

мая 2022 года (далее – Отчет), составленном оценщиком Макаровым А.Н., членом ассоциации «Русское общество оценщиков».

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено, что выборка нерепрезентативна (присутствуют объекты из иных сегментов рынка: промназначение - объект №8, рекреация - объект №1, садоводство - объекты №№4, 9, 10), что не может быть свидетельством полного и всестороннего анализа рыночной ситуации в исследуемом сегменте на дату оценки. Сведения о сделках купли-продажи в анализируемом сегменте отсутствуют. Сведения об аренде земельных участков в анализируемом сегменте отсутствуют.

При описании диапазона ценообразующего фактора «Площадь земельного участка» приведены показатели для иного сегмента (офисно-торговую застройку), что не соответствует сегменту объекта оценки (жилищное строительство).

Выводы, сделанные оценщиком, нельзя признать обоснованными (отсутствие необходимой информации не позволяет пользователю отчета проверить на соответствие рыночным данным результаты, полученные оценщиком).

Единственным методом оценки, использованным Оценщиком, является метод сравнения продаж в рамках сравнительного подхода. Однако, обоснованность такого выбора противоречит информации о сегменте рынка объекта оценки, приведенной в отчете: рассматриваемый сегмент рынка нельзя отнести к активному; информация о сделках, не используется, а диапазон цен предложений широкий (110-550 руб./кв. м), что свидетельствует о несбалансированности сегмента рынка и возможности определения рыночной стоимости объекта оценки на любом уровне в данном диапазоне; количество аналогов, использованных для оценки, ограничено (3 аналога); 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. Сравнительный подход. Количество аналогов не соответствует СПОД РОО¹ (с.7 Отчета), согласно которым «Количество используемых для расчета стоимости объектов-аналогов должно быть не менее трех. Использование меньшего количества объектов-аналогов, чем количество элементов сравнения, по которым осуществляются корректировки цен объектов-аналогов, без учета поправки (скидки) на торг должно иметь соответствующее обоснование». В Отчете сделана корректировка по 5 элементам сравнения (без учета скидки на торг), количество аналогов в расчете – 3.

Поправка на уторгование. Использованное оценщиком значение корректировки 11,5% не соответствует сегменту объекта оценки (жилищное строительство) и приведенному источнику (таб. 194 стр. 33 Отчета); оценщик ошибочно использует скидку на торг для земельных участков под индустриальную застройку (с.33 Отчета).

Условия продажи. В объявлении о продаже аналога № 3 имеется информация о срочной продаже, требуется корректировка.

Поправка на вид разрешенного использования. Согласно приведенному оценщиком источнику информации (таб.13,14 стр. 34), корректировка аналогов промназначения к объектам оценки под жилищное строительство не предусмотрена (на пересечении аналогов с ВРИ 9 и объектов оценки с ВРИ 1 стоит прочерк), однако оценщик принимает для аналога №2 корректировку в размере 1, чем вводит в заблуждение пользователей отчета.

Поправка на тип населённого пункта. Величина корректировки не соответствует сегменту объекта оценки (жилищное строительство): значение коэффициента 0,51,

¹ Методические рекомендации по оценке объектов недвижимости для установления кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости СПОД РОО 04-111-2020

присвоенное объекту оценки и 0,61, присвоенное аналогу №1, соответствуют коэффициентам земельных участков под индустриальную застройку (с.35 Отчета). Требуется пересмотр корректировки.

Комиссией выявлены следующие нарушения:

Нарушение требований (несоответствие)	Номера страниц Отчетов
п ч.3 ст. 11 ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29.07.1998 N 135-ФЗ, п. 5 ФСО №3, п. 11, 22-б ФСО № 7	7,21
п. 22 ФСО № 7, п. 5 ФСО №3	33,34,35

По вопросу установления рыночной стоимости объекта недвижимого имущества с кадастровым номером 40:03:082901:1 комиссия проголосовала:

Чернышева Ю.В. – «против»;
Дощицин Ю.В. – «против»;
Ровинская Ю.Т. – «против»;
Шведова О.В. – «против».

КОМИССИЯ РЕШИЛА: отклонить заявление об оспаривании.

Председатель комиссии



Ю.В. Чернышева