

Приложение №4 к протоколу № 3
заседания комиссии по рассмотрению
споров о результатах определения
кадастровой стоимости
на территории Томской области
от 28.01.2021

Пояснение к отчету об оценке № 06/2020
рыночной стоимости нежилого здания (кадастровый номер: 70:14:0300022:507)
общей площадью 1489,8 кв.м, расположенного по адресу: Российская Федерация,
Томская область, Томский район, МО «Воронинское сельское поселение»,
д. Новомихайловка, ул. Центральная, д. 9а

Специалистам ОГБУ «ТОЦИК» для анализа был предоставлен Отчет № 06/2020 рыночной стоимости нежилого здания (кадастровый номер: 70:14:0300022:507) общей площадью 1489,8 кв.м, расположенного по адресу: Российская Федерация, Томская область, Томский район, МО «Воронинское сельское поселение», д. Новомихайловка, ул. Центральная, д. 9а, выполненный оценщиком ООО «Геодезия и картография» Гладких Анной Юрьевной, членом саморегулируемой организации оценщиков: Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» (реестровый номер 009635, дата включения в реестр – 22.06.2015 г.).

Объектом оценки в настоящем Отчете является нежилое здание с кадастровым номером 70:14:0300022:507:

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 № 06/2020 от 20.12.2020, 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 № 06/20 от 20.12.2020, руб.	Снижение кадастровой стоимости, %
Нежилое здание	Томская область, Томский район, МО «Воронинское сельское поселение», д. Новомихайловка, ул. Центральная, д. 9а	70:14:0300022:507	16 355,94	7 843,94	24 367 078,91	11 685 906,00	52,04

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;

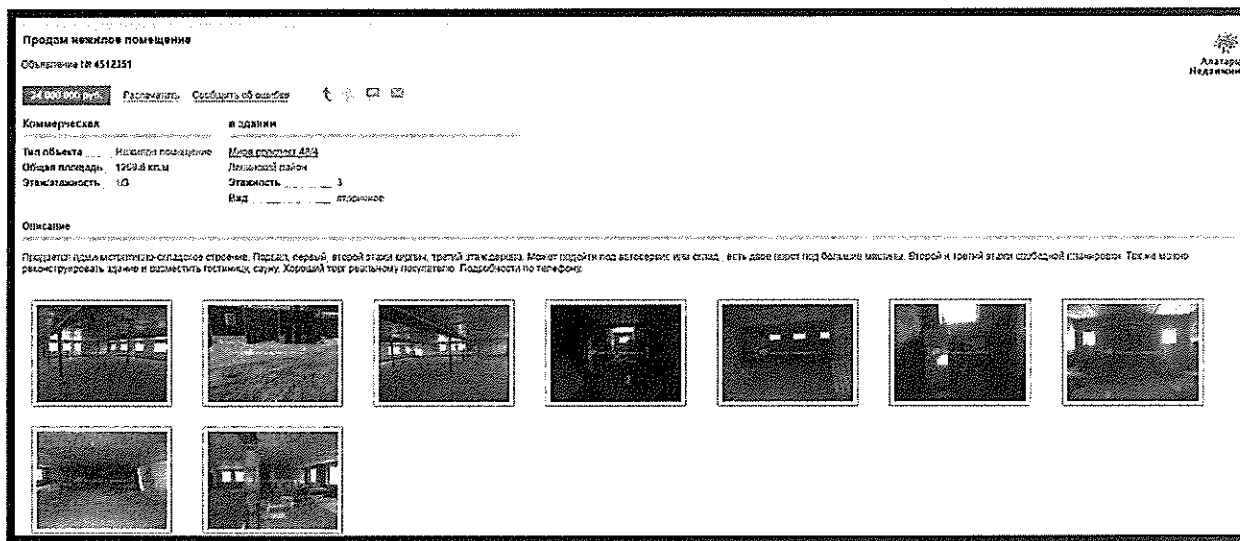
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)» утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611.

