

Пояснение к отчету № 417-А/2021 об оценке рыночной стоимости нежилых помещений площадью 867,7 кв. м, расположенных в здании по адресу: Томская обл., г. Томск, ул. Киевская, д. 109/1 (кадастровый номер 70:21:0200024:5303)

Специалистам ОГБУ «ТОЦИК» для анализа был предоставлен Отчет №417-А/2021 от 17 мая 2021 г. об оценке рыночной стоимости нежилых помещений площадью 867,7 кв. м, расположенных в здании по адресу: Томская обл., г. Томск, ул. Киевская, д. 109/1 (кадастровый номер 70:21:0200024:5303), 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 70:21:0200024:5303:

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 № 417/2021 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 № 417/2021 от 17.05.2021, руб.	Снижение кадастровой стоимости, %
Нежилые помещения	Томская обл., г. Томск, ул. Киевская, д. 109/1	70:21:0200024:5303	28 438,83	18 289,74	24 676 374,53	15 870 000,00	35,69

Анализ для целей настоящих пояснений проводился на соответствие содержания Отчета требованиям действующего федерального законодательства в области оценочной деятельности, а именно:

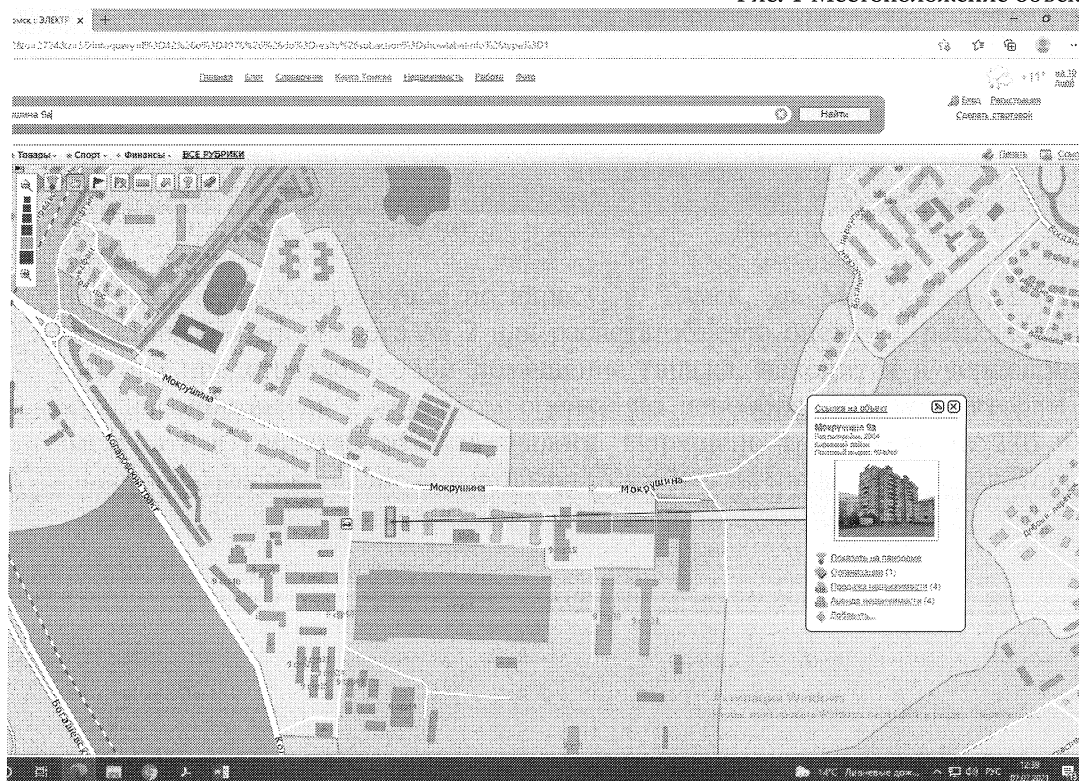
- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 № 135-ФЗ,
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель 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. Киевская, д. 109/1 расположено на первом этаже жилого дома в административном центре города, на «Красной линии», окружено плотной многоэтажной жилой застройкой и имеет высокую проходимость. Помещение по адресу: г. Томск, ул. Мокрушина, 9а, выбранное оценщиком в качестве объекта-аналога № 1 для расчета рыночной стоимости части оцениваемого помещения, используемого в качестве складского в рамках сравнительного подхода расположено в жилом доме, в непосредственной близости к промзоне, преимущественно в окружении объектов производственно-складского назначения, имеет проходимость ниже среднего (Рис. 1). В расчетной таблице на стр. 45 Отчета оценщиком применена корректировка на местоположение в отношении данного объекта-аналога в размере 3%. Считаем, что применение данной корректировки необоснованно и не отражает действительной разницы в местоположении объекта оценки и объекта-аналога №1 и ее применение привело к искажению стоимости объекта оценки, рассчитанной сравнительным подходом. Более того, объекты-аналоги № 1 и 2 имеют «Черновую отделку». А объект оценки нуждается в косметическом ремонте, согласно данным таблицы описания объекта оценки на стр. 32 Отчета и фотоматериалам на стр. 33 Отчета. Однако, в расчетной таблице на стр. 45 корректировка на состояние отделки отсутствует. 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

