

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 № 17-2/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 №2-37 (до 1га.) Согласно Отчету, площадь аналога № 3 - 98,3985 га. Величина корректировки для аналога №3 выбрана неверно.

Объекты оценки №1, 37 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.	48,83,89

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»	40:20:051502:254	16 670	РФ, Калужская область, Тарусский район, в районе дер. Подборки	3042108,3	2 056 411,20
АО «Производственно-строительная фирма «КОПР»	40:20:051502:255	954	РФ, Калужская область, Тарусский район, в районе дер. Подборки	256024,98	117 685,44
АО «Производственно-строительная фирма «КОПР»	40:20:051502:256	1 934	РФ, Калужская область, Тарусский район, в районе дер. Подборки	441164,74	238 578,24
АО «Производственно-строительная фирма «КОПР»	40:20:051502:257	504	РФ, Калужская область, Тарусский район, в районе дер. Подборки	135258,48	62 173,44
АО «Производственно-строительная фирма «КОПР»	40:20:051502:258	1 891	РФ, Калужская область, Тарусский район, в районе дер. Подборки	431356,01	233 273,76
АО «Производственно-строительная фирма «КОПР»	40:20:051502:259	3913	РФ, Калужская область, Тарусский район, в районе дер. Подборки	808582,32	482 707,68
АО «Производственно-строительная фирма «КОПР»	40:20:051502:260	4 044	РФ, Калужская область, Тарусский район, в районе дер. Подборки	835652,16	498 867,84
АО «Производственно-строительная фирма «КОПР»	40:20:051502:261	4608	РФ, Калужская область, Тарусский район, в районе дер. Подборки	952197,12	568 442,88
АО «Производственно-строительная фирма «КОПР»	40:20:051502:262	4 322	РФ, Калужская область, Тарусский район, в районе дер. Подборки	893098,08	533 161,92
АО «Производственно-строительная фирма «КОПР»	40:20:051502:263	4180	РФ, Калужская область, Тарусский район, в районе дер. Подборки	863755,2	515 644,80

АО «Производствен но-строительная фирма «КОПР»	40:20:051502:264	4 180	РФ, Калужская область, Тарусский район, в районе дер. Подборки	863755,2	515 644,80
АО «Производствен но-строительная фирма «КОПР»	40:20:051502:265	4195	РФ, Калужская область, Тарусский район, в районе дер. Подборки	866854,8	517 495,20
АО «Производствен но-строительная фирма «КОПР»	40:20:051502:266	4 506	РФ, Калужская область, Тарусский район, в районе дер. Подборки	931119,84	555 860,16
АО «Производствен но-строительная фирма «КОПР»	40:20:051502:267	4507	РФ, Калужская область, Тарусский район, в районе дер. Подборки	931326,48	555 983,52
АО «Производствен но-строительная фирма «КОПР»	40:20:051502:268	4 582	РФ, Калужская область, Тарусский район, в районе дер. Подборки	946824,48	565 235,52
АО «Производствен но-строительная фирма «КОПР»	40:20:051502:269	4 145	РФ, Калужская область, Тарусский район, в районе дер. Подборки	856522,8	511 327,20
АО «Производствен но-строительная фирма «КОПР»	40:20:051502:270	3641	РФ, Калужская область, Тарусский район, в районе дер. Подборки	752376,24	449 153,76
АО «Производствен но-строительная фирма «КОПР»	40:20:051502:271	4 085	РФ, Калужская область, Тарусский район, в районе дер. Подборки	844124,4	503 925,60
АО «Производствен но-строительная фирма «КОПР»	40:20:051502:272	4411	РФ, Калужская область, Тарусский район, в районе дер. Подборки	911489,04	544 140,96
АО «Производствен но-строительная фирма «КОПР»	40:20:051502:273	4 217	РФ, Калужская область, Тарусский район, в районе дер. Подборки	871400,88	520 209,12
АО «Производствен но-строительная фирма «КОПР»	40:20:051502:274	4158	РФ, Калужская область, Тарусский район, в районе дер. Подборки	859209,12	512 930,88
АО «Производствен но-строительная фирма «КОПР»	40:20:051502:275	4 560	РФ, Калужская область, Тарусский район, в районе дер. Подборки	942278,4	562 521,60

АО «Производствен но-строительная фирма «КОПР»	40:20:051502:276	3891	РФ, Калужская область, Тарусский район, в районе дер. Подборки	804036,24	479 993,76
АО «Производствен но-строительная фирма «КОПР»	40:20:051502:277	4 142	РФ, Калужская область, Тарусский район, в районе дер. Подборки	855902,88	510 957,12
АО «Производствен но-строительная фирма «КОПР»	40:20:051502:278	4022	РФ, Калужская область, Тарусский район, в районе дер. Подборки	831106,08	496 153,92
АО «Производствен но-строительная фирма «КОПР»	40:20:051502:279	3 376	РФ, Калужская область, Тарусский район, в районе дер. Подборки	697616,64	416 463,36
АО «Производствен но-строительная фирма «КОПР»	40:20:051502:280	500	РФ, Калужская область, Тарусский район, в районе дер. Подборки	134185	61 680,00
АО «Производствен но-строительная фирма «КОПР»	40:20:051502:281	1 770	РФ, Калужская область, Тарусский район, в районе дер. Подборки	403754,7	218 347,20
АО «Производствен но-строительная фирма «КОПР»	40:20:051502:282	3621	РФ, Калужская область, Тарусский район, в районе дер. Подборки	748243,44	446 686,56
АО «Производствен но-строительная фирма «КОПР»	40:20:051502:283	3 107	РФ, Калужская область, Тарусский район, в районе дер. Подборки	642030,48	383 279,52
АО «Производствен но-строительная фирма «КОПР»	40:20:051502:284	3505	РФ, Калужская область, Тарусский район, в районе дер. Подборки	724273,2	432 376,80
АО «Производствен но-строительная фирма «КОПР»	40:20:051502:285	3 982	РФ, Калужская область, Тарусский район, в районе дер. Подборки	822840,48	491 219,52
АО «Производствен но-строительная фирма «КОПР»	40:20:051502:286	4249	РФ, Калужская область, Тарусский район, в районе дер. Подборки	878013,36	524 156,64
АО «Производствен но-строительная фирма «КОПР»	40:20:051502:287	2 864	РФ, Калужская область, Тарусский район, в районе дер. Подборки	653307,04	353 303,04

АО «Производствен но-строительная фирма «КОПР»	40:20:051502:288	3339	РФ, Калужская область, Тарусский район, в районе дер. Подборки	689351,04	411 528,96
АО «Производствен но-строительная фирма «КОПР»	40:20:051502:289	4 205	РФ, Калужская область, Тарусский район, в районе дер. Подборки	868921,2	518 728,80
АО «Производствен но-строительная фирма «КОПР»	40:20:051502:290	4014	РФ, Калужская область, Тарусский район, в районе дер. Подборки	829452,96	495 167,04
АО «Производствен но-строительная фирма «КОПР»	40:20:051502:291	17 838	РФ, Калужская область, Тарусский район, в районе дер. Подборки	3255256,62	2 200 495,68

