

Пояснение к отчету № 974 об оценке рыночной стоимости нежилого помещения общей площадью 173,8 кв.м. (кадастровый номер 70:21:0200020:4840, адрес (местоположение): Томская область, г. Томск, ул. Тимакова, 31/1, пом. ц020-ц030

Специалистам ОГБУ «ТОЦИК» для анализа был предоставлен Отчет № 974 от 04.06.2021 об оценке рыночной стоимости нежилого помещения общей площадью 173,8 кв.м. (кадастровый номер 70:21:0200020:4840, адрес (местоположение): Томская область, г. Томск, ул. Тимакова, 31/1, пом. ц020-ц030, выполненный оценщиком ООО «Оценка собственности» Поляковым Алексеем Владимировичем, членом ассоциации «Русское общество оценщиков», свидетельство №0001669, запись в реестре №005860 от 04.08.2009 г.

Объектом оценки в настоящем Отчете является нежилое помещение с кадастровым номером 70:21:0200020:4840:

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 № 974 от 04.06.2021 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 № 974 от 04.06.2021 г., руб.	Снижение кадастровой стоимости, %
Нежилое помещение	Томская область, г. Томск, ул. Тимакова, 31/1, пом. ц020-ц030	70:21:0200020:4840	33 897,74	15 805,52	5 891 427,28	2 747 000,00	53,37

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 приложении к отчету об оценке на стр. 106-111 представлены скриншоты объявлений о продаже объектов, применяемых оценщиком в качестве объектов-аналогов для расчета рыночной стоимости в рамках сравнительного и доходного подхода. Качество скриншотов на стр. 107-111 не позволяет идентифицировать объекты-аналоги, изучить информацию о них, а также рассмотреть фотографии. Таким образом, оценщиком нарушены требования п. 11 ФСО №3: «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. В случае, если информация при опубликовании на сайте в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" не обеспечена свободным доступом на дату проведения оценки или после даты проведения оценки либо в будущем возможно изменение этой информации или адреса страницы, на которой она опубликована, либо используется информация, опубликованная не в общедоступном печатном издании, то к отчету об оценке должны быть приложены копии соответствующих материалов» и п. 5 ФСО №3 в части: «содержание отчета об оценке не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов».
2. В отношении всех объектов-аналогов, применяемых для определения рыночной стоимости объекта оценки в сравнительном и доходном подходах оценщик применяет значительную корректировку на состояние отделки, указывая в расчетных таблицах, что все объекты-аналоги имеют улучшенную отделку. Однако данная информация ничем не подтверждена, проверить достоверность утверждений оценщика невозможно из-за нечитаемых скриншотов в приложении к отчету. Более того, помещение, расположенное по адресу: г. Томск, пр. Ленина 123, примененное в качестве объекта-аналога №1 для расчета размера арендной ставки в рамках доходного подхода нуждается в косметическом ремонте. Данная информация получена специалистами ОГБУ «ТОЦИК» из электронной базы данных ORIS (ЭБН ORIS) и представлена на рис. 1-4 настоящего заключения. В данном случае 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)», что повлекло занижение стоимости объекта оценки.

Рис.1 скриншот из ЭБН ORIS

пр. Ленина, 123

Фото Параметры Карты Наши заметки Изменения цены

Тип помещения: Свободного назначения

Адрес: Район: Ленинский

Улица: Ленина, пр.

Номер дома: 123

Ориентир: ЮМ

Количество комнат: 0

Этаж/этажность: 0 / 3

Материал здания: Кирпичный

Площадь, м²: 295.5

Цена/цена м², руб.: 150000 / 507.61

Ком. услуги: Не входят в цену

☐ Есть торг?

Телефон: ?

Телефон: 8-952-800-9419 ?

Телефон: 8-962-783-7748 ?

