

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено, что по мнению оценщика, аналог № 2 расположен в «спальных мкр. высотной застройки», однако согласно ЯндексКартам <https://yandex.ru/maps/> окружением являются среднеэтажные дома, что соответствует территориальной зоне «спальные микрорайоны среднеэтажной застройки». Требуется пересмотр корректировки. Физическое состояние объекта. Год постройки здания, в котором расположен аналог №4 – 2011 год, следовательно состояние хорошее.

Состояние внутренней отделки для аналога №1 не обосновано и не подтверждено. На стр.35 Отчета в матрице применения корректировки на площадь использует значения, не соответствующие диапазонам площадей аналогов. Требуется корректировка.

Доходный подход. При расчете рыночной арендной ставки некорректно проведен анализ различий объекта оценки и аналогов: оценщиком не представлена таблица и источник, в соответствии с которыми принята корректировка на площадь на стр.50 Отчета; Объекты – аналоги №1, 2, 3 существенно отличается по физическому состоянию и году постройки от объекта оценки. Необходимо ввести корректировку; состояние внутренней отделки, расположение объекта относительно красной линии не проанализировано Оценщиком; не проведен анализ состава арендной ставки на предмет учета коммунальных платежей (включены/не включены в арендную плату), что существенно влияет на величину чистого операционного дохода.

Величина недозагрузки и операционных расходов объекта принята на основе экспертного мнения о соответствующих показателях, усредненных по городам России ¹; 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. 22, 23 ФСО № 7, п. 5, 13 ФСО № 3	35, 50

По вопросу установления рыночной стоимости объекта недвижимого имущества с кадастровым номером 40:26:000395:1286 комиссия проголосовала:

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

КОМИССИЯ РЕШИЛА: отклонить заявление об оспаривании.

Председатель комиссии



Ю.В. Чернышева

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

