

имущества в размере 3 974 000 (Три миллиона девятьсот семьдесят четыре тысячи) рублей, по состоянию на 01.01.2020, указанной в отчете об оценке № 224.1 от 10 августа 2022 года (далее – Отчет), составленном оценщиком Кочановым И.Н., членом МСНО-НП «Общество профессиональных экспертов и оценщиков».

В результате рассмотрения заявления комиссией установлено, что требуется проведение анализа по следующим элементам сравнения и внесение корректировок.

Материал стен. В объявлении отсутствует информация по данному фактору, однако оценщик необоснованно делает вывод о том, что аналоги - кирпичные, (например, согласно фотоматериалам, стены аналога № 1 – профилированный металл).

Наличие водопровода и канализации. В объявлении аналогов №№ 1, 2 отсутствует информация по данному фактору, однако оценщик необоснованно делает вывод о том, что аналоги оборудованы водопроводом и канализацией.

Тип объекта. Согласно тексту объявления, аналоги №№ 1, 3 являются встроенными помещениями, что отличается от объекта оценки (отдельно стоящее здание).

Доходный подход. Расчет арендной ставки. Требуется проведение анализа по следующим элементам сравнения и внесение корректировок:

Материал стен. В объявлении отсутствует информация по данному фактору, однако оценщик необоснованно делает вывод о том, что аналоги-кирпичные, (например, согласно фотоматериалам, стены аналога № 2 – профилированный металл).

Наличие водопровода и канализации. В объявлении аналога № 3 отсутствует информация по данному фактору, однако оценщик необоснованно делает вывод о том, что аналог оборудован водопроводом и канализацией.

Тип объекта. Согласно тексту объявления, все аналоги являются встроенными помещениями, что отличается от объекта оценки (отдельно стоящее здание):.

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. Для действующих объектов оценки логично сопоставить рассчитанные показатели с фактическими.

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). Оценщик определил ставку капитализации на основе экспертного мнения, усредненного по городам России; в таком случае необходимо провести анализ данного значения на соответствие рыночным данным (ФСО № 3 п. 13).

При расчете потенциального валового дохода допущена техническая ошибка: $PВД=721,10*120*12=1\ 038\ 384$ руб. (стр. 45 Отчета – 1 036 556 руб.).

Стоимость участка под ОКС (30% 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 40:26:000160:682 имеет площадь 1212 кв. м. По расчетам Оценщика, стоимость земельного участка под объектом оценки составляет: 5 676

¹ Справочник оценщика недвижимости под ред. Лейфера

850-3 974 000=1 702 850 руб.; удельная стоимость: 1 702 850/1212=1 404,992 руб./кв. м.

Согласно данным мониторинга сегмента рынка незастроенных земельных участков под производственно-складские объекты за 2019 год в г. Калуге, средневзвешенная стоимость 1 кв. м составляет 519 руб. Стоимость земельного участка завышена и не соответствует рыночным данным, а рассчитанная рыночная стоимость ОКС недостоверна.

Полученная удельная стоимость объекта оценки (5511,025 руб./кв. м) ниже минимального значения диапазона цен анализируемого сегмента рынка (8276-22051 руб./кв. м), что свидетельствует о некорректности оценки. Причины расхождения результата оценки и рыночной информации не анализируются.

Содержится противоречивая информация о дате оценки: с. 46 Отчета – 18.02.2021г., что не соответствует дате оценки на с. 1, 2 Отчета – 01.01.2020.

Комиссией выявлены следующие нарушения:

Нарушение требований (несоответствие)	Номера страниц Отчетов
п. 5, 13 ФСО №3, п. 22 ФСО № 7	30-44
п. 13 ФСО № 3, п. 23 ФСО № 7	45,46

По вопросу установления рыночной стоимости объектов недвижимого имущества с кадастровым номером 40:26:000160:682 комиссия проголосовала:

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

КОМИССИЯ РЕШИЛА: отклонить заявление об оспаривании.

Заместитель председателя комиссии



М.В. Демьяненко

