

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 № 17-1/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 № 1-6, 8-20, 22-32 (до 1га.) Согласно Отчету, площадь аналога № 3 - 98,3985 га. Величина корректировки для аналога № 3 выбрана неверно.

Объект оценки № 7, 21 имеют площадь больше 1га. и не сопоставимы с объектами-аналогами. Необходим пересмотр корректировки.

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.	48,78,84

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»	40:20:051502:247	2 950	РФ, Калужская область, Тарусский район, в районе дер. Подборки	672924,5	363 912,00
АО «Производственно-строительная фирма «КОПР»	40:20:051502:248	2 372	РФ, Калужская область, Тарусский район, в районе дер. Подборки	497787,92	292 609,92
АО «Производственно-строительная фирма «КОПР»	40:20:051502:249	1 950	РФ, Калужская область, Тарусский район, в районе дер. Подборки	409227	240 552,00
АО «Производственно-строительная фирма «КОПР»	40:20:051502:250	2155	РФ, Калужская область, Тарусский район, в районе дер. Подборки	452248,3	265 840,80
АО «Производственно-строительная фирма «КОПР»	40:20:051502:251	1926	РФ, Калужская область, Тарусский район, в районе дер. Подборки	404190,36	237 591,36
АО «Производственно-строительная фирма «КОПР»	40:20:051502:252	2 645	РФ, Калужская область, Тарусский район, в районе дер. Подборки	555079,7	326 287,20
АО «Производственно-строительная фирма «КОПР»	40:20:051502:253	13 502	РФ, Калужская область, Тарусский район, в районе дер. Подборки	2266850,78	1 665 606,72
АО «Производственно-строительная фирма «КОПР»	40:20:051502:307	828	РФ, Калужская область, Тарусский район, в районе дер. Подборки	204424,92	102 142,08
АО «Производственно-строительная фирма «КОПР»	40:20:051502:308	2 780	РФ, Калужская область, Тарусский район, в районе дер. Подборки	634145,8	342 940,80
АО «Производственно-строительная фирма «КОПР»	40:20:051502:309	3512	РФ, Калужская область, Тарусский район, в районе дер. Подборки	725719,68	433 240,32

АО «Производствен но-строительная фирма «КОПР»	40:20:051502:310	3 391	РФ, Калужская область, Тарусский район, в районе дер. Подборки	700716,24	418 313,76
АО «Производствен но-строительная фирма «КОПР»	40:20:051502:311	751	РФ, Калужская область, Тарусский район, в районе дер. Подборки	201545,87	92 643,36
АО «Производствен но-строительная фирма «КОПР»	40:20:051502:312	3 510	РФ, Калужская область, Тарусский район, в районе дер. Подборки	667286,1	432 993,60
АО «Производствен но-строительная фирма «КОПР»	40:20:051502:313	1759	РФ, Калужская область, Тарусский район, в районе дер. Подборки	369143,74	216 990,24
АО «Производствен но-строительная фирма «КОПР»	40:20:051502:314	2 775	РФ, Калужская область, Тарусский район, в районе дер. Подборки	633005,25	342 324,00
АО «Производствен но-строительная фирма «КОПР»	40:20:051502:315	1524	РФ, Калужская область, Тарусский район, в районе дер. Подборки	319826,64	188 000,64
АО «Производствен но-строительная фирма «КОПР»	40:20:051502:316	1 231	РФ, Калужская область, Тарусский район, в районе дер. Подборки	303921,59	151 856,16
АО «Производствен но-строительная фирма «КОПР»	40:20:051502:317	3004	РФ, Калужская область, Тарусский район, в районе дер. Подборки	620746,56	370 573,44
АО «Производствен но-строительная фирма «КОПР»	40:20:051502:318	2 965	РФ, Калужская область, Тарусский район, в районе дер. Подборки	676346,15	365 762,40
АО «Производствен но-строительная фирма «КОПР»	40:20:051502:319	2605	РФ, Калужская область, Тарусский район, в районе дер. Подборки	594226,55	321 352,80
АО «Производствен но-строительная фирма «КОПР»	40:20:051502:320	15 936	РФ, Калужская область, Тарусский район, в районе дер. Подборки	2908160,64	1 965 864,96
АО «Производствен но-строительная фирма «КОПР»	40:20:051502:321	3343	РФ, Калужская область, Тарусский район, в районе дер. Подборки	690797,52	412 392,48

АО «Производствен но-строительная фирма «КОПР»	40:20:051502:322	2 833	РФ, Калужская область, Тарусский район, в районе дер. Подборки	646235,63	349 478,88
АО «Производствен но-строительная фирма «КОПР»	40:20:051502:323	3107	РФ, Калужская область, Тарусский район, в районе дер. Подборки	642030,48	383 279,52
АО «Производствен но-строительная фирма «КОПР»	40:20:051502:324	4 172	РФ, Калужская область, Тарусский район, в районе дер. Подборки	862102,08	514 657,92
АО «Производствен но-строительная фирма «КОПР»	40:20:051502:325	3655	РФ, Калужская область, Тарусский район, в районе дер. Подборки	694852,05	450 880,80
АО «Производствен но-строительная фирма «КОПР»	40:20:051502:326	2 820	РФ, Калужская область, Тарусский район, в районе дер. Подборки	643270,2	347 875,20
АО «Производствен но-строительная фирма «КОПР»	40:20:051502:327	3100	РФ, Калужская область, Тарусский район, в районе дер. Подборки	589341	382 416,00
АО «Производствен но-строительная фирма «КОПР»	40:20:051502:328	1 746	РФ, Калужская область, Тарусский район, в районе дер. Подборки	366415,56	215 386,56
АО «Производствен но-строительная фирма «КОПР»	40:20:051502:329	3098	РФ, Калужская область, Тарусский район, в районе дер. Подборки	588960,78	382 169,28
АО «Производствен но-строительная фирма «КОПР»	40:20:051502:330	4 853	РФ, Калужская область, Тарусский район, в районе дер. Подборки	1002823,92	598 666,08
АО «Производствен но-строительная фирма «КОПР»	40:20:051502:331	3202	РФ, Калужская область, Тарусский район, в районе дер. Подборки	661661,28	394 998,72