

**Пояснение к отчету № 296-А/2021
об оценке рыночной стоимости нежилых помещений
площадью 1659,1 кв. м, расположенных в здании по адресу:
Томская обл., г. Томск, ул. Вокзальная 41 (пом. п001-п005, п007-п019, п030-
п033, 1001-1011, 1014, 1024-1030, 1047-1049
(кадастровый номер 70:21:0100042:3773)**

Специалистам ОГБУ «ТОЦИК» для анализа был предоставлен Отчет № 113-А/2020 от 16.04.2021 г. об оценке рыночной стоимости нежилых помещений площадью 1659,1 кв. м, расположенных в здании по адресу: Томская обл., г. Томск, ул. Вокзальная 41 (пом. п001-п005, п007-п019, п030-п033, 1001-1011, 1014, 1024-1030, 1047-1049 (кадастровый номер 70:21:0100042:3773), выполненный оценщиком ООО «Бюро оценки «ТОККО» Хлопцовым Дмитрием Михайловичем, членом СРО «Российское общество оценщиков», № в реестре 000023 от 09.07.2007 г.

Объектом оценки в настоящем Отчете является нежилые помещения с кадастровым номером 70:21:0100042:3773:

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 № 296-А/2021 от 16.04.2021, 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 № 296-А/2021 от 16.04.2021, руб.	Снижение кадастровой стоимости, %
нежилые помещения	Томская обл., г. Томск, ул. Вокзальная 41 (пом. п001-п005, п007-п019, п030-п033, 1001-1011, 1014, 1024-1030, 1047-1049	70:21:0100042:3773	35 225,24	18 841,54	58 442 192,37	31 260 000,00	46,51

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. 44 Отчета для расчета рыночной стоимости сравнительным подходом оценщик применяет три объекта-аналога расчета стоимости помещений торгово-офисного назначения и три объекта-аналога для расчета стоимости помещений складского назначения. Однако, в тексте отчета обоснование выбора в их пользу 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 содержание 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 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 в предложения 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 Пояснению приведены предложения о продаже коммерческой недвижимости сопоставимой с объектом оценки по характеристикам. Согласно анализа данных, диапазон цен предложения к продаже объектов торгово-офисного назначения, расположенных Октябрьском и Ленинском районах г. Томска составляет:

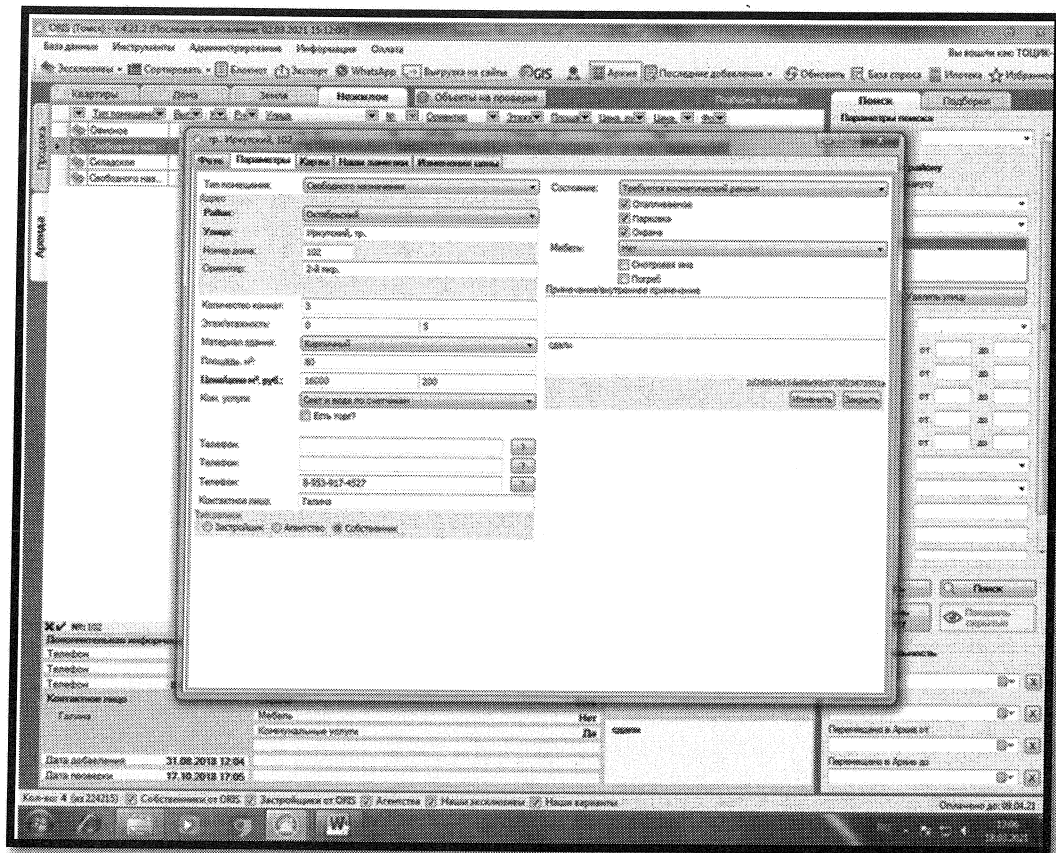
- Минимальная стоимость объектов недвижимости торгово-офисного назначения за 1 м² - 26 020,00 рублей;
- Максимальная стоимость объектов недвижимости торгово-офисного назначения за 1 м² – 67 532,46рублей;
- Среднеарифметическая стоимость объектов недвижимости торгово-офисного назначения за 1 м² – 40 622,02 рублей.

