

Пояснение к отчету № 448/2021 об определении рыночной стоимости нежилого здания общей площадью 432,50 м2, расположенного по адресу Томская область, г. Томск, ул. Транспортная, 1а, кадастровый номер 70:21:0100042:174, принадлежащего на праве собственности Алексеевой Надежде Анатольевне

Специалистам ОГБУ «ТОЦИК» для анализа был предоставлен Отчет № 448/2021 от 28.04.2021 г. об определении рыночной стоимости нежилого здания общей площадью 432,50 м2, расположенного по адресу Томская область, г. Томск, ул. Транспортная, 1а, кадастровый номер 70:21:0100042:174, принадлежащего на праве собственности Алексеевой Надежде Анатольевне, выполненный оценщиком ООО «Западно-Сибирская оценочная компания» Бычковым Никитой Олеговичем, членом Некоммерческого партнерства «Межрегиональный союз оценщиков», регистрационный номер 1057 в соответствии со Свидетельством № 1057 от 13 марта 2013 года.

Объектом оценки в настоящем Отчете является нежилое здание с кадастровым номером 70:21:0100042:174:

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 № 448/2021 от 28.04.2021, 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 Отчета № 448/2021 от 28.04.2021, руб.	Снижение кадастровой стоимости, %
Нежилое здание	Томская область, г. Томск, ул. Транспортная, 1а	70:21:0100042:174	35 670,27	20 791,10	15 427 390,16	8 992 150,00	41,71

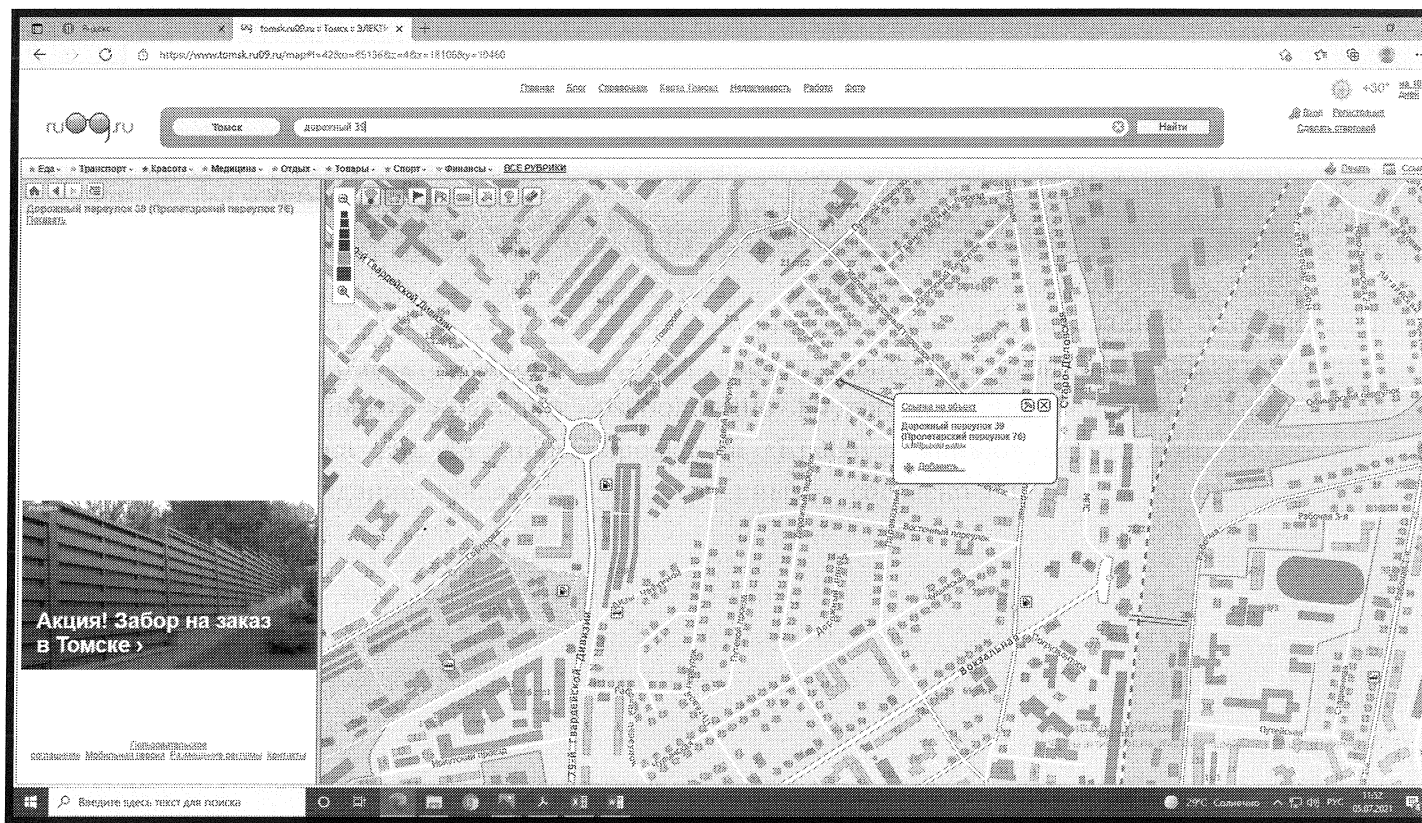
Анализ для целей настоящих пояснений проводился на соответствие содержания Отчета требованиям действующего федерального законодательства в области оценочной деятельности, а именно:

