



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 № 17-4/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.	48,67,73

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»	40:20:051502:333	4 126	РФ, Калужская область, Тарусский район, в районе дер. Подборки	784393,86	508 983,36
АО «Производственно-строительная фирма «КОПР»	40:20:051502:334	3680	РФ, Калужская область, Тарусский район, в районе дер. Подборки	699604,8	453 964,80
АО «Производственно-строительная фирма «КОПР»	40:20:051502:335	3 643	РФ, Калужская область, Тарусский район, в районе дер. Подборки	692570,73	449 400,48
АО «Производственно-строительная фирма «КОПР»	40:20:051502:336	3858	РФ, Калужская область, Тарусский район, в районе дер. Подборки	733444,38	475 922,88
АО «Производственно-строительная фирма «КОПР»	40:20:051502:337	3 500	РФ, Калужская область, Тарусский район, в районе дер. Подборки	665385	431 760,00
АО «Производственно-строительная фирма «КОПР»	40:20:051502:338	3593	РФ, Калужская область, Тарусский район, в районе дер. Подборки	683065,23	443 232,48
АО «Производственно-строительная фирма «КОПР»	40:20:051502:339	3 600	РФ, Калужская область, Тарусский район, в районе дер. Подборки	743904	444 096,00
АО «Производственно-строительная фирма «КОПР»	40:20:051502:340	3798	РФ, Калужская область, Тарусский район, в районе дер. Подборки	784818,72	468 521,28
АО «Производственно-строительная фирма «КОПР»	40:20:051502:341	4 104	РФ, Калужская область, Тарусский район, в районе дер. Подборки	848050,56	506 269,44
АО «Производственно-строительная фирма «КОПР»	40:20:051502:342	4888	РФ, Калужская область, Тарусский район, в районе дер. Подборки	1010056,32	602 983,68

АО «Производствен но-строительная фирма «КОПР»	40:20:051502:343	4 004	РФ, Калужская область, Тарусский район, в районе дер. Подборки	827386,56	493 933,44
АО «Производствен но-строительная фирма «КОПР»	40:20:051502:344	12206	РФ, Калужская область, Тарусский район, в районе дер. Подборки	2049265,34	1 505 732,16