

Приложение № 1 к протоколу № 7
заседания комиссии по рассмотрению
споров о результатах определения
кадастровой стоимости
на территории Томской области
от 05.03.2021

**Пояснение к отчету № 031/2021
об определении рыночной стоимости нежилого помещения общей
площадью 805,2 м2, расположенного по адресу Томская область, г Томск,
ул. Говорова, д 41, пом. 1060-1084 кадастровый номер 70:21:0100017:3723,
принадлежащего на праве собственности ООО «МАРИЯ-РА»**

Специалистам ОГБУ «ТОЦИК» для анализа был предоставлен Отчет № 031/2021 от 04.02.2021 от определения рыночной стоимости об определении рыночной стоимости нежилого помещения общей площадью 1048,2 м2, расположенного по адресу Томская область, г Томск, ул. Красноармейская, д. 122, пом. 501-529, кадастровый номер 70:21:0200024:5459, принадлежащего на праве собственности ООО «Мария-Ра», 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 помещение с кадастровым номером 70:21:0100017:3723:

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 № 031/2021 от 04.02.2021 г., 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 № 031/2021 от 04.02.2021 г., руб.	Снижение кадастровой стоимости, %
Нежилое помещение	Томская область, г Томск, ул. Говорова, д 41, пом. 1060-1084	70:21:0100017:3723	42 623,61	18 684,80	34 320 531,74	15 045 000,00	56,16

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. 43 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, ответственная 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. 22 в 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 ОТВУ «ТОПИК» 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 предложении к продаже коммерческой недвижимости торгового-офисного назначения, действующие до даты оценки - 01.01.2019 г., а именно за период 2017-2018 г. г. В приложении №1 к настоящему Пояснению приведены предложения о продаже коммерческой недвижимости сопоставимой с объектом оценки по характеристикам. Согласно анализу данных, диапазон цен предложения к продаже объектов торгового-офисного назначения, расположенных Октябрьском районе г. Томска составляет:

- Минимальная стоимость объектов недвижимости торгового-офисного назначения за 1 м² - 18620,00 рублей;
- Максимальная стоимость объектов недвижимости торгового-офисного назначения за 1 м² - 85000,00 рублей;
- Среднеарифметическая стоимость объектов недвижимости торгового-офисного назначения за 1 м² - 46269,17 рублей.

2. Стоимость объектов оценки, согласно Отчету, составляет 18 684,80 р./кв. м, что приближено к минимальному значению стоимости исходя из анализа цен предложений в Приложении №1 к настоящему Пояснению. При указании источника информации для подбора объектов-аналогов при применении сравнительного подхода наблюдается противоречие. В расчетной таблице на стр. 54 указан источник информации tomsk.ru09.ru, а в приложении к отчету на стр. 66-68 представлены скриншоты из электронной базы данных «ORIS». Нарушены требования п. 5 ФСО №3 в части: «содержание отчета об оценке не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов».

3. В отчете отсутствует нумерация некоторых стран, 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».

4. В приложении к Отчету на стр. 55 представлен скриншот объявления из электронной базы недвижимости «ORIS» (ЭБН «ORIS»), в котором указана информация об объекте-

аналоге №3, а именно площадь помещения 73 кв.м и стоимость 1 кв. м 31 510 рублей. Однако, в расчетной таблице на стр. 43 отображена иная информация, а именно площадь помещения 25 кв. м и стоимость 1 кв. м 20 000,00 рублей. Наблюдается противоречие, которое нарушает 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 допускать неоднозначного толкования полученных результатов.».

5. Помещение, выбранное оценщиком в качестве объектов-аналогов №3 для расчета стоимости оцениваемого объекта в рамках сравнительного подхода имеет площадь 25 кв. м. Объект оценки представляет собой помещение площадью 805 кв.м, что несравнимо больше размера площади объекта-аналога №1. Поэтому оценщиком была введена корректировка на площадь в отношении данного аналога в размере 0,574. Применение значительной корректировки привело к искажению стоимости оцениваемого помещения, рассчитанной сравнительным подходом. 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».
6. В качестве объекта-аналога № 2 для расчета рыночной стоимости оцениваемого помещения в рамках сравнительного подхода оценщик принял помещение, расположенное по адресу: г. Томск, ул. 5-ой Армии, д. 28, стоимость которого составляет на дату 22.04.2019 г. 5 500000,00 рублей. Данные взяты из ЭБД «ORIS». Однако, дата оценка, отображенная в отчете – 01.01.2019 г. Таким образом, наблюдается противоречие и нарушения требования п. 8 ФСО 1 в части: «...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». Данное нарушение могло привести к искажению стоимости оцениваемого объекта.