Стоимость объектов оценки, согласно Отчета, составляет 18 841,54 р./кв. м, что в 1,38 раз ниже минимального размера стоимости согласно цен предложения в Приложении №1 к настоящему Пояснению.

2. Объект-аналог № 2, примененный оценщиком для расчета арендной ставки помещений складского назначения, согласно данным ЭБН «ORIS», расположен в

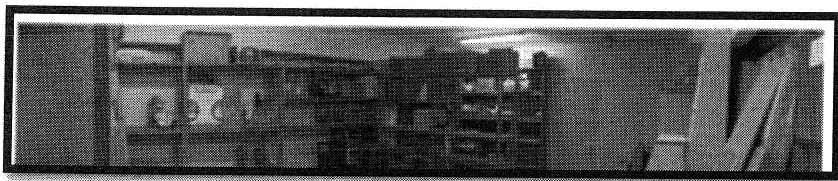
подвале 5-этажного здания и нуждается в косметическом ремонте (Рис. 1). Тем не менее, оценщик применяет корректировку на этаж расположения в размере (минус) 18% и состояние (минус) 18 % в отношении объекта-аналога № 2. Что привело к необоснованному занижению арендной ставки оцениваемых помещений.

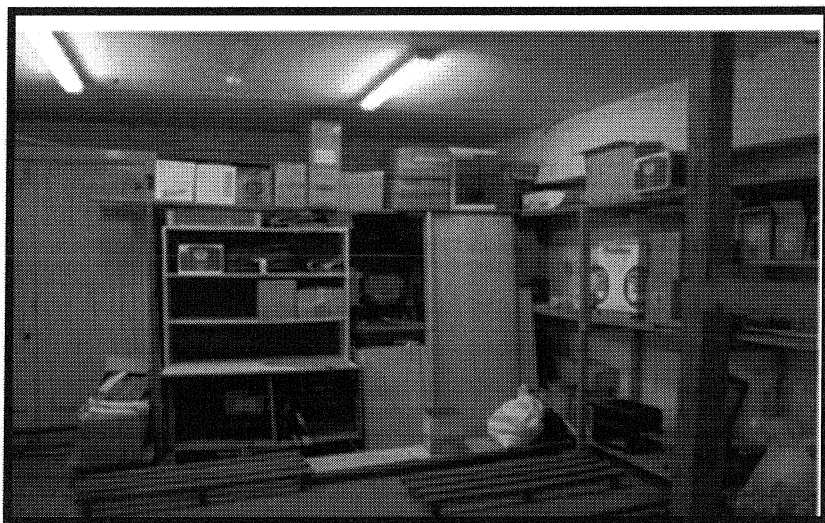
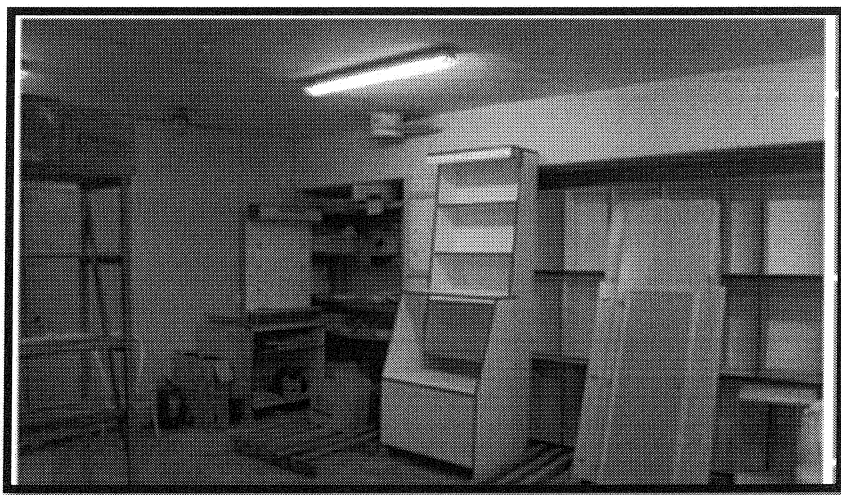
Рис. 1 Скриншот объявления из ЭБН «ORIS»



Объект-аналог № 3 по адресу: г. Томск, ул. Мичурина, д. 61 расположен в подвале жилого дома и находится в удовлетворительном состоянии, согласно фотографиям из ЭБН «ORIS» (Рис. 2). Однако, оценщик применяет отрицательную корректировку на состояние в размере 18 % и этаж расположения в отношении объекта-аналога № 3, что также привело к занижению размера арендной ставки оцениваемых помещений.

Рис. 2 Фотографии объекта-аналога № 3 из ЭБН «ORIS»





3. Объект оценки расположен в районе, где преобладает плотная многоэтажная жилая застройка, объекты торгово-административного назначения, и имеет высокую проходимость. Объект-аналог № 3, расположенный по адресу: г. Томск, Иркутский тракт 41 имеет сопоставимое местоположение с объектом оценки, поэтому корректировка на местоположение в размере (минус) 7% в отношении объекта-аналога № 3 применена необоснованно. Тем самым 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...».
4. На странице 61 Отчета 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. 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, исходя из выше указанного, выводы и результаты оценки в рассматриваемом Отчете не могут быть признаны достоверными. 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.