

объекта недвижимого имущества с кадастровым номером 40:25:000130:5139, расположенного по адресу: РФ, Калужская область, г. Калуга, дер. Мстихино, поданное в целях установления рыночной стоимости объекта недвижимого имущества в размере 8 569 000 (Восемь миллионов пятьсот шестьдесят девять тысяч) рублей, по состоянию на 04.03.2022, указанной в отчете об оценке № 08/04-1 от 11 июля 2022 года (далее – Отчет), составленном оценщиком Нуисковым А.А., членом НП «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков».

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено, что сведения об аренде земельных участков в анализируемом сегменте отсутствуют. Анализ значений на соответствие аналитическим сведениям участников рынка не проводился. Выводы, сделанные оценщиком, нельзя признать обоснованными (отсутствие необходимой информации не позволяет пользователю отчета проверить на соответствие рыночным данным результаты, полученные оценщиком). Отсутствует анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, не приведены интервалы значений всех ценообразующих факторов.

На стр. 16-17 проанализирован выбор объектов-аналогов, но к расчетам приняты отличные от выбранных предложения.

В Отчете имеются противоречивые данные об использовании предложений о продаже объектов в качестве аналогов: в таб. 7.1 (с.18) Оценщик обосновывает отказ от использования объекта № 4 (мкр. Малинники, 18140 кв. м, 10 000 000 руб.), однако в расчетах в таб.8.1 (с. 23) этот объект используется в качестве аналога № 4; в таб. 7.1 (с.19) Оценщик обосновывает выбор объекта № 7 (мкр. Грабцево, 24000 кв. м, 8 5000 000 руб.), однако в расчетах в таб.8.1 (с. 23) этот объект отсутствует.

Обоснование корректировки на категорию земель взято некорректно по представленной на стр. 25 таблице. Данная таблица поясняет различия в разрешенном использовании земельных участков, а не в категории земель.

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	16,17,18,19,23

По вопросу установления рыночной стоимости объекта недвижимого имущества с кадастровым номером 40:25:000130:5139 комиссия проголосовала:

Чернышева Ю.В. – «против»;
Демьяненко М.В. – «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

