



расположенного по адресу: РФ, Калужская область, г. Калуга, дер. Мстихино, поданное в целях установления рыночной стоимости объекта недвижимого имущества в размере 2 513 000 (Два миллиона пятьсот тринадцать тысяч) рублей, по состоянию на 22.11.2021, указанной в отчете об оценке № 08/04-3 от 20 мая 2022 года (далее – Отчет), составленном оценщиком Нуисковым А.А., членом НП «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов оценщиков».

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено, что на скриншотах предложений № 3, 4 отсутствует год размещения/обновления объявления. Следовательно, актуальность информации на дату оценки не подтверждена. Не сформулированы правила отбора аналогов и не обосновано использование в отчете лишь части доступных Оценщику объектов-аналогов.

Местоположение. Согласно тексту объявления и <https://pkk.rosreestr.ru> аналог № 5 (Калужская область, г. Калуга, ул. Автомобильная, д. 1) расположен в городской черте областного центра. Необходима корректировка.

Наличие железнодорожной ветки. Для сегмента рынка недвижимости производственной деятельности данный фактор является ценообразующим. У аналога №5 рядом проходит ж/д ветка. Требуется корректировка.

Наличие коммуникаций. В Отчете представлена противоречивая информация о наличии коммуникаций у объекта оценки. На стр.13 «На участке имеется электроснабжение», в расчетной табл.8.1 – по границе участка. Таким образом отчет допускает неоднозначное толкование и вводит в заблуждение пользователей отчета. В объявлении аналога № 4 сведения о коммуникациях отсутствуют, однако Оценщик необоснованно полагает, что все коммуникации отсутствуют. У аналога № 2 согласно тексту объявления рядом все коммуникации. Оценщик необоснованно выделяет только электричество - по границе участка. Требуется пересмотр корректировок.

Оценщик использует для данной корректировки «Сборник корректировок. Сегмент «Земельные участки» для г. Омска и Омской области, что не соответствует местоположению оцениваемого объекта.

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.	13,23,24,26,27

По вопросу установления рыночной стоимости объектов недвижимого имущества с кадастровым номером 40:25:000130:5120 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