

Приложение № 3 к протоколу № 5
заседания комиссии по рассмотрению
споров о результатах определения
кадастровой стоимости
на территории Томской области
от 15.02.2021

**Пояснение к отчету № 228/2020 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 № 228/2020 от 11.12.2020 от определения 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, 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 № 228/2020 от 11.12.2020, 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 № 228/20 от 11.12.2020, руб.	Снижение кадастровой стоимости, %
Нежилое здание	Томская область, г. Томск, ул. Транспортная, 1а	70:21:0100042:174	35 670,27	15 227,75	15 427 390,16	6 586 000,00	57,31

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.

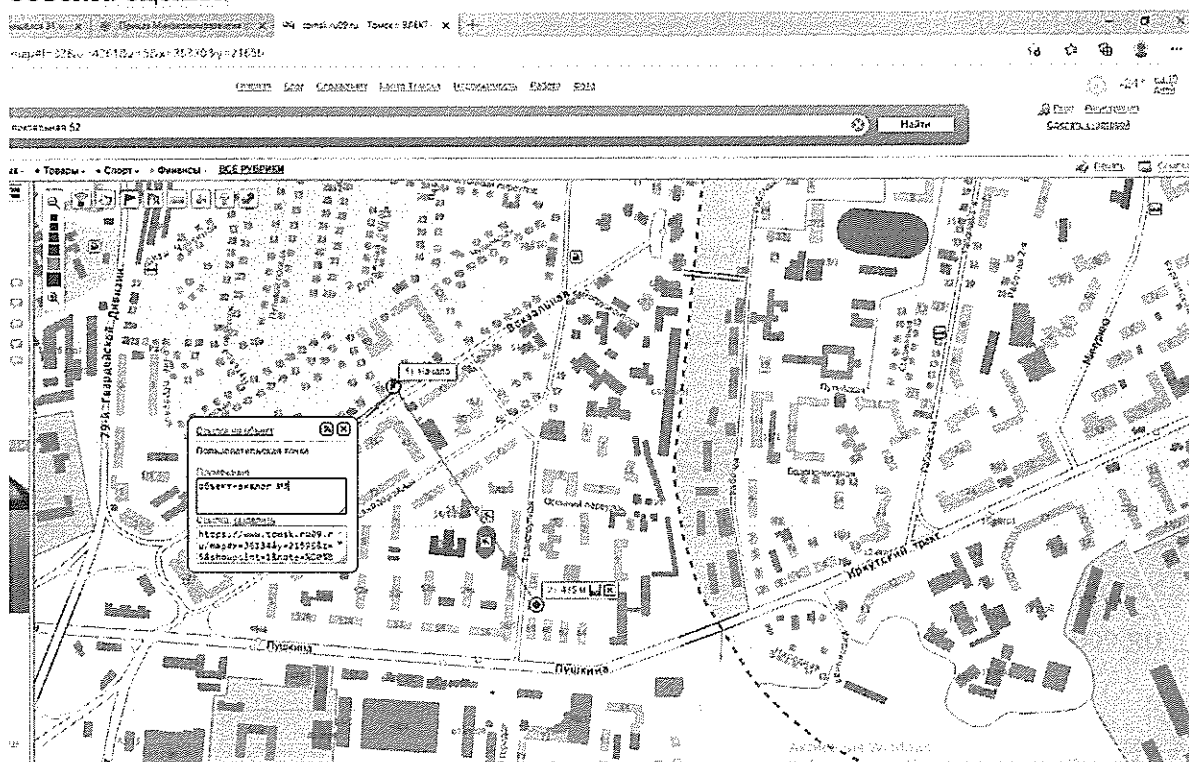
По результатам анализа Отчета были выявлены следующие нарушения требований действующего на территории Российской Федерации законодательства об оценочной деятельности:

1. В расчетной таблице на стр. 62 Отчета для расчета рыночной стоимости сравнительным подходом оценщик применяет три объекта-аналога. Однако, в тексте отчета обоснование выбора в их пользу отсутствует. 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. К тому же специалистами отдела ГКО ОГБУ «ТОЦИК» был проведен анализ рынка коммерческой недвижимости по информации, содержащейся в том же источнике, который использует оценщик, а именно электронная база недвижимости ORIS (ЭБН ORIS). В результате чего были обнаружены в предложения к продаже коммерческой недвижимости торгово-офисного назначения, действующие до даты оценки - 01.01.2019 г., а именно за период 2016-2018 г. г. В приложении №1 к настоящему Пояснению приведены характеристики и цены обнаруженных специалистами объектов, сравнимых с оцениваемым зданием. Согласно анализа данных, диапазон цен предложения к продаже объектов торгово-офисного назначения, расположенных Октябрьском районе г. Томска составляет:
- Минимальная стоимость объектов недвижимости торгово-офисного назначения за 1 м² - 26 020,00 рублей;
 - Максимальная стоимость объектов недвижимости торгово-офисного назначения за 1 м² – 67 532,46 рублей;
 - Среднеарифметическая стоимость объектов недвижимости торгово-офисного назначения за 1 м² – 40 622,02 рублей.

