443232,48

АО «Производствен но-строительная фирма «КОПР»	40:20:051502:240	3500	РФ, Калужская область, Тарусский район, в районе дер. Подборки	723240	431760
АО «Производствен но-строительная фирма «КОПР»	40:20:051502:241	3540	РФ, Калужская область, Тарусский район, в районе дер. Подборки	731505,6	436694,4
АО «Производствен но-строительная фирма «КОПР»	40:20:051502:242	2744	РФ, Калужская область, Тарусский район, в районе дер. Подборки	625933,84	338499,84
АО «Производствен но-строительная фирма «КОПР»	40:20:051502:243	3808	РФ, Калужская область, Тарусский район, в районе дер. Подборки	786885,12	469754,88
АО «Производствен но-строительная фирма «КОПР»	40:20:051502:244	3347	РФ, Калужская область, Тарусский район, в районе дер. Подборки	691624,08	412885,92
АО «Производствен но-строительная фирма «КОПР»	40:20:051502:245	3456	РФ, Калужская область, Тарусский район, в районе дер. Подборки	714147,84	426332,16
АО «Производствен но-строительная фирма «КОПР»	40:20:051502:246	2785	РФ, Калужская область, Тарусский район, в районе дер. Подборки	635286,35	343557,6