

Пояснение к отчету № 056/2021 об определении рыночной стоимости нежилых помещений, принадлежащих Рюмину Владимиру Викторовичу

Специалистам ОГБУ «ТОЦИК» для анализа был предоставлен Отчет № 562021 от 17.02.2021 от определения рыночной стоимости об определении рыночной стоимости нежилых помещений, расположенных по адресу: Томская область, г. Томск, ул. Беринга, 24, выполненный оценщиком ООО «Западно-Сибирская оценочная компания» Бычковым Никитой Олеговичем, членом Некоммерческого партнерства «Межрегиональный союз оценщиков», регистрационный номер 1057 в соответствии со Свидетельством № 1057 от 13 марта 2013 года.

Объектом оценки в настоящем Отчете является нежилые помещения 70:21:0100019:3521 и 70:21:0100019:3524:

Объект оценки	Адрес	Кадастровый номер	Удельная кадастровая стоимость объекта по состоянию на 01.01.2019 г., согласно Отчета №1ГКООН-2019 от 07.11.2019 г., руб./кв. м	Удельная рыночная стоимость объекта по состоянию на 01.01.2019 г., согласно Отчета № 056/2021 от 17.02.2021 г., руб./кв. м	Кадастровая стоимость объекта по состоянию на 01.01.2019 г., согласно Отчета №1ГКООН-2019 от 07.11.2019 г., руб.	Рыночная стоимость объекта по состоянию на 01.01.2019 г., согласно Отчета № 056/2021 от 17.02.2021 г., руб.	Снижение кадастровой стоимости, %
Нежилое помещение	Томская обл., г. Томск, ул. Беринга, д 24, пом. 2017, 2023	70:21:0100019:3521	35 478,14	17 263,95	18 374 128,71	8 941 000,00	51,34
Нежилое помещение	Томская обл., г. Томск, ул. Беринга, д 24, пом. 1014, 1022, 1031-1035, 1039, 1148-1160, 1162, 1167-1168	70:21:0100019:3524	32 994,67	17 890,66	20 459 994,99	11 094 000,00	45,78

Анализ для целей настоящих пояснений проводился на соответствие содержания Отчета требованиям действующего федерального законодательства в области оценочной деятельности, а именно:

- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 № 135-ФЗ,
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)» утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611.

По результатам анализа Отчета были выявлены следующие нарушения требований действующего на территории Российской Федерации законодательства об оценочной деятельности:

1. На стр. 40 Отчета представлена таблица с выборкой сопоставимых, по мнению оценщика, помещений с оцениваемым объектом. Диапазон удельной цены, представленной в таблице составляет от 5000,00 рублей до 25000,00 рублей. Однако, специалистами отдела ГКО ОГБУ «ТОЦИК» был проведен анализ рынка коммерческой недвижимости по информации, содержащейся в том же источнике, который использует оценщик, а именно электронная база недвижимости ORIS (ЭБН ORIS). В результате чего были обнаружены предложения к продаже коммерческой недвижимости торгово-офисного назначения, действующие до даты оценки - 01.01.2019 г., а именно за период 2017-2018 г. г. В приложении №1 к настоящему Пояснению приведены предложения о продаже коммерческой недвижимости сопоставимой с объектом оценки по характеристикам. Согласно анализа данных, диапазон цен предложения к продаже объектов торгового и торгово-офисного назначения, расположенных в Октябрьском районе г. Томска составляет:
 - Минимальная стоимость объектов недвижимости торгово-офисного назначения за 1 м² - 13 026,82 рублей;
 - Максимальная стоимость объектов недвижимости торгово-офисного назначения за 1 м² - 101 070,15 рубля;
 - Среднеарифметическая стоимость объектов недвижимости торгово-офисного назначения за 1 м² - 49 724,46 рубля.

Таким образом, оценщик нарушил требования п. 5 ФСО №3 в части: *«содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке)»* и п. 22в ФСО №7: *«при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке»*.

1. В расчетной таблице на стр. 46 при определении стоимости помещений на первом этаже в рамках сравнительного подхода неверно применена корректировка на этаж расположения в размере 0,92 в отношении объектов-аналогов №1 и №2 и корректировка в размере 1,095 в отношении помещений в цокольном этаже (объект-аналог №3). Указанные корректировки применимы только в отношении определения стоимости помещений, расположенных на втором этаже. Тем самым оценщик нарушил требования п. 5 ФСО №3 в части: *«содержание отчета об оценке не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов»*.

2. При расчете объектов оценки сравнительным подходом не учтена корректировка на местоположение. Данный фактор является ценообразующим. Объект оценки расположен в окружении плотной многоэтажной застройки, имеет проходимость выше среднего, удобный подъезд с парковочными местами. Объект-аналог № 1, расположенный по адресу: г. Томск, ул. 5-й Армии, д. 28 примыкает к частному сектору и находится в непосредственной близости к промзоне, имеет проходимость ниже среднего.

Объект-аналог № 3 расположен по адресу: г. Томск, ул. Ивана Черных, д. 66, на окраине многоэтажной застройки, имеет низкую проходимость и трудности с парковкой. Кроме того, в таблице на стр. 40 имеются два предложения к продаже объектов по ул. Ивана Черных, д. 66 с одинаковой площадью. Стоимость за 1 кв.м. указанных объектов составляет 13 027,00 рублей и 21 302,68 рублей соответственно. Оценщиком для расчетов принимается объект с минимальным значением стоимости, без обоснования такого выбора.

Таким образом, оценщиком нарушены требования п. 22б ФСО №7: *«в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным»*.

3. На странице 59 Отчета в таблице 9.1 приведены весовые коэффициенты для согласования итоговой стоимости. Однако, применение того или иного весового коэффициента никак в Отчете не обосновано, что затрудняет восприятие порядка определения итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки. Согласно п. 27 ФСО №7: *«В случае использования в рамках какого-либо из подходов к оценке недвижимости нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки недвижимости данным подходом»* и п. 28 ФСО № 7: *«В процессе согласования промежуточных результатов оценки недвижимости, полученных с применением разных подходов, следует проанализировать достоинства и недостатки этих подходов, объяснить расхождение промежуточных результатов и на основе проведенного анализа определить итоговый результат оценки недвижимости»*.