

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 № 17-5/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. Объект оценки №11 имеет большую площадь 1,8834 га. и не сопоставим 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.	48,67,73

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»	40:20:051502:347	4 540	РФ, Калужская область, Тарусский район, в районе дер. Подборки	938145,6	560 054,40
АО «Производственно-строительная фирма «КОПР»	40:20:051502:348	4713	РФ, Калужская область, Тарусский район, в районе дер. Подборки	973894,32	581 395,68
АО «Производственно-строительная фирма «КОПР»	40:20:051502:349	3 980	РФ, Калужская область, Тарусский район, в районе дер. Подборки	822427,2	490 972,80
АО «Производственно-строительная фирма «КОПР»	40:20:051502:350	3840	РФ, Калужская область, Тарусский район, в районе дер. Подборки	793497,6	473 702,40
АО «Производственно-строительная фирма «КОПР»	40:20:051502:351	2 455	РФ, Калужская область, Тарусский район, в районе дер. Подборки	560010,05	302 848,80
АО «Производственно-строительная фирма «КОПР»	40:20:051502:352	2490	РФ, Калужская область, Тарусский район, в районе дер. Подборки	567993,9	307 166,40
АО «Производственно-строительная фирма «КОПР»	40:20:051502:353	2 965	РФ, Калужская область, Тарусский район, в районе дер. Подборки	676346,15	365 762,40
АО «Производственно-строительная фирма «КОПР»	40:20:051502:354	3441	РФ, Калужская область, Тарусский район, в районе дер. Подборки	711048,24	424 481,76
АО «Производственно-строительная фирма «КОПР»	40:20:051502:355	3 660	РФ, Калужская область, Тарусский район, в районе дер. Подборки	756302,4	451 497,60
АО «Производственно-строительная фирма «КОПР»	40:20:051502:356	4082	РФ, Калужская область, Тарусский район, в районе дер. Подборки	843504,48	503 555,52

АО «Производствен но-строительная фирма «КОПР»	40:20:051502:357	18 834	РФ, Калужская область, Тарусский район, в районе дер. Подборки	3437016,66	2 323 362,24
---	------------------	--------	--	------------	--------------

