

Калужская область, Малоярославецкий район, г. Малоярославец, ул. Подольских Курсантов, д. б/н (инв.№ 3500), поданное в целях установления рыночной стоимости объекта недвижимого имущества в размере 28 864 000 (Двадцать восемь миллионов восемьсот шестьдесят четыре тысячи) рублей, по состоянию на 01.01.2020, указанной в отчете об оценке № 63/Н от 02 сентября 2022 года (далее – Отчет), составленном оценщиком Зайцевой Р.К., членом саморегулируемой организации оценщиков ассоциация «Русское общество оценщиков», оценщиком Лапиным Н.В., членом ассоциации оценщиков «Сообщество профессионалов оценки».

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено, что часть предложений является зданиями, и цена приводится с учетом стоимости земельного участка, часть предложений не соответствуют типу недвижимости оцениваемого объекта - являются помещениями, следовательно искажается уровень цен в сегменте объекта оценки.

В Таблице 4. Отчета «Мониторинг рынка предложений аренды в г. Малоярославец» содержится противоречивая информация по Предложению №7. Текст объявления не соответствует тексту по ссылке.

В тексте объявления Предложения № 3, № 6 указано на срочность аренды, в связи с чем цена снижена. При анализе это никак не учитывается.

Предложение №8 – продажа производственных помещений, Предложение №4 - аренда производственных помещений, что не соответствует сегменту рынка оцениваемого объекта - низкокласные торгово-офисные объекты.

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

Сравнительный подход. Объект-оценки и аналог №2 расположены в районах крупных автомагистралей города, а объекты-аналоги №1, №3, №4 на окраине города. Требуется пересмотр корректировок.

Доходный подход.

Площадь объекта. Выводы Оценщика на стр. 73 Отчета об отсутствии зависимости между влиянием площади и величиной арендной платы противоречивы и не обоснованы.

Тип объекта. При расчете арендной платы не сделана корректировка на тип объекта, поскольку аналоги №1, №2, №3 являются встроенными помещениями, а объект оценки и аналог №4 зданиями.

Класс отделки помещений. Согласно информации на стр. 73 Отчета «Объект оценки имеет типовой ремонт, не требующий ремонта, как и объекты № 1, 2, 3, 4, корректировка на качество отделки не вводится...». Однако, в тексте объявления Аналога №3 в поле «Состояние объекта» указано - дизайнерский ремонт. Требуется пересмотр корректировки.

Коммунальные платежи учтены дважды: при расчете арендной ставки и в операционных расходах.

Величина недозагрузки и операционных расходов приняты 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 и сравнить с диапазоном экспертов.

¹ Справочник оценщика недвижимости под ред. Лейфера, 2018 г. «Торгово-офисная недвижимость и сходные типы объектов»; «Операционные расходы для коммерческой недвижимости», 2019г., под редакцией Лейфера Л.

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

Описание процедуры согласования результатов оценки.

Стоимость участка под ОКС (23% от стоимости ЕОН) определена на основе экспертного мнения о соответствующих показателях, усредненных по городам России; в таком случае необходимо провести анализ данного значения на соответствие рыночным данным.

Согласно публичной кадастровой карте, участок под зданием с кадастровым номером 40:13:030709:6 имеет площадь 1626 кв. м. По расчетам Оценщика, стоимость земельного участка под объектом оценки составляет: $37\,485\,400,00 - 28\,864\,000,00 = 8\,621\,400$ руб.; удельная стоимость: $8\,621\,400 / 1626 = 5\,302,21$ руб./кв. м.

Стоимость земельного участка завышена и не соответствует рыночным данным, а рассчитанная рыночная стоимость ОКС недостоверна.

Комиссией выявлены следующие нарушения:

Нарушение требований (несоответствие)	Номера страниц Отчетов
п. 5, ФСО № 3, п. 22,23 ФСО № 7	41,59,60,73
п. 13 ФСО № 3	80

По вопросу установления рыночной стоимости объектов недвижимого имущества с кадастровым номером 40:13:030709:1009 комиссия проголосовала:

Демьяненко М.В. – «против»;
Дощин Ю.В. – «против»;
Ровинская Ю.Т. – «против»;
Фадеева О.Ю. – «за»;
Шведова О.В. – «за».

КОМИССИЯ РЕШИЛА: отклонить заявление об оспаривании.

Заместитель председателя комиссии



М.В. Демьяненко