

**Замечания к Отчет № 033-03/2021 об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества
(Заказчик: Кашенко Анна Николаевна, Исполнитель: Общество с ограниченной
ответственностью «Фемида»)**

- 1) На стр. 68 в выводах неверно указан объект оценки:
"Вывод: Объекты оценки представляет собой: Нежилые, 2-х этажное, отдельно стоящее здание со встроенными помещениями".
- 2) Корректировки сравнительного подхода - расчет в Таблице № 19 (стр. 90-93) применены некорректно:
 - локальное расположение - Аналог № 3 расположен по адресу Иркутский тракт 194в (окраина города), к нему должна применяться повышающая корректировка;
 - линия расположения входа - у объекта оценки, как и у объектов-аналогов № 1 и №2 как со стороны улицы, так и служебные (см. Приложение стр. 119);
 - корректировка на площадь объекта не соответствует данным Таблицы №18, стр.88-89 "Корректировка на общую площадь".
- 3) Корректировки доходного подхода при расчете рыночной стоимости арендной ставки в Таблице № 23 (стр. 102-104) применены некорректно:
 - аналог № 2 - Томская область, г. Томск, ул. Ленская 53 расположен не на первой линии центральной дороги, а внутри мкр. "Радужный" (центральной дорогой для района местоположения объекта-аналога № 2 является пр-кт Мира, который расположен в 250м от него);
 - линия расположения входа - объект оценки имеет выход не с второстепенной дороги, а с улицы, как и остальные объекты сравнения;
 - несмотря на предположение о том, что "объект оценки будет сдаваться по помещениям" корректировку на площадь следует вводить, так как различия в площади объекта оценки и объектов-аналогов существенны (625кв.м у объекта оценки и 42кв.м, 35кв.м, 50кв.м у аналогов соответственно).
- 4) Не заверены копии документов, представленные Заказчиком и приложенные в Отчет (согласно ФСО №3 "Требования к отчету об оценке" см. Гл IV. "Требования к описанию в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки" п.12. - "Документы, предоставленные заказчиком (в том числе справки, таблицы, бухгалтерские балансы), должны быть подписаны уполномоченным на то лицом и заверены в установленном порядке, и к отчету прикладываются их копии").