

Пояснение к отчету 64
Об определении рыночной стоимости нежилого помещения
по адресу: Томская область, г. Стрежевой, Строителей улица, 12а, пом. 2

Специалистам ОГБУ «ТОЦИК» для анализа был предоставлен Отчет № 64 от 10.03.2021 г. об определении рыночной стоимости нежилого помещения по адресу: Томская область, г. Стрежевой, Строителей улица, 12а, пом. 2, выполненный оценщиком ООО «ЛАНДО» Мельниковым Владимиром Николаевичем, членом некоммерческого партнерства СРО «Деловой союз оценщиков», рег. № 1138 от 18.03.2020.

Объектом оценки в настоящем Отчете является нежилое помещение с кадастровым номером 70:20:0000003:24710:

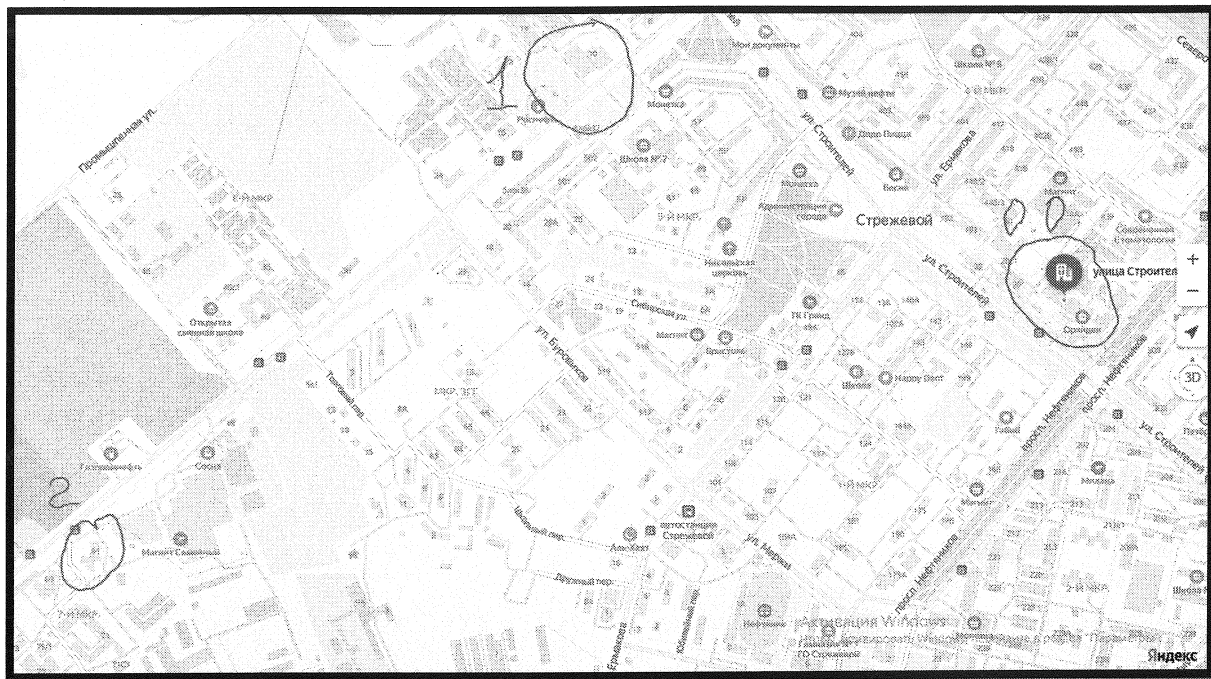
Объект оценки	Адрес	Кадастровый номер	Удельная кадастровая стоимость объекта по состоянию на 01.01.2019, согласно Отчета №1ГКООН-2019 от 07.11.2019, руб./кв. м	Удельная рыночная стоимость объекта по состоянию на 01.01.2019 г., согласно Отчета №64 от 10.03.2021, руб./кв. м	Кадастровая стоимость объекта 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 № 64 от 10.03.2021, руб.	Снижение кадастровой стоимости, %
Нежилое помещение	Томская область, г. Стрежевой, Строителей улица, 12а, пом. 2	70:20:0000003:24710	18 248,99	11 612,98	15 748 874,96	10 022 000,00	36,36

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. Площадь оцениваемого помещения составляет 863 кв. м. В качестве объектов-аналогов для расчета рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом на стр. 67 Отчета оценщик применяет всего два объекта-аналога - помещения площадью 1827,40 и 151,60 кв. м. Помещения имеют широкий диапазон размера площади, что при применении значительных корректировок в расчетах могло существенно исказить стоимость оцениваемого помещения. В данном случае нарушены требования п. 226 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».
2. В скриншоте объявления в приложении на стр. 100 Отчета о продаже объекта, выбранного оценщиком в качестве объекта-аналога №1 для сравнительного подхода, отсутствует информация о состоянии внутренней отделки, таким образом, информация, использованная в расчетах, не подтверждена. Нарушены требования п. 5 ФСО №3 в части: «содержание отчета об оценке не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов» и «информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена».
3. В Отчете на стр. 53-58 приведены ссылки на источники информации, используемой при оценке. Указанные ссылки неактивны и не содержат информации, изложенной оценщиком в отчете об оценке, в результате чего нарушены требования ст. 11 ФЗ №135-ФЗ, а также п.5 ФСО № 3, в соответствии с которым информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена; содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов, а также п.11 ФСО №3, в соответствии с которым, в тексте отчета об оценке должны присутствовать ссылки на источники информации либо копии материалов и распечаток, используемых в отчете, позволяющие делать выводы об источнике получения соответствующей информации и дате ее подготовки.
4. Объект оценки расположен в районе, приближенном к центру города. Помещения, расположенные по адресу: г. Стрежевой, ул. Коммунальная, д. 10а стр. 2 и д. 61, выбранные в качестве объекта-аналога №1 и №2 соответственно, находятся в значительном удалении от центра населенного пункта; более того, объект-аналог №1 примыкает к промзоне (см. рис. 1). Однако, в расчетной таблице на стр. 76-77 Отчета корректировка на местоположение отсутствует. Отсутствие корректировки в отношении объекта-аналога № 2 привело к занижению стоимости объекта оценки. Нарушены 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. 226 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».



5. На странице 92 Отчета в таблице 6 приведены весовые коэффициенты для согласования итоговой стоимости. Однако расчет весовых коэффициентов отсутствует, что затрудняет восприятие порядка определения итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки. 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».

Таким образом, в Отчете выявлены нарушения требований к содержанию отчета об оценке, установленными федеральными стандартами оценки, нарушения требований к информации, используемой в отчете об оценке, установленными федеральными стандартами оценки.