По результатам анализа Отчета были выявлены следующие нарушения требований действующего на территории Российской Федерации законодательства об оценочной деятельности:

1. На стр. 34 Отчета оценщик приводит фактические данные по предложению на продажу ОКСов торгово-офисного назначения г. Томска, при этом объект оценки расположен в Томском районе, из которых следует что минимальная цена предложения составляет 8 720,00 руб./кв.м; средняя – 18 129,00 руб./кв.м и максимальная – 27 778,00 руб./кв.м. Однако, анализ предложений продажи коммерческой недвижимости в категории «отдельные здания» на дату проведения оценки 01.01.2019 г. в Томском районе, проведенный специалистами ОГБУ «ТОЦИК» и представленный в Приложении № 1 к настоящему пояснению показал, что минимальная стоимость составляет 13200,00 руб./кв.м; средняя – 30 181,00 руб./кв.м и максимальная – 55 555,00 руб./кв.м. Таким образом, оценщик нарушил п. 5 ФСО №3 в части: «в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки 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 существенному занижению стоимости объекта оценки.
2. В таблице 6.2 «описание объекта оценки» на стр. 12 Отчета оценщик характеризует техническое состояние оцениваемого здания, как удовлетворительное. Однако, в этой же таблице указывает износ – 2,6%, год постройки – 2015 и на фотоматериалах на стр. 63-68 Отчета отражен объект в хорошем состоянии. Таким образом, наблюдается противоречие. Оценщик нарушил требование п. 5 ФСО №3 в части: «содержание отчета об оценке не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов».
3. По всему тексту Отчета оценщик позиционирует объект оценки как торгово-офисное. При этом объекты-аналоги №№1 и 3, подобранные оценщиком для расчета рыночной стоимости оцениваемого здания представляют собой производственно-административные здания. Корректировка на назначение в расчетной таблице на стр. 49 отсутствует. Нарушены требования п. 22б 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» и п. 5 ФСО №3 в части: «содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц», что привело к занижению стоимости оцениваемого объекта в рамках сравнительного подхода.
4. Объект, расположенный по адресу: г. Томск, ул. Торговая, 6а, выбранный оценщиком в качестве объекта-аналога №2 для расчета рыночной стоимости сравнительным подходом находится в промзоне, на окраине г. Томска, имеет крайне низкую проходимость, в значительном удалении от жилой и торгово-административной застройки, что исключает его использование как торговое.

Объект оценки расположен в Томском районе, в непосредственной близости от трассы Томск-Асино, в места, где сосредоточены объекты общественного питания и торгового назначения, вблизи к жилым домам и имеет проходимость выше среднего. Оценщик скорректировал стоимость объекта-аналога №2 по отношению к объекту оценки на местоположение, размер корректировки составил (минус) 20%. Считаем, что данная корректировка не обоснована и ее применение не отражает действительную разницу в особенностях местоположения объекта-аналога и объектом оценки. В данном случае оценщик нарушил требования 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» и п. 5 ФСО №3 в части: «содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц», что привело к занижению стоимости оцениваемого объекта в рамках сравнительного подхода.

5. В расчетной таблице на стр. 49 при расчете объекта оценки в рамках сравнительного подхода оценщик применяет корректировку на состояние отделки в размере (минус) 21% в отношении объекта-аналога № 3, обосновывая тем, что объект оценки имеет «Черновую отделку». Однако, Объект-аналог №3 также не имеет отделки, как и оцениваемый объект. Данные взяты из источника <https://www.tomsk.ru09.ru/>.



Примененная корректировка привела к существенному занижению стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода. В отчете нарушены требования п. 5 ФСО №3 в части: «содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц».

6. Объект, расположенный по адресу: г. Томск, п. Предтеченск, ул. Мелиоративная, 13/1, выбранный оценщиком в качестве объекта-аналога №3 для расчета рыночной стоимости арендной ставки в рамках доходного подхода находится в промзоне, на окраине г. Томска, имеет крайне низкую проходимость, в значительном удалении от жилой и торгово-административной застройки, что исключает его использование как торговое. Объект оценки расположен в Томском районе, в непосредственной близости от трассы Томск-Асино, в места, где сосредоточены объекты общественного питания и торгового назначения, вблизи к жилым домам и имеет проходимость выше среднего. Оценщик скорректировал стоимость объекта-аналога №3 по отношению к

объекту оценки на местоположение, размер корректировки составил (минус) 20%. Считаем, что данная корректировка не обоснована и ее применение не отражает действительную разницу в особенностях местоположения объекта-аналога и объектом оценки. К тому же объект-аналог № 3 представляет собой помещение, расположенное на 4 этаже нежилого здания. При этом корректировка на этаж расположения в расчетной таблице на стр. 55 отсутствует. В данном случае оценщик нарушил требования п. 22б 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» и п. 5 ФСО №3 в части: «содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц», что привело к занижению стоимости оцениваемого объекта в рамках доходного подхода.

