



объекта недвижимого имущества с кадастровым номером 40:04:092701:7, расположенного по адресу: РФ, Калужская область, Дзержинский район, юго-западнее дер. Староскаковское, поданное в целях установления рыночной стоимости объекта недвижимого имущества в размере 9 541 000 (Девять миллионов пятьсот сорок одна тысяча) рублей, по состоянию на 01.01.2019, указанной в отчете об оценке № 428/1022/3 от 30 октября 2022 года (далее – Отчет), составленном оценщиком Шведовой О.В., членом ассоциации «Русское общество оценщиков».

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено, что выводы оценщика относительно диапазона стоимости оцениваемого объекта основаны только на ограниченном количестве информации, которую удалось собрать самостоятельно. В выборке присутствуют объекты, искажающие ценовые показатели исследуемого сегмента рынка: объекты несопоставимы по площади (20 сот.), в тексте предложения №10 указана информация о срочной продаже, что свидетельствует о сниженной цене. Анализ значений на соответствие аналитическим сведениям участников рынка не проводился.

В разделе «Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений...» на стр.16 Отчета неверно указан диапазон цен предложений, отсутствует среднее значение диапазона.

В разделе анализа основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости отсутствует анализ некоторых ценообразующих факторов и интервалы их значений.

У предложения по продаже объектов №2,3,5,6 на стр.14-15 ссылки не приводят к источнику информации, скриншоты отсутствуют. На скриншоте предложения по продаже объектов №4 (стр.14) отсутствует дата добавления/обновления. Актуальность информации на дату оценки не подтверждена.

Единственным методом оценки, использованным оценщиком, является метод корректировок в рамках сравнительного подхода. Обоснованность такого выбора вступает в противоречие с информацией о рынке объекта оценки, представленной в Отчете: в Отчете не используется информация о сделках; диапазон цен по выявленным предложениям очень широкий (42 руб. – 798 руб. за кв.м.), что свидетельствует о несбалансированности рынка и возможности определения рыночной стоимости на любом уровне в этом диапазоне; рассматриваемый сегмент рынка является неактивным; неполная информация о характеристиках аналогов в тексте объявлений.

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

Сравнительный подход. Отбор аналогов. Правила отбора аналогов для проведения расчетов сформулированы не для всех предложений.

Местоположение. По мнению оценщика аналог №5 расположен в окрестностях промышленного райцентра, что противоречит фактическим данным: объект расположен в 33 км от районного центра (г. Жуков). Требуется пересмотр корректировки.

Площадь земельного участка. Корректировка на площадь аналогов № 4, 5 рассчитана неверно, допущена техническая ошибка в расчете. Отсутствует расчет корректировки на масштаб по формуле.

Коммуникации. В тексте объявления о продаже аналога №3 отсутствует информация о наличии/отсутствии возможности подключения к инженерным сетям. Однако оценщик необоснованно делает выводы о сопоставимости объекта

оценки и аналога №3 по данной характеристике. Требуется пересмотр корректировки.

Иные характеристики, влияющие на стоимость. Оценщик корректирует стоимость аналога №2, т.к. имеются строения под снос. Скриншот корректировки на стр. 29 Отчета (Источник: <https://statrielt.ru/>) плохого качества, коэффициенты значений проверить невозможно.

В тексте Отчета на стр. 29 указано, что у аналога №5 по тексту объявления особых рекреационных свойств участка не выявлено, что противоречит таблице «Расчет рыночной стоимости объекта с кадастровым номером 40:04:092701:7» (стр.34) и тексту предложения №12 (стр.16) «земельный участок находится ... на берегу водоема, первая линия). Данное противоречие вводит в заблуждение пользователей Отчета.

Комиссией выявлены следующие нарушения:

Нарушение требований (несоответствие)	Номера страниц Отчетов
п. 5 ФСО № 3, п. 11, 22, 25 ФСО № 7, п. 11 ФСО № 1	14-16,29,30,34

По вопросу установления рыночной стоимости объекта недвижимого имущества с кадастровым номером 40:04:092701:7 комиссия проголосовала:

Чернышева Ю.В. – «против»;

Демьяненко М.В. – «против»;

Дощицин Ю.В. – «за»;

Ровинская Ю.Т. – «за»;

Фадеева О.Ю. – «против»;

Шведова О.В. – «самоотвод», является оценщиком, подготовившим отчет.

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

Председатель комиссии

Ю.В. Чернышева