



имущества в размере 577 000 (Пятьсот семьдесят семь тысяч) рублей, по состоянию на 22.11.2021, указанной в отчете об оценке № 08/10-2 от 12 октября 2022 года (далее – Отчет), составленном оценщиком Нуисковым А.А., членом НП «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков».

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено, что предложение № 9 – под индивидуальную жилую застройку не соответствует виду разрешенного использования оцениваемого земельного участка.

Оценка проведена методом корректировок (сравнительный подход). Обоснованность такого выбора противоречит информации о сегменте рынка объекта оценки, приведенной в Отчете: рассматриваемый сегмент рынка является неактивным; информация о сделках не используется; неполная информация о ценообразующих характеристиках аналогов в тексте объявлений.

Степень полноты и достоверности исходной информации, использованной в рамках сравнительного подхода, не обеспечивает точность и достоверность оценки. Комиссия считает необходимым использование не менее двух методов оценки для обеспечения точности и достоверности оценки.

Корректировка на торг. В тексте объявления аналога №1 имеется информация о срочной продаже; Оценщиком приводится на стр. 25 Отчета корректировка -24,9%, однако в расчете применяется корректировка - 17,9%, тем самым Оценщик вводит в заблуждение пользователей Отчета.

Вид использования. Аналог № 3 - под индивидуальную жилую застройку не соответствует ВРИ оцениваемого земельного участка, требуется внесение корректировки.

Корректировка на коммуникации. У аналога №3 в тексте объявления отсутствует информация о коммуникациях. Оценщик необоснованно делает вывод о сопоставимости характеристик объекта оценки и аналога. Требуется уточнение характеристик и ввод корректировки.

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. 11 ФСО № 1, п. 5 ФСО №3, п. 11, 22 ФСО № 7	25,29

По вопросу установления рыночной стоимости объекта недвижимого имущества с кадастровым номером 40:25:000130:5119 комиссия проголосовала:

Чернышева Ю.В. – «против»;  
Демьяненко М.В. – «против»;  
Дощицин Ю.В. – «против»;  
Ровинская Ю.Т. – «против»;  
Фадеева О.Ю. – «за»;  
Шведова О.В. – «против».

**КОМИССИЯ РЕШИЛА:** отклонить заявление об оспаривании.

Председатель комиссии

Ю.В. Чернышева