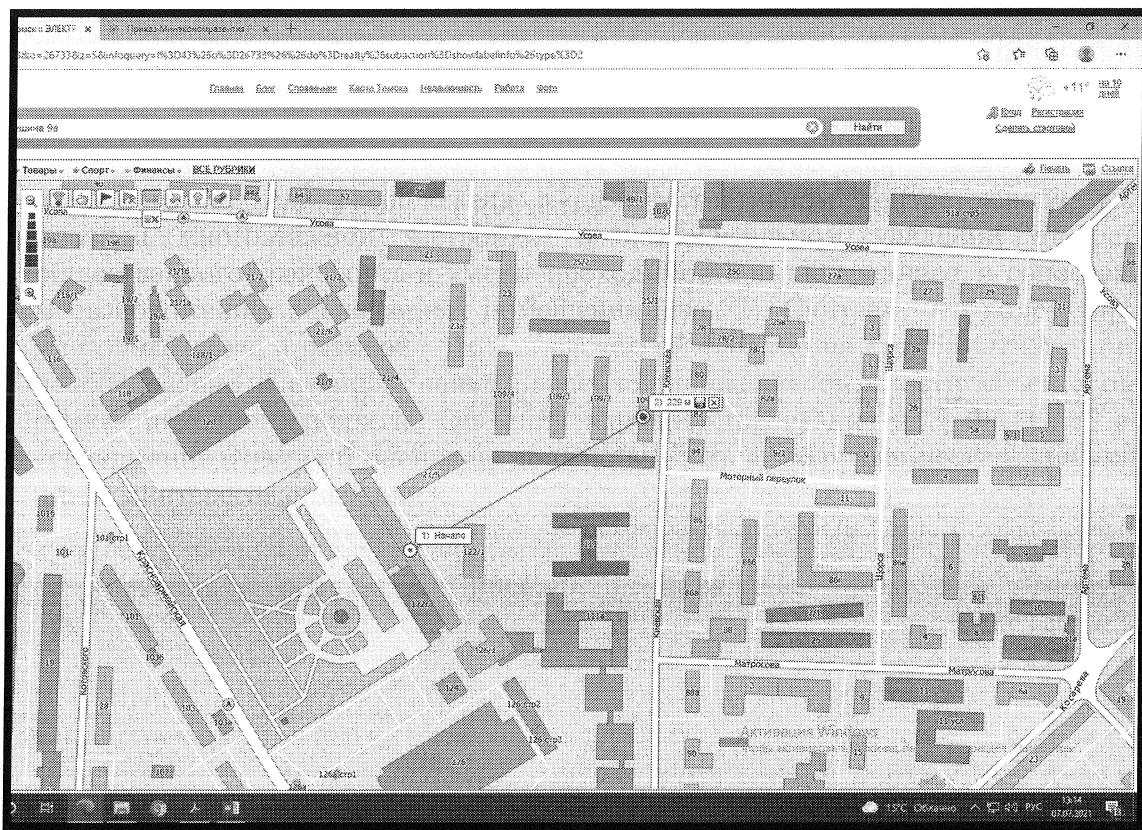


2. Помещение, расположенное по адресу: г. Томск, ул. Мокрушина, 8/1, выбранное в качестве объекта-аналога № 2 для расчета объекта оценки в рамках сравнительного подхода представляет собой помещение гаража, находится в черновой отделке, то есть несопоставимо с объектом оценки по ценообразующим факторам и не может выступать в качестве объекта-аналога. Нарушено требование 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», что могло привести к искажению стоимости объекта оценки.

3. Помещения по адресу: г. Томск, ул. Красноармейская, 122, примененные оценщиком в качестве объектов-аналогов №2 и 3 для расчета размера арендной ставки в рамках доходного подхода расположена в административном центре города, в районе плотной многоэтажной застройки, в незначительном удалении от остановки общественного транспорта и имеют проходимость выше среднего, и сопоставимы по местоположению оцениваемых помещений (рис. 2). Считаем, что корректировка на местоположение в размере (-)16% в расчетной таблице на стр. 55 Отчета применена необоснованно и ее применение повлекло занижение стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода. 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. 2 Местоположение объектов-аналогов №2и 3 относительно объекта оценки



4. Корректировка на состояние в размере (-)42% в отношении объектов-аналогов №2и 3 при расчете складской части объекта оценки применена необоснованно. Так как объект оценки нуждается в косметическом ремонте, согласно данным таблицы описания объекта оценки на стр. 32 Отчета и фотоматериалам на стр. 33 Отчета. Однако, при обосновании корректировки на состояние на стр. 53 оценщик ошибочно оценивает состояние оцениваемого объекта как «неудовлетворительное». Вследствие чего потребовалось введение корректировки большого размера, что привело к существенному искажению стоимости объекта оценки. Более того, объект-аналог № 2, расположенное по адресу: г. Томск, ул. Мокрушина 9/44 складское помещение в промзоне(Рис. 3). Корректировка на местоположение, примененная в размере 3% в отношении данного объекта оценки не отражает действительной разницы в местоположении объекта оценки и объекта-аналога №2 и ее применение привело к занижению стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода. Нарушены требования п. 226 ФСО №7: «в качестве объектов-аналогов используются объекты

Рис. 2 Местоположение объекта-аналога №2

