

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 № 17-3/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 №1-10 (до 1га.) Согласно Отчету, площадь аналога № 3 - 98,3985 га. Величина корректировки для аналога №3 выбрана неверно.

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.	48,68,69,74

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»	40:20:051502:292	2 628	РФ, Калужская область, Тарусский район, в районе дер. Подборки	551512,08	324 190,08
АО «Производственно-строительная фирма «КОПР»	40:20:051502:293	3043	РФ, Калужская область, Тарусский район, в районе дер. Подборки	578504,73	375 384,48
АО «Производственно-строительная фирма «КОПР»	40:20:051502:294	4 403	РФ, Калужская область, Тарусский район, в районе дер. Подборки	837054,33	543 154,08
АО «Производственно-строительная фирма «КОПР»	40:20:051502:295	3 156	РФ, Калужская область, Тарусский район, в районе дер. Подборки	599987,16	389 324,16
АО «Производственно-строительная фирма «КОПР»	40:20:051502:296	8 620	РФ, Калужская область, Тарусский район, в районе дер. Подборки	1489708,4	1 063 363,20
АО «Производственно-строительная фирма «КОПР»	40:20:051502:297	3 275	РФ, Калужская область, Тарусский район, в районе дер. Подборки	622610,25	404 004,00
АО «Производственно-строительная фирма «КОПР»	40:20:051502:298	3 277	РФ, Калужская область, Тарусский район, в районе дер. Подборки	622990,47	404 250,72
АО «Производственно-строительная фирма «КОПР»	40:20:051502:299	3 256	РФ, Калужская область, Тарусский район, в районе дер. Подборки	618998,16	401 660,16
АО «Производственно-строительная фирма «КОПР»	40:20:051502:300	3 314	РФ, Калужская область, Тарусский район, в районе дер. Подборки	630024,54	408 815,04
АО «Производственно-строительная фирма «КОПР»	40:20:051502:301	3 617	РФ, Калужская область, Тарусский район, в районе дер. Подборки	687627,87	446 193,12

АО «Производствен но-строительная фирма «КОПР»	40:20:051502:302	3 518	РФ, Калужская область, Тарусский район, в районе дер. Подборки	668806,98	433 980,48
АО «Производствен но-строительная фирма «КОПР»	40:20:051502:303	3376	РФ, Калужская область, Тарусский район, в районе дер. Подборки	641811,36	416 463,36
АО «Производствен но-строительная фирма «КОПР»	40:20:051502:304	3 298	РФ, Калужская область, Тарусский район, в районе дер. Подборки	626982,78	406 841,28
АО «Производствен но-строительная фирма «КОПР»	40:20:051502:305	3047	РФ, Калужская область, Тарусский район, в районе дер. Подборки	579265,17	375 877,92
АО «Производствен но-строительная фирма «КОПР»	40:20:051502:306	3113	РФ, Калужская область, Тарусский район, в районе дер. Подборки	591812,43	384 019,68