

№ 388
08.08.2017
08.08.2017
08.08.2017

подписку на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости (далее – заявление) в размере 21 890 000 (двадцать один миллион восемьсот девяносто тысяч) рублей по состоянию на 13 апреля 2017 года (далее – рыночная стоимость объекта недвижимости) в отчете об оценке от 14.06.2017 № 21-17 (далее – отчет об оценке), составленном оценщиком (далее – оценщик, составивший отчет об оценке):

Сидикова Анастасия
Григорьевна
(подпись, печать, оттиск печати)

Саморегулируемая организация
«Региональная ассоциация
оценщиков»
Саморегулируемая организация оценщиков, членом которой является оценщик

Свидетельство
от 27.12.2016 № 00978
(подписки документа, подтверждающего
качество оказания в саморегулируемой
организации услуг)

В РЕЗУЛЬТАТЕ РАССМОТРЕНИЯ ЗАЯВЛЕНИЯ КОМИССИЕЙ

установлено:

отличие рыночной стоимости объекта недвижимости от кадастровой стоимости объекта недвижимости, определенной в размере 39 085 212,25 рублей (тридцать девять миллионов восемьдесят пять тысяч двести двенадцать руб. 25 коп.) по состоянию на 13 апреля 2017 года, утвержденной органом кадастрового учета - Филиалом ФГБУ «ФКП Росреестр» по Республике Башкортостан в акте определения кадастровой стоимости объекта недвижимости от 14.04.2017 № б/н, составляет 44 (сорок четыре) процента.

Оформление и содержание отчета об оценке не соответствуют требованиям статьи 11 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее - Закон об оценке), требованиям к содержанию отчета об оценке, к описанию в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки, установленным федеральными стандартами оценки, по следующим основаниям.

В нарушение п. 5 Федерального стандарта оценки № 3, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299, отчет об оценкеводит в заблуждение относительно вычета стоимости прав на земельный участок под объектом оценки (стр. 85, 92). По данным Единого государственного реестра недвижимости объекты оценки – помещения, отображенные в рамках сравнительного подхода объекты-аналоги №№ 1, 2, 3, 4 – помещения (стр. 87), а также отображенные в рамках доходного подхода объекты-аналоги №№ 1, 2, 3, 4 – помещения (стр. 78). Следует отметить, что в случае определения рыночной стоимости помещения сравнительным подходом, с использованием объектов-аналогов помещений, стоимость земельного участка под зданием в котором расположено оцениваемое помещение, не должна вычитываться. Кроме того, при расчете рыночной стоимости доходным подходом нежилых помещений с использованием в расчетах ставок арендной платы по нежилым помещениям, стоимость земельного участка не должна вычитаться из стоимости объекта оценки.

В нарушение ст.11 Закона об оценке, отчет об оценке вводит в заблуждение относительно вычета налога на добавленную стоимость, что привело к занижению рыночной стоимости (стр. 85, 92).

В нарушение ст. 11 Закона об оценке, отчет об оценке вводит в заблуждение относительно корректности подобранных объектов-аналогов для итоговых расчетов. В ходе внесенных корректировок, стоимость за 1 кв.м. по объекту оценки составила «16 891,74 руб.», в то время как по объекту капитального строительства (помещение) с

ПЛАТЕЖНОЕ ПОРУЧЕНИЕ № 368
Сумма прописью: Две тысячи рублей 00 копеек
ИД 0274103689
Центр-Офис
КПП 027801001

08.08.2017
Дата

электронно
Пол. платеж

0401060

кадастровым номером 02:55:010549:1177 (г. Уфа, ул. Ленина, д. 65, корп. 4) с характеристиками аналогичными объекту оценки на дату оценки 01.01.2015, стоимость за 1 кв.м. составила «22 406,79 руб.» на основании Решения Верховного Суда Республики Башкортостан № 3-193/2017 от 13.03.2017.

В нарушение п. 22 Федерального стандарта оценки № 7, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611, не корректно осуществлялся подбор объектов-аналогов по основным ценообразующим факторам, что привело к занижению рыночной стоимости объекта оценки.

По результатам рассмотрения заявления комиссия **РЕШИЛА:**

отклонить заявление.

Настоящее решение может быть оспорено в суде.

Заместитель председателя комиссии

М.И.А.
(подпись)

А.Н. Пытельев
(фамилия, инициалы)

Секретарь комиссии

Т.В.Г.
(подпись)

Т.В. Горелова
(фамилия, инициалы)

КОПИЯ ВЕРНА
Секретарь Комиссии
Т.В. Горелова
25.08.2017