

район, г. Белоусово, ул. Жуковская, д. 18, поданное в целях установления рыночной стоимости объекта недвижимого имущества в размере 22 789 000 (Двадцать два миллиона семьсот восемьдесят девять тысяч) рублей, по состоянию на 01.01.2020, указанной в отчете об оценке № 346/0722/2 от 22 августа 2022 года (далее – Отчет), составленном оценщиком Шведовой О.В., членом ассоциации «Русское общество оценщиков».

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено, что не сформулированы правила отбора аналогов для проведения расчетов для предложений №4, 6, 8. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику данных не обосновано.

Корректировка на местоположение по аналогу № 3 отражает не все различия в местоположении между ним и объектом оценки. По данным объявления аналог № 3- новое здание, вложений не требует, в связи с чем требуется пересмотр корректировки на техническое состояние и внутреннюю отделку.

Условия рынка. На стр. 53 Отчета скриншот корректировки арендной ставки объектов представлен не в полном объеме: не отражена степень активности рынка.

При расчете рыночной арендной ставки некорректно проведен анализ различий объекта оценки и аналогов по площади. Площадь аналогов существенно отличается от площади объекта оценки. Необходимо ввести корректировку. Выделение стоимости объекта капитального строительства из единого объекта недвижимости по верхнему значению доли не обосновано.

Величина недозагрузки и операционных расходов объекта принята на основе экспертного мнения о соответствующих показателях, усредненных по городам России¹; в таком случае необходимо провести анализ данного значения на соответствие рыночным данным (ФСО № 3 п. 13). Для действующих объектов логично проанализировать фактический уровень недозагрузки и операционных расходов.

Использованный Оценщиком метод расчета ставки капитализации не предусмотрен ФСО № 7, согласно которому ставка капитализации определяется на основе анализа рыночных данных о соотношении доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту (метод экстракции).

Комиссией выявлены следующие нарушения:

Нарушение требований (несоответствие)	Номера страниц Отчетов
п. 5, ФСО №3, п. 22,23 ФСО № 7	40,47,53,62

По вопросу установления рыночной стоимости объектов недвижимого имущества с кадастровым номером 40:26:000160:682 комиссия проголосовала:

Демьяненко М.В. – «против»;

Дощицин Ю.В. – «за»;

Ровинская Ю.Т. – «против»;

Фадеева О.Ю. – «против»;

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

отчет.

КОМИССИЯ РЕШИЛА: отклонить заявление об оспаривании.

Заместитель председателя комиссии



М.В. Демьяненко

¹ Справочник оценщика недвижимости под ред. Лейфера, 2019 г.

