

Пояснение к отчету № 366/20 об оценке рыночной стоимости имущества:

- 1. Нежилое здание площадью 1297,2 кв.м., расположенное по адресу:
Томская область, г. Томск, ул. Интернационалистов, д. 17/1,
кадастровый номер 70:21:0100028:6911**
- 2. Нежилое помещение площадью 2125,2 кв.м., расположенное в здании по
адресу: Томская область, г. Томск, ул. Интернационалистов, д. 17/1, пом.
п1001-п1016, 1048-1052, м001-м008**

Специалистам ОГБУ «ТОЦИК» для анализа был предоставлен Отчет № № 366/20 об оценке рыночной стоимости имущества, принадлежащего ООО «Магазин «Радуга», выполненный оценщиком Доценко Юлией Геннадьевной, членом саморегулируемой организации оценщиков: «Русское общество оценщиков» (реестровый номер 004019, дата включения в реестр – 18.03.2008 г.).

Объектами оценки в настоящем Отчете являются нежилое здание с кадастровым номером 70:21:0100028:6911 и нежилое помещение с кадастровым номером 70:21:0100028:6837:

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 № 366/20 от 21.12.2020, 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 № 366/20 от 21.12.2020, руб.	Снижение кадастровой стоимости, %
Нежилое здание	Томская область, г. Томск, ул. Интернационалистов, д. 17/1	70:21:0100028:6911	32 638,81	12 246,38	42 339 059,85	15 886 000,00	62,48
Нежилое помещение	Томская область, г. Томск, ул. Интернационалистов, д. 17/1, пом. п1001-п1016, 1048-1052, м001-м008	70:21:0100028:6837	31 252,38	10 881,80	66 417 557,98	23 126 000,00	65,18

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. В расчетной таблице на стр. 42-45 Отчета для расчета рыночной стоимости сравнительным подходом оценщик применяет три объекта-аналога. Однако, в тексте отчета обоснование выбора в пользу них отсутствует. Таким образом, оценщик нарушил п. 5 ФСО №3 в части: «в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки и содержания отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке...», а также 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». Данные нарушения привели к существенному занижению стоимости объекта оценки. К тому же специалистами отдела ЛКО ОГБУ «ТОПИК» был проведен анализ рынка коммерческой недвижимости по информации, содержащейся в том же источнике, который использовал оценщик для подбора аналогов, а именно в архиве электронной базы недвижимости ORIS (ЭБД «ORIS»). В результате чего были обнаружены в предоставлении к продаже коммерческой недвижимости торгово-офисного назначения, действующие до даты оценки - 01.01.2019 г., а именно за период 2016-2018 г. г. В приложении №1 к настоящему заключению специалиста приведены характеристики и цены всех имеющихся в базе данных объектов, сравнимых с оцениваемым зданием. Согласно анализа данных, диапазон цен предложения к продаже объектов торгово-офисного назначения, расположенных в Ленинском районе г. Томске составляет:

- Минимальная стоимость объектов недвижимости торгово-офисного назначения за 1 м² -18620,00 рублей;
- Максимальная стоимость объектов недвижимости торгово-офисного назначения за 1 м² - 85000,00 рублей;
- Среднеарифметическая стоимость объектов недвижимости торгово-офисного назначения за 1 м² - 46269,17 рублей.

Стоимость объектов оценки согласно Отчета составляет 12 246,38 и 10 881,80 рублей за 1 кв. м, что в 1,52 и 1,71 раз соответственно ниже минимального размера стоимости согласно цен предложения в Приложении №1 к настоящему Пояснению. Таким образом, на основании проведенного нами анализа рынка можно сделать вывод о том, что оценщик для расчета рыночной стоимости оцениваемого объекта специально для целей этой оценки подобрал объекты с минимальной рыночной стоимостью.

2. В расчетной таблице на стр. 42-45 Отчета при расчете рыночной стоимости сравнительным подходом в качестве объекта-аналога № 1 оценщик применяет описные помещения, расположенные на 3 и 4 этажах здания по адресу: г. Томск, пр. Ленина, 215 стр. 1. При этом оценщик применяет корректировку на функциональное назначение в размере 1,6 % в отношении объекта-аналога №1. Считаем, что размер данной корректировки не отражает различия между

объектами оценки торгового назначения и объектом-аналогом № 1. Оценщик нарушил 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».

3. Все объекта-аналоги, подобранные оценщиком для расчета оцениваемого здания в рамках сравнительного подхода на стр. 42-43 Отчета представляют собой встроенные помещения, в то время как объект оценки – нежилое здание. При этом в расчетной таблице корректировка на тип объекта отсутствует. В данном случае оценщик нарушил 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» и п. 5 ФСО №3 в части: «содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц», что привело к занижению стоимости оцениваемого объекта в рамках сравнительного подхода.
4. В приложении №2 к Отчету на стр. 87 отсутствует скрин-шот с характеристиками объекта-аналога №1. Более того оценщик указывает в расчетной таблице при применении сравнительного подхода, что объект-аналог №1, как и объект-аналог № 3 имеют отделку «Люкс», при этом применяет корректировку на состояние внутренней отделки в размере (минус) 19% в отношении данных объектов-аналогов. Однако, в тексте объявлений о продаже данных помещений на стр. 87 и 89 Отчета, подтверждающая это информация отсутствует. В данном случае оценщик нарушил 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» и п. 5 ФСО №3 в части: «содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц», что привело к занижению стоимости оцениваемого объекта в рамках сравнительного подхода.
5. В расчетных таблицах на стр. 53-56 Отчета при определении размера арендной ставки для расчета рыночной стоимости оцениваемых объектов в рамках доходного подхода оценщик применяет корректировку на состояние внутренней отделки в размере (минус) 18 % в отношении объекта-аналога № 3, указывая при этом, что данное здание имеет отделку «Люкс». Однако, в скрин-шоте объявления из ЭБД «ORIS» в Приложении №2 к Отчету на стр. 92-93 такая информация не предоставлена. В данном случае оценщик нарушил 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» и п. 5 ФСО №3 в части: «содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц», что привело к занижению стоимости оцениваемого объекта в рамках доходного подхода.

Таким образом, исходя из выше указанного, выводы и результаты оценки в расматриваемом Отчете не могут быть признаны достоверными. Выявленные недостатки Отчета и нарушения действующего законодательства об оценочной деятельности в Российской Федерации, по мнению специалистов ОТБВ «ТОПИК», могли привести к значительному искажению итоговой рыночной стоимости объекта оценки.