





тысяч) рублей, по состоянию на 29.12.2020, указанной в отчете об оценке № 094 от 04 апреля 2022 года (далее – Отчет), составленном оценщиком Гориченко В.А., членом МСНО-НП «Общество профессиональных экспертов и оценщиков».

В результате рассмотрения комиссией установлено, что согласно Отчету произведен расчет кадастровой стоимости нежилого здания на 29.12.2020, однако на 29.12.2020 объект недвижимости имел характеристики здание-жилой дом, что подтверждается сведениями ПКК Росреестра. Противоречивая информация об объекте оценки вводит в заблуждение и неоднозначному толкованию результатов оценки.

Часть предложений является зданиями, и цена приводится с учетом стоимости земельного участка, часть предложений не соответствуют типу объекта недвижимости оцениваемого объекта - являются помещениями, следовательно искажается уровень цен в сегменте объекта оценки.

При проведении анализа основных ценообразующих факторов не приведены интервалы значений этих факторов.

Сравнительный подход. В качестве аналога № 2 объект недвижимости-помещение и отличается по типу от оцениваемого-здание, соответственно необходимо применение корректировки на «Тип недвижимости».

На стр. 33 Оценщик применяет значение корректировки на торг - 10%, что противоречит значению корректировки, указанному в тексте Отчета на стр. 34 -8% и противоречит значению корректировки в Таблице 10 «Справочник оценщика недвижимости – 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода с г. с численностью менее 500 тыс. человек. Нижний Новгород, июнь 2020, под общ. ред. Л. А. Лейфера».

Поправка на статус населенного пункта в размере 1,25 не соответствует пояснениям после таблицы.

Затратный подход. Для оценки здания с кадастровым номером 40:27:030602:354 года завершения строительства 2017 года, Оценщик использует Справочник УПВС (укрупненных показателей восстановительной стоимости) 1969 года и применяется несколько коэффициентов перехода цен от 1969 года к 1984 году, далее 1984 к 2020 году, общий коэффициент перехода составил 292,72 (на стр.40 Отчета). Следовательно, такое количество коэффициентов перехода цен не обеспечивает точность и достоверность оценки, приводит к ее искажению. Для расчета стоимости жилых зданий необходимо использовать Справочники, соответствующие дате оценки.

При расчете затрат на создание объекта оценки не учтен налог на добавленную стоимость. Необходимость учета НДС возникает в случае использования справочных показателей, определенных без учета НДС (п.7.1.2 Методических рекомендаций о ГКО). Стоимостные показатели в использованном Оценщиком справочнике не учитывают НДС.

Прибыль предпринимателя определена Оценщиком экспертным методом по данным Справочника оценщика недвижимости -2020 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Лейфера Л. А. как средняя величина. Указанный источник отражает усредненные данные городам России и не учитывает дифференциацию объектов капитального строительства по площади. Согласно п.24-з ФСО №7 более корректным определить размер прибыли предпринимателя на основе рыночной информации методом экстракции или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок.



Доходный подход. Аналоги, взятые оценщиком для расчета ставки арендной платы, являются помещениями и не соответствуют типу оцениваемого объекта (нежилое здание), требуется корректировка.

Величина недозагрузки и управленческие и эксплуатационные (прочие) расходы (в составе операционных расходов приняты на основе экспертного мнения о соответствующих показателях, усредненных по городам России; в таком случае необходимо провести анализ данного значения на соответствие рыночным данным (ФСО № 3 п. 13).

Ставка капитализации определена по аналитическим данным сайта коммерческой недвижимости г. Москва/Московская область (на основе экспертного мнения). 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, 8 ФСО №3, п. 11, 22-б ФСО № 7, ч.3 ст. 11 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»	14,21
п. 22 ФСО № 7, п. 5, 13 ФСО № 3, п.23 ФСО № 7.	33,34,40,44

По вопросу установления рыночной стоимости объекта недвижимого имущества с кадастровым номером 40:27:030602:354 комиссия проголосовала:

Шишков Д.А. – «против»;  
Дощицин Ю.В. – «за»  
Ровинская Ю.Т. – «против»;  
Фадеева О.Ю. – «против»;  
Шведова О.В. – «против».

**КОМИССИЯ РЕШИЛА:** отклонить заявление об оспаривании.

Заместитель председателя комиссии



Д.А. Шишков