7. В нарушение требований статьи 11 Закона об оценочной деятельности, а также п.5 Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 299 (далее-ФСО №3), в соответствии с которым информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена; содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов, а также п.11 ФСО №3, в соответствии с которым, 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:

На странице 22 отчета указана ссылка на сайт <https://statrielt.ru/arkhiv-analizov> содержащий информацию о показательном увеличении объемов жилищного кредитования, ссылка приводит на сайт Ассоциации «СтатРиелт» и не содержит информации, изложенной оценщиком в отчете об оценке.

На странице 34 отчета указана ссылка на сайт <https://www.barahla.net/>, содержащий информацию о фактических данных по предложению на продажу ОКСов торгово-офисного назначения за период 2017-2018гг и фактических данных по предложению аренды ОКСов торгово-офисного назначения за период 2017-2018гг, ссылка приводит на сайт Доски бесплатных частных объявлений в России barahla.net и не содержит информации, изложенной оценщиком в отчете об оценке.

На странице 51 отчета указана ссылка на сайт <https://statrielt.ru/statistika-na-01-01-2019g-arkhiv/165-korrektirovki-rynochnoj-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/1688-dolya-stoimosti-zemli-v-stoimosti-kompleksa-nedvizhimosti-na-01-01-2019-goda> содержащий информацию о способе расчета корректировки на долю земельного участка в комплексе недвижимости, однако ссылка приводит на сайт Ассоциации «СтатРиелт» и не содержит информации, изложенной оценщиком в отчете об оценке.

Центральная, 9a.pdf - Adobe Acrobat Reader DC

Файл Редактирование Просмотр Окно Справка

Главная Инструменты Центральная, 9a.pdf x

Общий доступ

Таблица 7.4.11

Фактические данные по предложению аренды ОКСов торгово-офисного назначения за период 2017-2018гг¹⁷

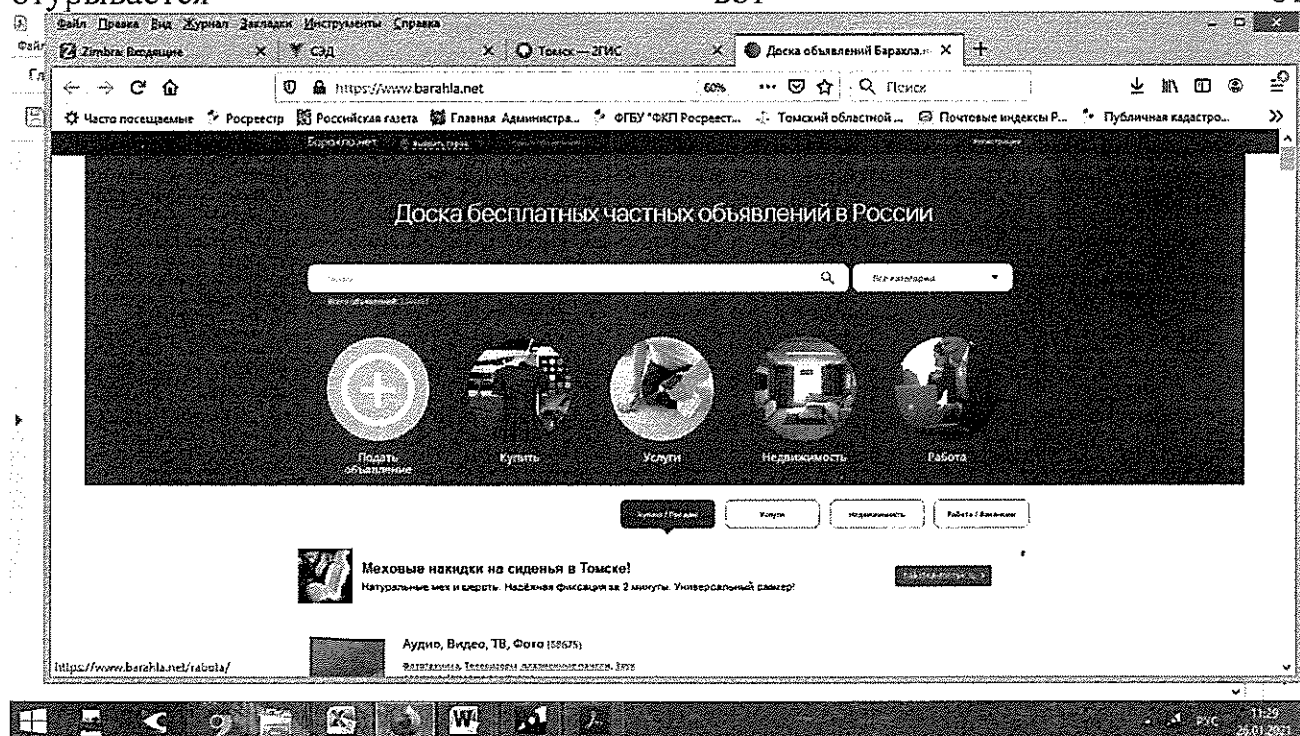
Адрес	здание/помещение	Этажность/материал стен	Площадь, кв.м	Цена, руб	Цена за кв.м, руб
г. Томск, ул. 19-й Гвардейской Дивизии, 7	помещение	1/10к	190	850000	447
г. Томск, пер. Пушкина, 8	отдельно стоящее здание	4к	1072	350000	327
г. Томск, пос. Претеченск, ул. Мелноративная, 13/1	помещение	4/4	380	80 000	211
г. Томск, пр. Комсомольский, 68/1	помещение	2/2 к	800	240000	300
г. Томск, ул. Пролетарская, 38 в стр. 1	помещение	1к	500	100000	200
Зональная Станция, пос. ул. Рабочая, 2	помещение	2/4к	24	8400	350

