

Калужская область, г. Людиново, ул. Черняховского, д. 13, поданное в целях установления рыночной стоимости объекта недвижимого имущества в размере 44 620 000 (Сорок четыре миллиона шестьсот двадцать тысяч) рублей, по состоянию на 01.01.2018, указанной в отчете об оценке № 21-09/22 от 20 октября 2022 года (далее – Отчет), составленном оценщиком Байгушкаровой К.Б., членом ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет».

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено, что отсутствуют скриншоты на часть объектов, использованных при анализе рынка, ссылки не приводят к источнику информации. Актуальность информации на дату оценки не подтверждена.

По тексту Отчета выявлено множество несоответствий и противоречивой информации. На стр. 30, 31, 42 указано, что исследовался рынок коммерческой недвижимости, на стр. 46 делается допущение, что объекты-аналоги, как и оцениваемые земельные участки, относятся к одному укрупненному виду разрешенного использования – «под коммерческое строительство», однако Оценщик производит выборку данных из рынка земельных участков производственного, общественно-делового назначения, придорожного сервиса и относит оцениваемый земельный участок к производственному сегменту рынка стр. 29. На стр. 37 содержится информация, что анализ рынка земельных участков проведен по Брянской области, при этом предложения, указанные в Отчете, относятся к Калужской области.

Недостоверная и противоречивая информация приводит к искажению ценовых показателей исследуемого сегмента рынка, неоднозначному толкованию и вводит в заблуждение пользователей Отчета.

Единственным методом оценки, использованным Оценщиком, является метод сравнения продаж. Однако, обоснованность такого выбора вступает в противоречие с информацией о рынке объекта оценки, представленной в Отчете: не используется информация о сделках; диапазон цен по выявленным предложениям - очень широкий (12,5-1333 руб./кв.м), что свидетельствует о несбалансированности рынка и возможности определения рыночной стоимости на любом уровне в этом диапазоне; недостаточное количество объектов-аналогов в расчете (оценка по 3 аналогам); неполная информация о ценообразующих характеристиках аналогов в тексте объявлений.

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

Поскольку на оцениваемом земельном участке расположены объекты капитального строительства производственного назначения, соответствующие его наиболее эффективному использованию и способными генерировать доход, считаем отказ от использования доходного подхода, необоснованным (нарушены требования п. 11 ФСО №1).

Сравнительный подход. Отбор аналогов. Не сформулированы правила отбора аналогов для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных Оценщику данных не обосновано.

Аналог №2 (кадастровый номер 40:22:041601:8) – согласно сведениям ЕГРН на участке имеются строение (цех известняковой крошки, муки и минерального порошка для асфальтобетонной смеси ООО "АгроКальций", 1 этап (очередь)), в расчете данное обстоятельство не учтено, требуется корректировка.

Корректировка на торг. Из описания корректировки невозможно сделать вывод о том, к какому сегменту относится объект оценки и какой активности рынок. «Проведенный оценщиком анализ рынка показал, что рынок земельных участков коммерческого назначения не развит, поэтому скидку на торг оценщик

применил по данным Справочника оценщика недвижимости. Земельные участки, по активному рынку, диапазон скидки на торг для земельных участков под индустриальную застройку составил от - 7,4 до 15,6%» стр. 42.

Корректировка на наличие (доступность) инженерного обеспечения. Согласно информации на стр. 16 Отчета объект оценки подключен к сетям электроснабжения, слаботочным сетям, водоснабжения, газоснабжения, канализации. В тексте объявления Аналога №1 отсутствует какая-либо информация о коммуникациях. У Аналога № 2 на участке газоснабжение и электроэнергия. Оценщик ошибочно полагает, что Аналоги №1 и №2 имеют такую же обеспеченность коммуникациями, как и объект оценки. Требуется пересмотр корректировок.

В тексте объявления Аналога №3 прописано, что свет на участке, газ через дорогу, однако в расчетной таблице указано, что коммуникации на удалении от объекта.

В расчётной таблице на стр. 47 Отчета показатель 1,32 не соответствует значению в Таблице 138 на стр. 46. Противоречивые сведения о коммуникациях в Отчете и в объявлении привели к искажению рыночной стоимости объекта оценки.

Корректировка по расположению относительно областного центра. Выбор указанных в Отчете ценовых территориальных зон для Аналогов №1 (райцентры сельскохозяйственных регионов) и № 3 (прочие населенные пункты) не обоснован. Значение показателя 0,81, указанное в расчетной таблице Аналога №1 по Справочнику соответствует значению для населенных пунктов в ближайшей окрестностей областного центра, а не для райцентров сельскохозяйственных районов.

Корректировка по расположению относительно крупных автомагистралей. Для Аналога №1 Оценщик использует среднее значение, а для Аналога №3 расширенный интервал значений без пояснений и обоснований.

Комиссией выявлены следующие нарушения:

Нарушение требований (несоответствие)	Номера страниц Отчетов
п. 5, 13 ФСО № 3, п. 11, 22,23 ФСО № 7	16,29-31,37,42,46,47

По вопросу установления рыночной стоимости объекта недвижимого имущества с кадастровым номером 40:28:040105:10 комиссия проголосовала:

Чернышева Ю.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