7. Помещения, выбранные оценщиком в качестве объектов-аналогов №№ 2 и 3 для расчета стоимости объекта оценки сравнительным подходом расположены на третьем этаже, что требует внесения корректировки в расчеты на этаж расположенная. В расчетной таблице на стр. 43 данная корректировка отсутствует. Что нарушает

08.02.2019	1000	
05.04.2019	5000	
22.04.2019	5000	
Дата	Увед. т.р.	
Копия	Итого списано	Итого списано
Итого списано	Итого списано	Итого списано

[illegible]

- 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 и 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)».
8. Помещения, выбранные оценщиком в качестве объектов-аналогов №№1 и 2 для расчета размера арендной ставки в рамках доходного подхода имеют площадь 20 кв. м и 62 кв. м. Объект оценки представляет собой помещение площадью 805,20 кв.м, что несравнимо больше размера площади объектов-аналогов №№ 1 и 2. Поэтому оценщиком были введены корректировки на площадь в отношении данных аналогов в размере 0,554 и 0,663 соответственно. Применение значительной корректировки привело к искажению стоимости оцениваемого помещения, рассчитанной в рамках доходного подхода. 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». Более того, площадь объекта-аналога № 3 меньше, чем объекта-аналога №1, а примененная корректировка в отношении объекта-аналога № 1 больше, чем размер корректировки, примененной в отношении объекта-аналога № 3, что нарушает 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 допускать неоднозначного толкования полученных результатов.».
9. В расчетной таблице на стр. 48 при определении размера арендной ставки в рамках доходного подхода не учтена корректировка на коммунальные услуги, что влияет на размер арендной ставки объектов-аналогов, а, следовательно, и на стоимость объекта оценки, рассчитанную в рамках доходного подхода. В данном случае в отчете нарушены требования п. 8и ФСО № 3: «описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке. В отчете должно быть описано обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов, приведена последовательность определения стоимости объекта используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов, приведена последовательность определения стоимости объекта оценки, а также приведены соответствующие расчеты. При этом такое описание должно позволять пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки» и 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)...».
10. На странице 51-52 Отчета в таблице 9.1 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 ОТБВ «ТОЦИК», могли привести к значительному искажению итоговой рыночной стоимости объекта оценки.

**ОБЛАСТНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ
«ТОМСКИЙ ОБЛАСТНОЙ ЦЕНТР ИНВЕНТАРИЗАЦИИ И КАДАСТРА»
(ОГБУ «ТОЦИК»)**

Розы Люксембург ул., д.17, стр.2, г. Томск 634009, тел.(3822) 907-933, 907-944,
e-mail: gko@kadastr.gov70.ru, <http://kadastr.gov70.ru>
ОГРН 1187031050250 ИНН/КПП 7017438109 / 701701001

Приложение №1
к Пояснению к отчету № 031/2021
об оценке рыночной стоимости
недвижимого имущества

**Справочная информация
о предложениях к продаже за 2016-2018¹ год нежилых объектов торгово-офисного
назначения, расположенных в Ленинском районе г. Томска**

№ п/п	Дата предложения	Дата изменения цены предложения в источнике	Адрес местоположения аналога	тип объекта	Площадь, кв. м	Цена предложения, руб.	Стоимость объекта за 1 кв. м., руб.
1	11.12.2018 г.		Пер. Урожайный, 4	Торговое	537	10000000,00	18620,00
2	27.02.2017 г.		Пр. Мира, 46	Торговое	570	33390000,00	58580,00
3	22.02.2018 г.		Пр. Ленина, 174	Торговое	580	17900000,00	30860,00
4	05.12.2018 г.		Пр. Ленина, 159	Торгово-офисное	626,70	25068000,00	40000,00
5	13.01.2017 г.		Ул. Р. Люксембург, д. 101	Торговое	650	40000000,00	61540,00
6	03.07.2018 г.		Пер. Дербышевский, 266	Торгово-офисное	770	37000000,00	48050,00
7	29.07.2017 г.		79-й Гвардейской дивизии, 12/1	Торгово-офисное	1200	102000000,00	85000,00
8		05.09.2018 г.	Ул. Говорова, 1а	офисное	527,20	10000000,00	18970,00
9	06.12.2018 г.		Пр. Ленина 215 с1	офисное	943	23575000,00	25000,00
10	06.11.2016 г.		Пр. Ленина 85а стр. 4	офисное	1123	78610000,00	70000,00
11	29.08.2016 г.		Пер. Сухоозерный, 13	здание	956,70	57402000,00	60000,00
12	22.03.2017 г.		79-й Гвардейской дивизии, 10	здание	2300	88800000,00	38610,00
Минимальная стоимость объектов недвижимости торгово-офисного назначения за 1 м ²							18620,00
Максимальная стоимость объектов недвижимости торгово-офисного назначения за 1 м ²							85000,00
Среднеарифметическая стоимость объектов недвижимости торгово-офисного назначения за 1 м ²							46269,17

Ведущий оценщик

_____ А.А. Олимская

¹ Источник информации: ЭБН «ORIS»