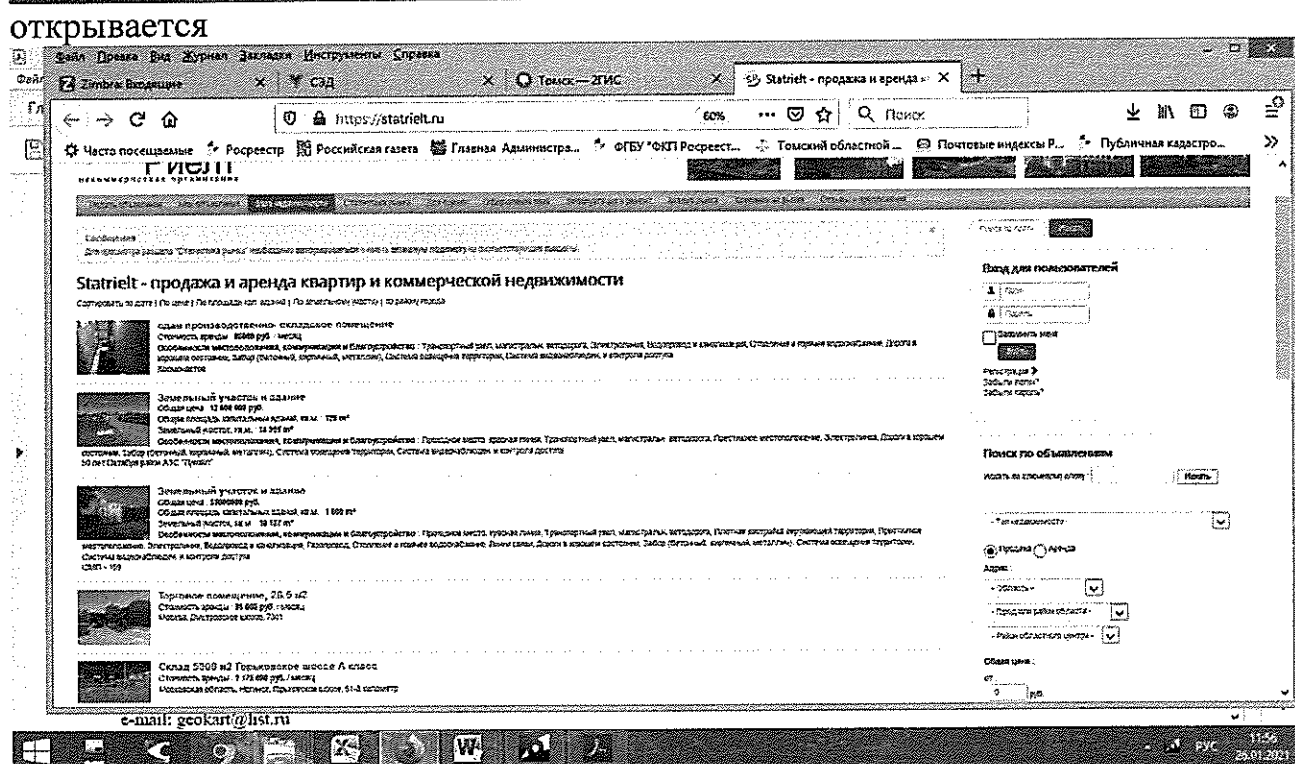
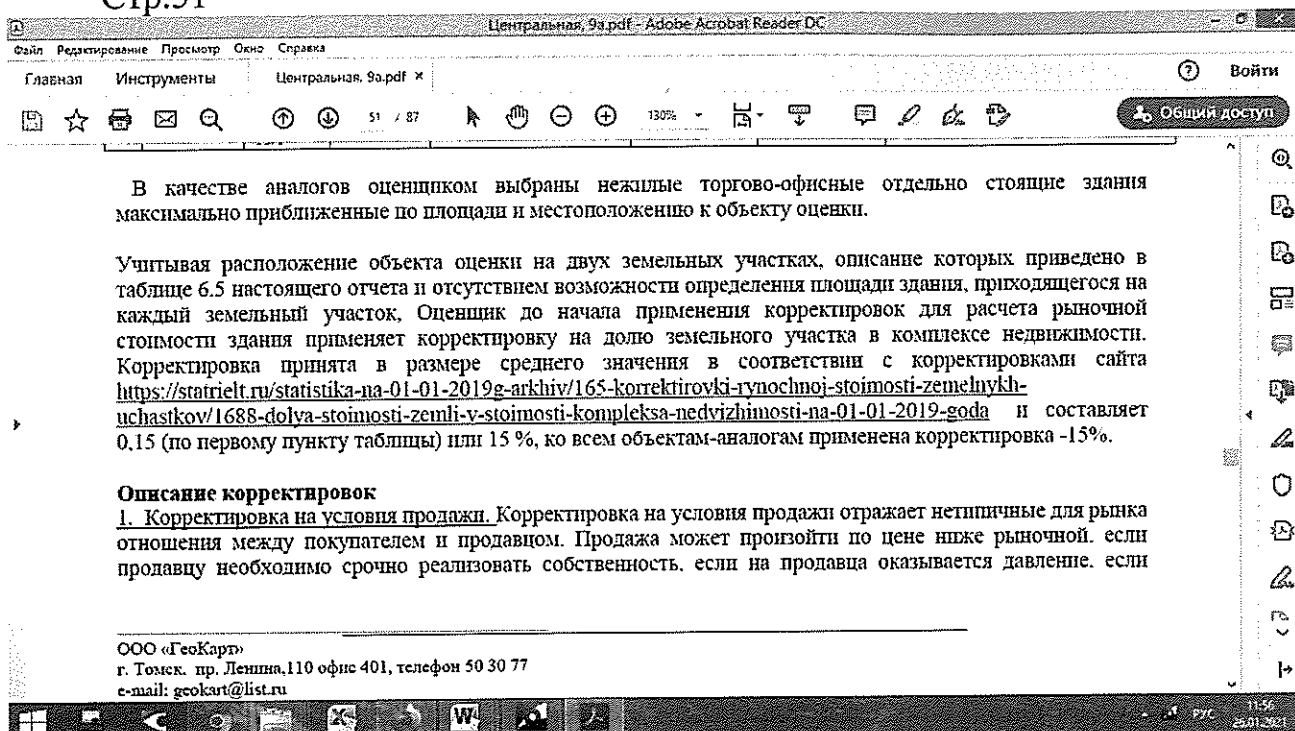
¹⁶ Источник информации: сайт <https://www.barahla.net/>, информационная система «ORIS», <https://rntom.ru/magazine/web/viewer.php?file=/upload/block/535/535ca535d23c4d204b356140ab52201d.pdf&id=56763#magazineMode=true>

¹⁷ Источник информации: информационная система «ORIS», сайт <https://www.barahla.net/>

ООО «ГеоКарт»
г. Томск, пр. Ленина, 110 офис 401, телефон 50 30 77
e-mail: geokart@list.ru

По указанным ссылкам приведенную информацию не находим, отурывается ВОТ ЭТО





7.

Таким образом, исходя из выше указанного, выводы и результаты оценки в рассматриваемом Отчете не могут быть признаны достоверными. Выявленные недостатки Отчета и нарушения действующего законодательства об оценочной деятельности в Российской Федерации, по мнению специалистов ОГБУ «ТОЦИК», могли привести к значительному искажению итоговой рыночной стоимости объекта оценки.