- 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. 48 при расчете рыночной стоимости оцениваемого здания в рамках сравнительного подхода оценщик применяет в качестве объекта-аналога № 1 здание, расположенное по адресу: г. Томск, пер. Дорожный, 39. Данный объект расположен в глубине квартала, в зоне застройки индивидуальными жилыми домами, в значительном удалении от остановок общественного транспорта и имеет крайне низкую проходимость (Рис. 1). Объект оценки по адресу: г. Томск, ул. Транспортная, 1а расположен на «Красной линии», в непосредственной близости от остановки общественного транспорта, в зоне плотной многоэтажной и торгово-административной застройки и имеет проходимость выше среднего. Однако, корректировка на местоположение в отношении объекта-аналога № 1 в расчетной таблице отсутствует. Тем самым нарушены 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...», а также 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». Данные нарушения привели к существенному занижению стоимости объекта оценки.

Рис. 1 Местоположение объекта-аналога № 1



2. Здание по адресу: г. Томск, ул. Железнодорожная, 32/2, выбранное оценщиком в качестве объекта-аналога №2 для расчета рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом, расположено внутри квартала (Рис. 2). В расчетной таблице на стр. 48 корректировка на «Красную линию» отсутствует. Более того данное здание является недостроенным, согласно данным скриншота базы

недвижимости «ORIS», представленного в приложении к отчету на стр. 59 (Рис. 3). Тем самым нарушены 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...», а также 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». Данные нарушения привели к существенному занижению стоимости объекта оценки.

