

определения кадастровой стоимости объекта недвижимого имущества с кадастровым номером 40:26:000217:1276, расположенного по адресу: РФ, Калужская область, г. Калуга, ул. Маяковского, д. 66, пом. 132, поданное в целях установления рыночной стоимости объекта недвижимого имущества в размере 19 783 000 (Девятнадцать миллионов семьсот восемьдесят три тысячи) рублей, по состоянию на 01.01.2020, указанной в отчете об оценке № 96/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 №№ 1, 4, 5, 7-10, аренда – объекты №№ 1-4, 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 №№ 4, 7, сопоставимых с объектом оценки по всем ценообразующим факторам. Т. о., в отчете отсутствует обоснование использования в расчетах лишь части доступных Оценщику аналогов.

Класс/состояние отделки. В объявлении о продаже отсутствует необходимые сведения, Оценщик не приводит источники информации (телефон, контактное лицо), таким образом, информация, существенным образом влияющая на стоимость, не подтверждена.

Доходный подход. Расчет арендной ставки.

Выбор аналогов. Не сформулированы правила отбора аналогов. Не указаны причины отказа от использования в расчетах объектов №№ 1, 3, 6, 8, 9, сопоставимых с объектом оценки по ценообразующим факторам. В отчете отсутствует обоснование использования в расчетах лишь части доступных Оценщику аналогов.

Цена предложения по аренде аналога № 2 в расчетах принята на уровне 480 руб./кв. м таблица 9 с.70 Отчета), что не совпадает с ценой в объявлении (550 руб./кв. м), таким образом содержание Отчета вводит в заблуждение пользователей.

Отсутствуют результаты расчета скорректированной стоимости аналогов и весовые коэффициенты (таблица 9 с.71 Отчета), что не позволяет понять логику процесса определения стоимости. При воспроизведении Пользователем отчета расчетов Оценщика невозможно получить арендную ставку в размере 516 руб./кв. м и коэффициент вариации 4,87%.

Величина недозагрузки и операционных расходов приняты на основе экспертного мнения о соответствующих показателях, усредненных по городам России («Справочника оценщика недвижимости – 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов.», под ред. Лейфер Л.А., Н.-Новгород, 2018 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.70 Отчета), что арендная плата не включает коммунальные платежи, соответственно, потенциальный валовой доход уже не содержит коммунальные платежи. Величина операционных расходов (ОР) включает коммунальные платежи (с. 73 Отчета). Однако при расчете ЧОД Оценщик вычитает из валового дохода полный перечень ОР, в т. ч. 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.75 Отчета), т. о., информация, приведенная в отчете, существенно влияющая на стоимость объекта оценки, не подтверждена.

Допущены технические ошибки: при расчете поправки на ликвидность указано, что минимальный срок экспозиции для объекта оценки составляет 8,5 месяцев, однако в расчете использовано значение 6 месяцев (с.75 Отчета); рассчитанная величина поправки на ликвидность 3,21% (с.75 Отчета), однако далее в расчетах используется 4,81% (с.75, 77 Отчета).

Стоимость в рамках доходного подхода недостоверна.

Комиссией выявлены следующие нарушения:

Нарушение требований (несоответствие)	Номера страниц Отчетов
п. 3, 5, 8, 11, 13 ФСО № 3, п. 11, 22, 23 ФСО № 7	70,71,73,75,77

По вопросу установления рыночной стоимости объекта недвижимого имущества с кадастровым номером 40:26:000217:1276 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