

кадастровой стоимости объекта недвижимого имущества с кадастровым номером 40:26:000325:677, расположенного по адресу: РФ, Калужская область, г. Калуга, ул. Николо-Козинская, д. 58, пом. 1, поданное в целях установления рыночной стоимости объекта недвижимого имущества в размере 13 535 000 (Тринадцать миллионов пятьсот тридцать пять тысяч) рублей, по состоянию на 22.07.2021, указанной в отчете об оценке № 97/Н от 02 ноября 2022 года (далее – Отчет), составленном оценщиком 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 выводы оценщика относительно диапазона стоимости оцениваемого объекта основаны только на ограниченном количестве информации, которую удалось собрать самостоятельно. Выборка нерепрезентативна, что не может быть свидетельством полного и всестороннего анализа рыночной ситуации в исследуемом сегменте на дату оценки. Отсутствует информация по сделкам. Часть информации не подтверждена: ссылка не приводит к источнику информации, скриншоты отсутствуют (продажа - объекты №№ 3, 4, 5, 6, 8, 9, 10, 12, 13 аренда – объекты №№ 1-2, 3, 5, 6, 8, 9). Отсутствуют интервалы значений ценообразующих факторов, существенных для торгово-офисных помещений.

Выводы, сделанные оценщиком, нельзя признать обоснованными.

Сравнительный подход. Выбор аналогов. Не сформулированы правила отбора аналогов. Не указаны причины отказа от использования в расчетах объектов №№ 6, 13, сопоставимых с объектом оценки по всем ценообразующим факторам. Таким образом, в Отчете отсутствует обоснование использования в расчетах лишь части доступных Оценщику аналогов.

Класс/состояние отделки. В объявлениях о продаже по аналогам №3, 4 отсутствует необходимые сведения, Оценщик не приводит источники информации (телефон, контактное лицо), таким образом, информация, существенным образом влияющая на стоимость, не подтверждена.

Доходный подход. Величина недозагрузки и операционных расходов приняты на основе экспертного мнения о соответствующих показателях, усредненных по городам России («Справочника оценщика недвижимости – 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов.», под ред. Лейфер Л.А., Н.-Новгород, 2020 г; («Справочника оценщика недвижимости – 2019. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов.», под ред. Лейфер Л.А., Н.-Новгород, 2019 г Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода.); в таком случае необходимо провести анализ данного значения на соответствие рыночным данным. Для действующих объектов оценки (согласно фото - объект функционирующий, в выписке ЕГРН имеется информация о зарегистрированном договоре аренды) логично сопоставить рассчитанные показатели доходов/расходов с фактическими данными.

Величина чистого операционного дохода (ЧОД) необоснованно занижена в связи с некорректным учетом коммунальных платежей: Оценщик указывает в расчете (с.69 Отчета), что арендная плата не включает коммунальные платежи, соответственно, потенциальный валовый доход уже не содержит коммунальные платежи. Величина операционных расходов (ОР) включает коммунальные платежи (с. 75 Отчета). Однако при расчете ЧОД Оценщик вычитает из валового дохода полный перечень ОР, в том числе коммунальные платежи, что приводит к необоснованному занижению ЧОД и рыночной стоимости.

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).

При расчете ставки капитализации отсутствуют источники информации о сроке экспозиции и величине премии за финансовое управление (с.78 Отчета), таким образом, информация, приведенная в отчете, существенно влияющая на стоимость объекта оценки, не подтверждена.

Комиссией выявлены следующие нарушения:

Нарушение требований (несоответствие)	Номера страниц Отчетов
п. 3, 5, 8, 11, 13 ФСО № 3, п. 11, 22, 23 ФСО № 7	69,75,78

По вопросу установления рыночной стоимости объекта недвижимого имущества с кадастровым номером 40:26:000325:677 комиссия проголосовала:

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

КОМИССИЯ РЕШИЛА: отклонить заявление об оспаривании.

Председатель комиссии

Ю.В. Чернышева