

Приложение № 2 к протоколу № 53
заседания комиссии по рассмотрению
споров о результатах определения
кадастровой стоимости
на территории Томской области
от 23.12.2020

С момента начала активной работы возглавляемой Вами комиссией нами при подготовке отчетов (в том числе и отчета № 356-А/2020) учитываются замечания и комментарии членов комиссии и специалистов, участвующих в рецензировании поступающих отчетов. В настоящее время нами также активно анализируются положительные решения комиссии и пропущенные ею без замечаний отчеты по оценке рыночной стоимости с целью максимального соответствия требованиям комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости. В частности, при подготовке отчета № 356-А/2020 был учтен опыт прохождения отчета №1336/20, составленного ООО «Центр экономических консультаций и оценки», по которому было получено положительное решение комиссии (протокол от заседания 09.12.2020). Считаем, что в условиях открытости и единого подхода к рассмотрению отчетов разных оценочных компаний, нашей компанией учтены все замечания членов комиссии, высказанные ранее и выполнены все ранее поставленные требования, а сам отчет соответствует по крайней мере другим отчетам, которые были приняты комиссией без замечаний. В том числе нами выполнено следующее:

1. Для устранения замечаний по анализу рынка: на стр. 31 Отчета приведены средние данные по аналитике от компании RID-Analytics, где ниже добавлена приписка:

** Средняя удельная цена рассчитана по всей выборке без учета количественных и качественных отличий объектов, то есть независимо от площади предлагаемых объектов, материала конструктивных элементов. В выборку, анализируемую RID-analytics, попадают все объекты, присутствующие на рынке, в том числе торговые павильоны, овощные киоски и т.п. В связи с этим, данный показатель является обобщенным значением и не может являться прямым фактором рынка конкретного оцениваемого здания (помещения) вследствие того, что для расчета уточненного среднего значения стоимости на рынке необходимо учитывать в выборке количественные и качественные отличия объектов.*

Оценщиком в рамках отчета проведен и дополнительно представлен свой анализ (см. стр. 35, таблица 2.4.2) по районам и по площадям отдельных зданий. Так, в Ленинском районе г.Томска ситуация на дату оценки выглядит следующим образом:

Ленинский район				
до 1000 кв. м	25	27 093	10 278	54 783
от 1000 до 3000 кв. м	4	21 946	9 055	37 634
от 3000 кв. м	3	12 799	7 244	19 391

Фрагмент таблицы

Стоимость за 1 кв. м (даже очищенная от стоимости земельного участка, то есть уже за её вычетом), полученная в рамках отчета (15 512 руб./м²) попадает в описанные границы стоимости зданий от 1000 до 3000 кв. м. (от 9 055 до 37 634 руб./м²). Необходимо отметить, что рассматриваемое нами в отчете здание является частично складским и производственным (мастерские по обслуживанию автомобилей), и включает подвальные помещения. При

Стоимость предложения объектов торгово-офисного назначения находится в диапазоне от 26 549 до 92 592 руб./кв.м.

2. Устранено замечание об отсутствии расчетов корректировки на площадь при оценке земельного участка: на стр. 55-56 нами описан полный алгоритм расчетов, и в таблице 4.1.2 на стр. 58 приведены расчетные коэффициенты K_s для аналогов и расчет корректировки. Также в таблице указаны все необходимые данные для расчета корректировки (площадь аналогов).

* Общая площадь объектов аналогов уточнена по данным <http://prkto.sco.gov.ru/> и может отличаться от площади, указанной в документации.

4. Устранено замечание комиссии относительно отсутствия корректировок на «красную линию». По нашему мнению, применяя данную корректировку, необходимо также ввести и корректировку на наличие парковки (касается всех объектов), потому что как правило, объекты, расположенные на красных линиях имеют ограниченный подъезд и,

парковку. В этом случае, при оценке торгово-офисных зданий и помещений, особенно площадью от 500 кв. м, наличие парковки является более значимой, чем расположение на «красной линии».

Сообщаем, что нами также учтен опыт работы комиссии и наработки оценщиков г.Томска, не имеющих по своим отчетам замечаний со стороны членов комиссии. В наших отчетах мы будем руководствоваться как высказанными ранее в комиссии замечаниями (устраняя их впредь), так и примерами отчетов, на которые получены положительные решения.