Стоимость объектов оценки согласно Отчета составляет 15 227,75 р./кв. м, что в 1,7 раз ниже минимального размера стоимости согласно цен предложения в Приложении №1 к настоящему Пояснению.

Таким образом, на основании проведенного нами анализа рынка можно сделать вывод о том, что оценщик для расчета рыночной стоимости оцениваемого объекта специально для целей этой оценки подобрал объекты с минимальной рыночной стоимостью.

2. Дата оценки объекта недвижимости производилась по состоянию на 01.01.2019 г., как это указано в тексте Отчета. Однако, при обосновании корректировок для расчета земельного участка под оцениваемым зданием, а также объекта оценки сравнительным и доходным подходами в отчете указана иная дата, а именно 01.04.2019 г. что нарушает требования п. 8 ФСО №1: «Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) - это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки. Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.», а также 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...)».
3. При обосновании корректировки на местоположение для расчета рыночной стоимости земельного участка под объектом оценки оценщик применяет данную корректировку в размере (плюс)13,88 % для объекта-аналога № 3, расположенного по адресу: г. Томск, ул. Вокзальная, 52, аргументируя тем, что объект-аналог № 3 расположен в зоне спальных районов, граничащих с пригородом. Однако, объект-аналог № 3 расположен на удалении приблизительно 440 м от объекта оценки, находится в районе, где преобладает многоэтажная жилая застройка, расположены в пешей доступности все объекты инфраструктуры необходимые для функционирования района, в незначительном удалении от остановки общественного транспорта, имеет среднюю проходимость. Поэтому корректировка применена необоснованно, что повлекло завышение стоимости земельного участка и, как следствие, занижение стоимости объекта оценки.



К тому же при обосновании корректировки на местоположение в отношении объектов-аналогов №№1 и 2, расположенных по адресам: пер. Школьный 12 и пер. Мало-

Кирпичный, которые оценщик позиционирует как земельные участки относящиеся в зонам административного центра городского округа и административно-культурного, исторического центра города соответственно, оценщик применяет корректировку такого же размера, то есть (плюс) 13,88 %, что и в отношении объекта-аналога № 3, который отнесен оценщиком к спальному району, граничащему с пригородом. Считаем, что корректировка на местоположения в отношении объектов-аналогов №№1 и 2 применена необоснованно. Таким образом оценщик нарушил п. 5 ФСО №3 в части: «содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц».

4. На стр. 51-52 Отчета оценщик применяет абсолютное значение на наличие улучшений в размере 100 000,00 рублей. Однако, в расчетной таблице на стр. 53-54 размер корректировки составил (плюс) 2% в отношении всех объектов-аналогов. Нарушены требования 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 не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов.».
5. В расчетной таблице на стр. 53-54 при расчете рыночной стоимости земельного участка оценщик применяет корректировку на разрешенной использование в размере (плюс) 148,80%. Значительный размер корректировки привел к искажению стоимости земельного участка. 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». К тому же специалистами отдела ГКО ОГБУ «ТОЦИК» был проведен анализ рынка земельных участков, предназначенных для коммерческой и многоэтажной застройки по информации, содержащейся в том же источнике, который использует оценщик, а именно электронная база ЭБН ORIS. В результате чего были обнаружены в предложения к продаже к действующие до даты оценки - 01.01.2019 г., а именно за период 2015-2018 г. г. В приложении №2 к настоящему Пояснению приведены характеристики и цены обнаруженных специалистами объектов, сравнимых с оцениваемым земельным участком. Согласно анализа данных, диапазон цен предложения к продаже объектов торгово-офисного назначения, расположенных Октябрьском и Ленинском районах г. Томска составляет:
 - Минимальная стоимость земельных участков, предназначенных для коммерческой и многоэтажной жилой застройки за 1 м² - 7500,00 рублей за кв. м;
 - Максимальная земельных участков, предназначенных для коммерческой и многоэтажной жилой застройки за 1 м² - 13775,83 рублей за кв. м;
 - Среднеарифметическая стоимость земельных участков, предназначенных для коммерческой и многоэтажной жилой застройки за 1 м² - 9459,00 рублей за кв. м;Полученная оценщиком удельная рыночная цена оцениваемого земельного участка составила 19 618,00 руб./кв.м, что значительно превышает среднюю удельную цену земельных участков, полученную в результате проведенного анализа.

6. В отчете отсутствует нумерация некоторых страниц, что нарушает требования п. 6 ФСО №3 в части: «Отчет на бумажном носителе должен быть пронумерован постранично, прошит, подписан оценщиком или оценщиками, которые провели оценку, а также скреплен личной печатью оценщика или оценщиков либо печатью юридического лица, с которым оценщик или оценщики заключили трудовой договор».
7. На странице 69 Отчета в таблице 9.2 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.».

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.