

Пояснение к отчету № 416-А/2021
об оценке рыночной стоимости нежилых помещений площадью 700,1 кв. м,
расположенных в здании по адресу: Томская обл., г. Томск,
ул. Говорова 38 (кадастровый номер 70:21:0100039:7690)

Специалистам ОГБУ «ТОЦИК» для анализа был предоставлен Отчет № 416-А/2021 от 17.05.2021 об оценке рыночной стоимости нежилых помещений площадью 700,1 кв. м, расположенных в здании по адресу: Томская обл., г. Томск, ул. Говорова 38 (кадастровый номер 70:21:0100039:7690), выполненный оценщиком ООО «Бюро оценки «ТОККО» Хлопцовым Дмитрием Михайловичем, членом СРО Русское общество оценщиков, номер в реестре №000023 от 09.07.2007 г.

Объектом оценки в настоящем Отчете являются нежилые помещения с кадастровым номером 70:21:0100039:7690:

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 № 416/2021 от 17.05.2021, 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 № 416/2021 от 17.05.2021, руб.	Снижение кадастровой стоимости, %
Нежилые помещения	Томская обл., г. Томск, ул. Говорова, 38	70:21:0100039:7690	34 097,86	24 267,96	23 871 914,66	16 990 000,00	28,83

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. Оцениваемое помещение по адресу: г. Томск, ул. Говорова, 38 расположено на первом этаже жилого дома, на «Красной линии», в непосредственной близости от остановки общественного транспорта, окружено плотной многоэтажной жилой застройкой и имеет высокую проходимость. Помещение по адресу: г. Томск, ул. Карла Ильмера, 10/2, выбранное оценщиком в качестве объекта-аналога № 1 для расчета рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода расположено в жилом доме, в глубине квартала, в незначительном удалении от остановок общественного транспорта, имеет проходимость ниже среднего (Рис. 1). В расчетной таблице на стр. 41 Отчета оценщиком применена корректировка на местоположение в отношении данного объекта-аналога в размере (-)9%. Считаем, что применение данной корректировки необоснованно и не отражает действительной разницы в местоположении объекта оценки и объекта-аналога №1. Объект-аналог №3, по адресу: г. Томск, ул. 79-Гвардейской дивизии, 24 (Рис.2) имеет сопоставимое местоположение с объектом оценки, поэтому корректировка на местоположение в отношении данного объекта-аналога, примененная в размере (-)9% также не обоснована и ее применение привело к искажению стоимости объекта оценки, рассчитанной сравнительным подходом. 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».

Рис. 1 Местоположение объекта-аналога №1

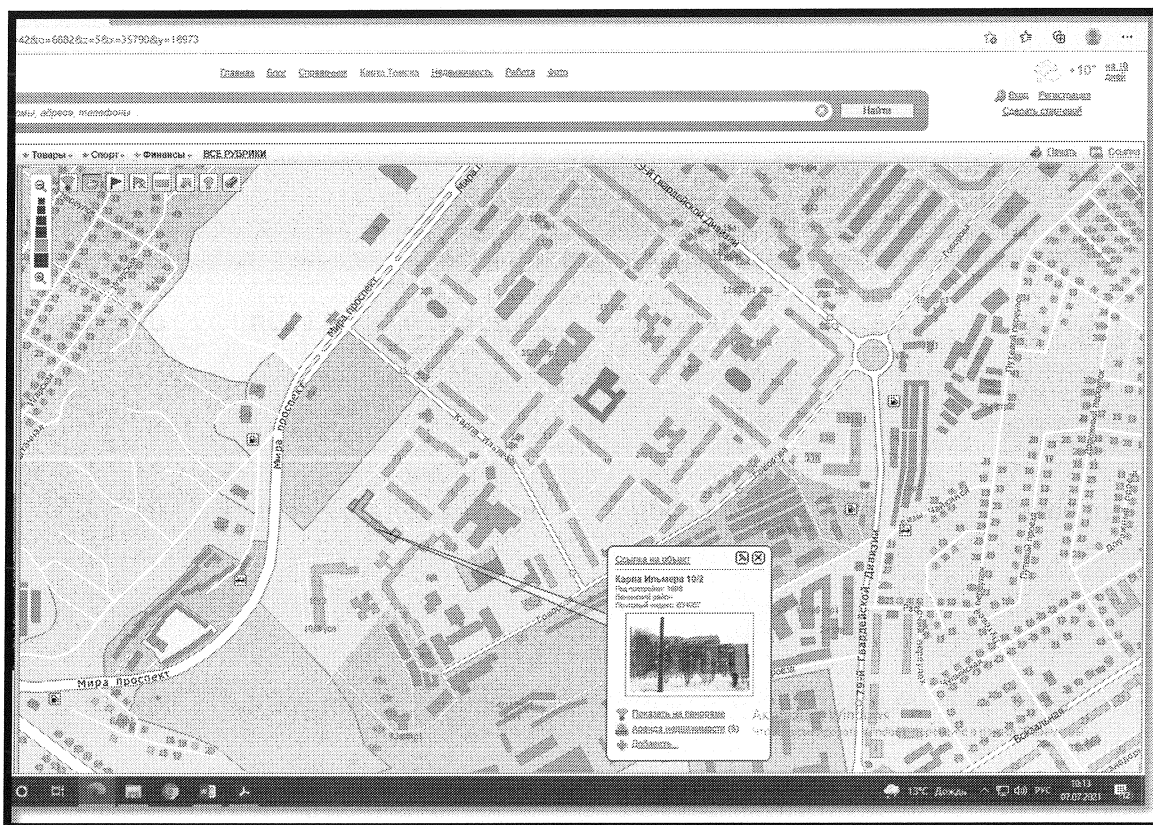


Рис. 1 Местоположение объекта-аналога №3 относительно объекта оценки



2. В расчетной таблице на стр. 48 для расчета размера арендной ставки в рамках доходного подхода оценщик выбрал в качестве объектов-аналогов помещения, расположенные по адресу: г. Томск, пр. Мира, 46. При обосновании корректировки на местоположение оценщик ошибочно относит их к зоне «Центры административных районов города» и применяет корректировку на местоположение в отношении них в размере (-)11% необоснованно, что привело к занижению размера арендной ставки оцениваемого помещения. Нарушены требования п. 5 ФСО №3 в части: «содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц».
3. На странице 53 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».