Рис. 2 Местоположение объекта-аналога № 2

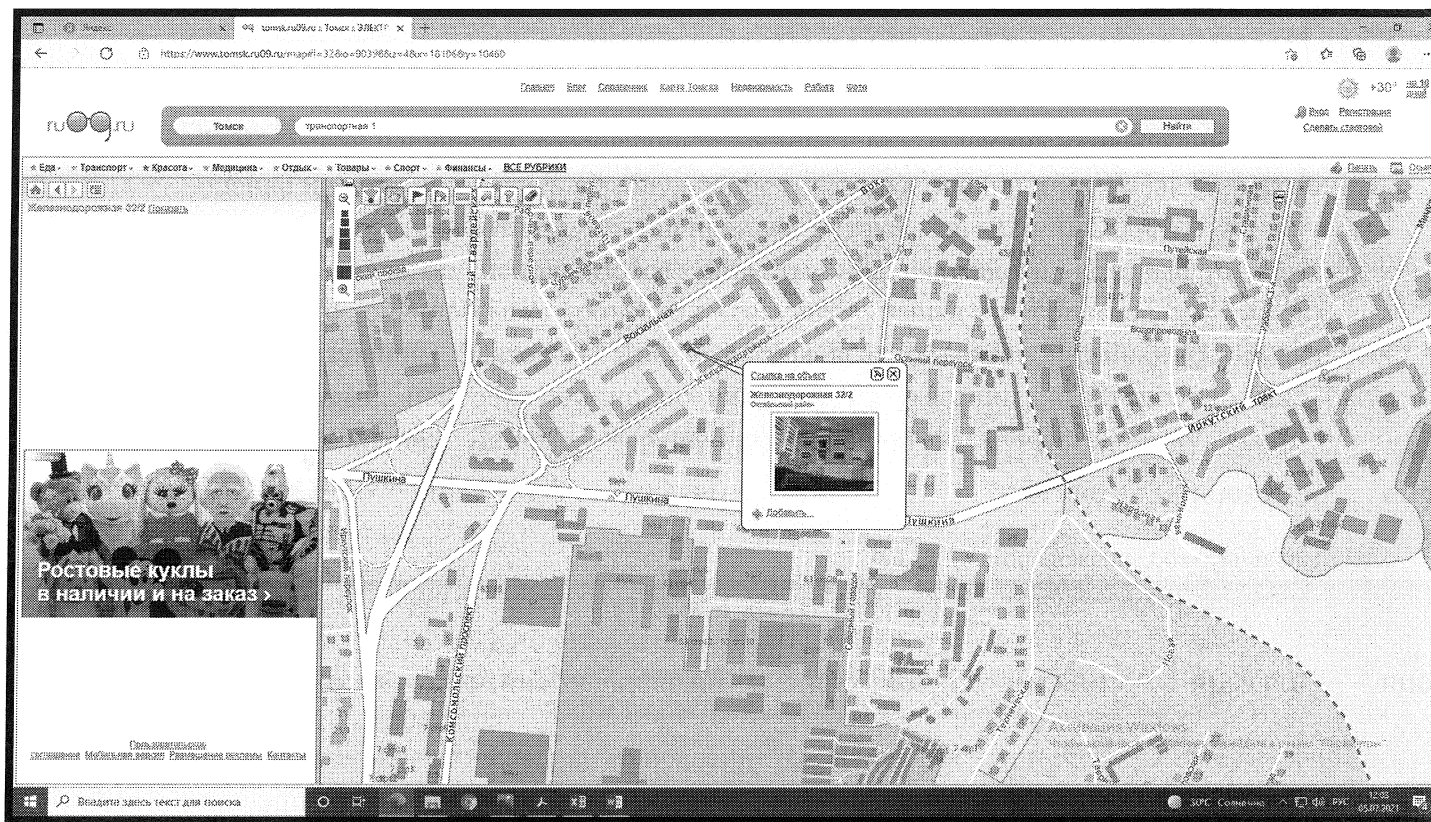


Рис. 3 скриншот объявления объекта-аналога №2

База данных | Инструменты | Администрирование | Информация | Оплата

Экспорт | Сортировать | Блокнот | Экспорт | WhatsApp | Выгрузка на сайты | GIS | Архив | Последние добавления

Квартиры | Дома | Земля | Нежилое | Объекты на проверке

ул. Железнодорожная, 32/2

Фото | Параметры | Карты | Наши заметки | Изменения цены

Тип помещения: Отдельное здание

Адрес: Район: Октябрьский

Улица: Железнодорожная, ул.

Номер дома: 32/2

Ориентир:

Количество комнат: 12

Этаж/этажность: 3 / 3

Год сдачи:

Материал здания: Кирпичный

Площадь, м²: 328.7

Цена/дана м², т.р.: 8000 / 23.62

☐ Есть торг?

Состояние:

☐ Отапливаемое

☐ Парковка

☐ Охрана

Застройщик:

☐ Обмен

Кадастр. номер:

Примечание/внутреннее применение: настроенное здание. Стоит коробка, кровля, проведены свет, тепло. Поставят окна. На каждом этаже по 4 офиса. Документы готовы.

недоступен с 31 августа 2017

ad2cb3251b2b4a90161a8de90fe2a3a6

Изменить | Закрыть

Телефон:

Телефон: 94-55-44

Телефон: 8-953-973-5554

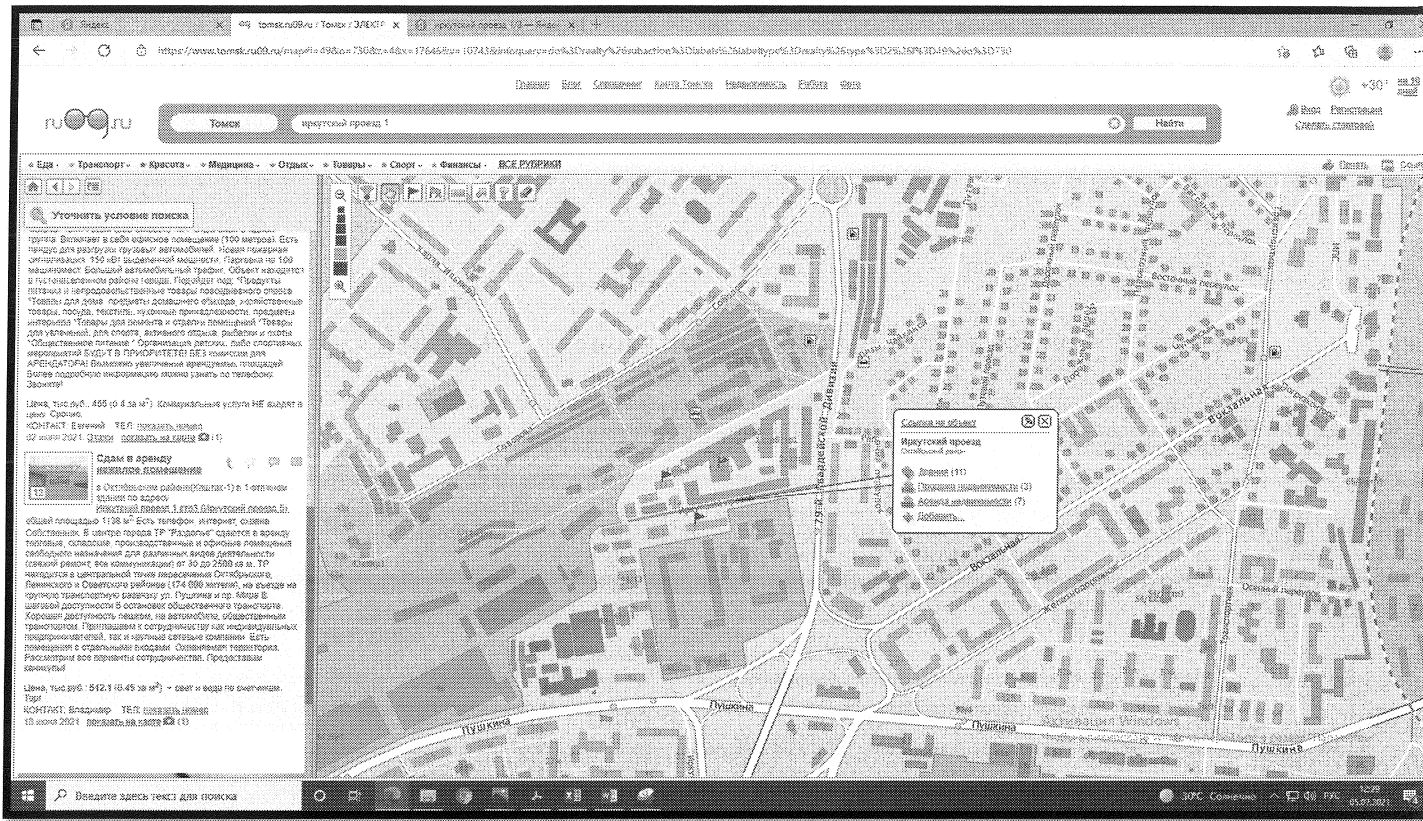
Контактное лицо: Артём

Тип заявки: ☐ Застройщик ☐ Агентство ☒ Собственник

☐ Приостановили продажу

3. Здание по адресу: г. Томск, Иркутский проезд, 1/3, выбранный оценщиком в качестве объекта-аналога № 1 для расчета размера арендной ставки в рамках доходного подхода в расчетной таблице на стр. 53 расположено в глубине квартала, имеет удовлетворительную транспортную доступность, окружен объектами производственно-складского назначения, имеет низкую проходимость, при этом коэффициент на местоположение оценщик при расчете применяет равным 1, то есть сопоставимым по местоположению с объектом оценки. (Рис. 4). Более того скриншот, представленный в приложении к Отчету на стр. 61 не содержит информации о назначении здания. Таким образом, оценщик нарушил п. 5 ФСО №3 в части: «информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена, 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 занижению стоимости объекта оценки.

Рис. 4 Местоположение объекта-аналога № 1 для доходного полхода



4. На странице 56 Отчета в таблице 9.2 приведены весовые коэффициенты для согласования итоговой стоимости. Однако, расчет того или иного весового коэффициента в Отчете отсутствует, 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, оценщиком допущены грубые нарушения требований законодательства об оценочной деятельности к составлению отчета и требований к информации, используемой в отчете при проведении оценки.