Контактное лицо: Светлана

Тип записи: ☐ Застройщик ☐ Агентство ☒ Собственник

Состояние: Есть ремонт

☒ Отопленное

☒ Парковка

☐ Охрана

Мебель: ☐ Спиртовая яма ☐ Погреб

Примечание/внутреннее примечание

Торг на месте. Цоколь с окнами

Фундамент кирпичный, наружные стены кирпич, крыша железная,

центральное отопление, водо-, электроснабжение и канализация в

сдали

c44a569c5ac5b139662312c8b0e9946f

Изменить Закрыть

Рис.2 скриншот из ЭБН ORIS

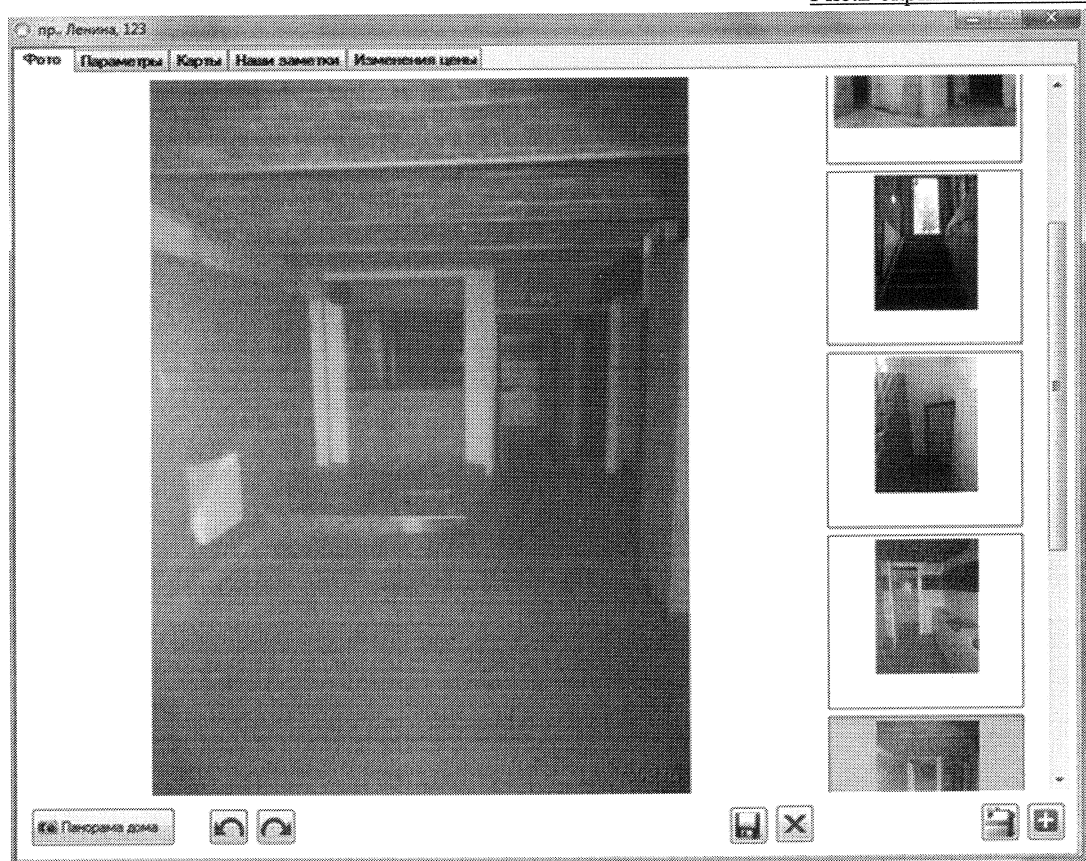


Рис.3 скриншот из ЭБН ORIS

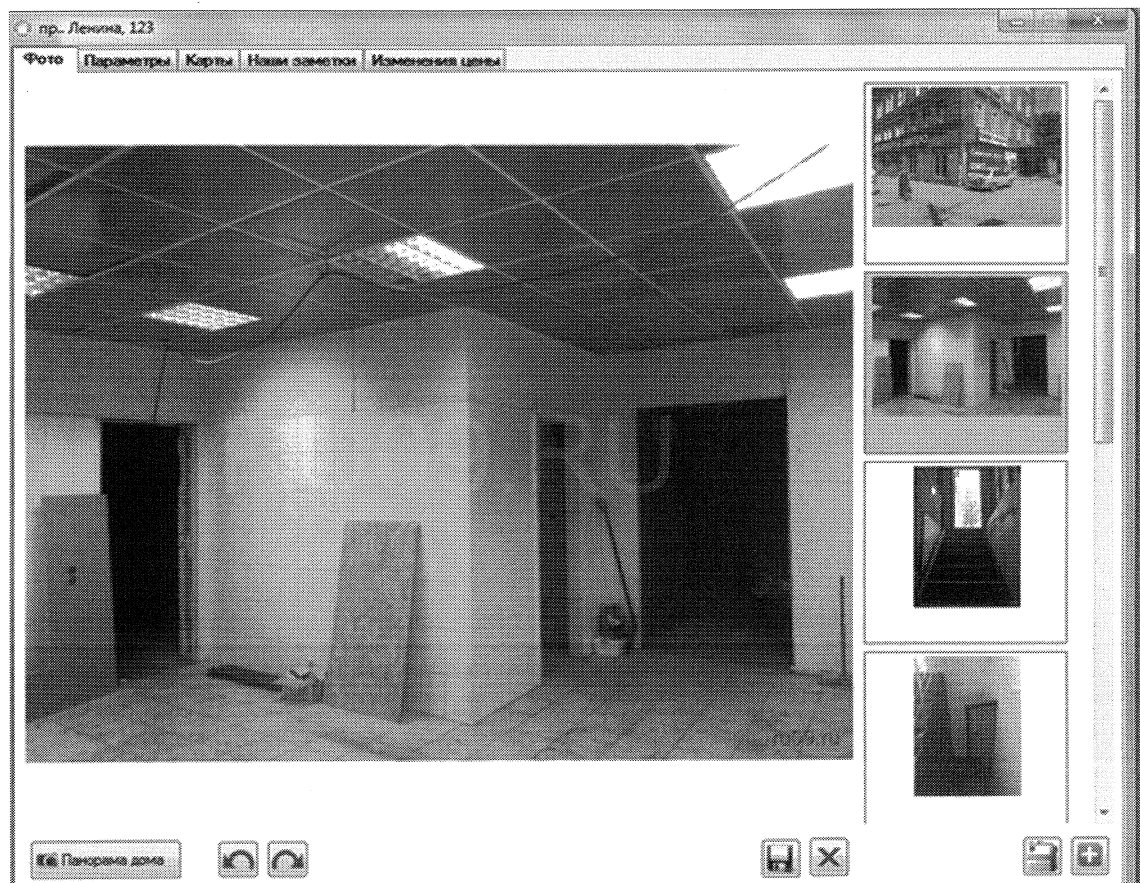
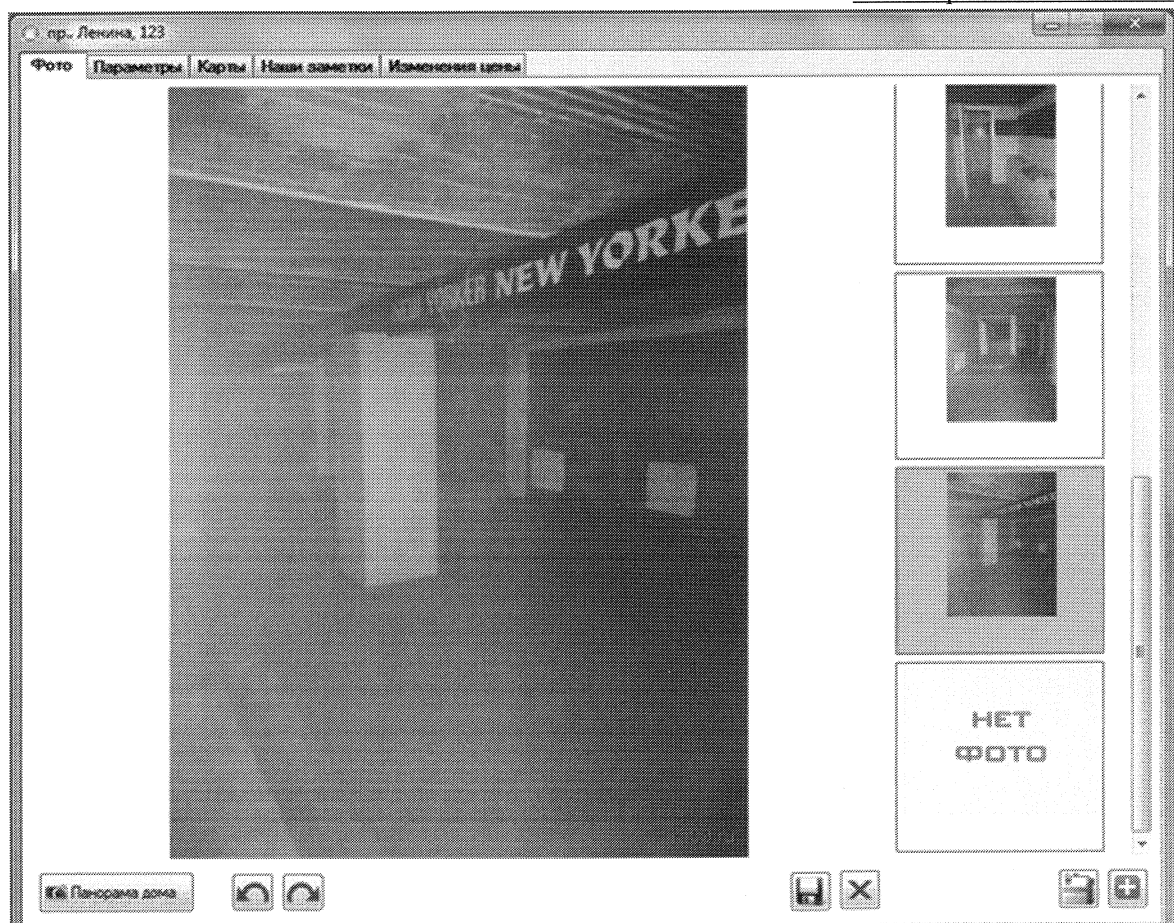


Рис.4 скриншот из ЭБН ORIS



Таким образом, оценщиком допущены грубые нарушения требований законодательства об оценочной деятельности к составлению отчета и требований к информации, используемой в отчете при проведении оценки.