



ООО «НЛМК-Калуга» (юридический адрес: 249020, Калужская область, Боровский район, с. Ворсино, ул. Лыскина, владение 6, стр. 1, ОГРН 124025005873) (по доверенности Крайнова Т.О.) об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимого имущества с кадастровым номером 40:03:068314:75, расположенного по адресу: РФ, Калужская область, Боровский район, дер. Старомихайловское, поданное в целях установления рыночной стоимости объекта недвижимого имущества в размере 3 132 000 (Три миллиона сто тридцать две тысячи) рублей, по состоянию на 01.01.2018, объекта недвижимого имущества с кадастровым номером 40:03:068314:155, расположенного по адресу: РФ, Калужская область, Боровский район, дер. Старомихайловское, поданное в целях установления рыночной стоимости объекта недвижимого имущества в размере 6 768 000 (Шесть миллионов семьсот шестьдесят восемь тысяч) рублей, по состоянию на 01.01.2018, объекта недвижимого имущества с кадастровым номером 40:03:068301:19, расположенного по адресу: РФ, Калужская область, Боровский район, дер. Киселево, поданное в целях установления рыночной стоимости объекта недвижимого имущества в размере 18 287 000 (Восемнадцать миллионов двести восемьдесят тысяч) рублей, по состоянию на 01.01.2018, объекта недвижимого имущества с кадастровым номером 40:03:068303:11, расположенного по адресу: РФ, Калужская область, Боровский район, дер. Киселево, поданное в целях установления рыночной стоимости объекта недвижимого имущества в размере 4 331 000 (Четыре миллиона триста тридцать одна тысяча) рублей, по состоянию на 01.01.2018, указанных в отчете об оценке № 2972-09-2022-М/40-2 от 29 сентября 2022 года (далее – Отчет), составленном оценщиком Мининой Т.И., членом саморегулируемой организации «Региональная ассоциация оценщиков».

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено, что категория земельных участков, принятых к расчету, не соответствует оцениваемым объектам. Отсутствуют документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки с кадастровым номером 40:03:068314:155 (Выписки из ЕГРН на стр.140 Отчета приложена на другой земельный участок). Таким образом, содержание отчета вводит в заблуждение пользователей отчета об оценке.

Недостаточно проработаны характеристики объектов оценки, в частности, отсутствует информация о наличии зон с особыми условиями использования территории – Охранная зона объекта электросетевого хозяйства "Двухцепная ВЛ-220 кВ от ПС 500 кВ" Калужская" до ПС 220 кВ" Метзавод"" протяженность 47600 м.

Отсутствуют данные о балансовой стоимости.

Допущение <sup>1</sup>, сделанное оценщиком на ст.35 Отчета, является очень спорным.

Единственным методом оценки, использованным оценщиком, является метод корректировок в рамках сравнительного подхода. Однако, обоснованность такого выбора вступает в противоречие с информацией о рынке объекта оценки, представленной в Отчете: рассматриваемый сегмент рынка является неактивным; в отчете не используется информация о сделках; диапазон цен по выявленным предложениям очень широкий (27,49руб – 1041,67руб за кв.м.), что свидетельствует о несбалансированности рынка и возможности определения рыночной стоимости на любом уровне в этом диапазоне.

Степень полноты и достоверности исходной информации, использованной в рамках сравнительного подхода, не обеспечивает точность и достоверность оценки.

<sup>1</sup> «В случае, когда в объявлении о продаже земельного участка не указан вид прав на объект-аналог (собственность/аренда) и не может быть уточнен у продавца, Оценщик исходит из допущения, что земельный участок предлагается к продаже на праве краткосрочной аренды (до 10 лет), поскольку данный вид прав преобладает на рынке купли-продажи незастроенных земельных участков.», стр.35 Отчета № 2972-09-2022-М/40-2

Считаем необходимым использование не менее двух методов оценки для обеспечения точности и достоверности результата оценки.

Сравнительный подход. Информация, представленная на стр. 100-109 для описания характеристик объектов-аналогов (скриншоты ПКК), использована после даты оценки.

Передаваемые имущественные права. Оценщиком допущено противоречие в расчетных таблицах на стр. 72, 75, 79 и 82 Отчета: согласно допущению<sup>1</sup>, сделанному оценщиком в анализе рынка, в тексте объявлений аналогов № 1, 5 не указан вид права, следовательно земельный участок предлагается к продаже на праве краткосрочной аренды. Однако право данных аналогов рассмотрено оценщиком как собственность; у аналога № 4 в тексте объявления указано, что участок находится в собственности. Но оценщик необоснованно применяет корректировку на ограничение прав собственности. Эта информация вводит в заблуждение пользователей Отчета. Требуется пересмотр корректировки.

Местоположение. У Аналога №1 (Калужская область, Жуковский район, г. Жуков) некорректно определена территориальная зона. Требуется пересмотр корректировки.

Обременения /ограничения. Согласно данным ПКК, объекты оценки имеют зоны с особыми условиями использования территории, как и аналоги №2, 3.

Коммуникации. В тексте объявления о продаже аналога № 5 есть информация о наличии всех коммуникаций на земельном участке; оценщик в расчетных таблицах делает вывод об отсутствии инженерных сетей. Аналоги № 2, 4 тоже отличаются от объектов оценки возможностями подключения к инженерным сетям, однако оценщик необоснованно делает вывод о сопоставимости объектов оценки и аналогов по данной характеристике. Требуется пересмотр корректировки.

Комиссией выявлены следующие нарушения:

Нарушение требований (несоответствие)	Номера страниц Отчетов
п. 5, п. 8 ФСО № 3, п. 11, 22 ФСО № 7	35, 72, 75, 79, 82, 100-109, 140

По вопросу установления рыночной стоимости объектов недвижимого имущества с кадастровыми номерами 40:03:068314:75, 40:03:068314:155, 40:03:068301:19, 40:03:068303:11 комиссия проголосовала:

Чернышева Ю.В. – «против»;  
Демьяненко М.В. – «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