

Приложение № 2 к протоколу № 7
заседания комиссии по рассмотрению
споров о результатах определения
кадастровой стоимости
на территории Томской области
от 05.03.2021

**Пояснение к отчету № 036/2021
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»**

Специалистам ОГБУ «ТОЦИК» для анализа был предоставлен Отчет № 036/2021 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 70:21:0200024:5459:

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 № 036/2021 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 № 036/2021 от 04.02.2021 г., руб.	Снижение кадастровой стоимости, %
Нежилое помещение	Томская область, г Томск, ул. Красноармейская, д. 122, пом. 501-529	70:21:0200024:5459	25 530,44	21 630,41	27 049 504,79	22 673 000,00	15,28

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-аналюга. 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 содержания 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-аналюгах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналюгов должно быть обосновано в отчете об оценке». Данные нарушения привели к существенному занижению стоимости объекта оценки. К тому же специалистами отдела ГКО ОТВ «ТОПИК» были 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 предоставлении 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 Положению приведены предложения о продаже коммерческой недвижимости сопоставимой с объектом оценки по характеристикам. Согласно анализа 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 - 31 250,00 рублей;
- Максимальная стоимость объектов недвижимости торгового-офисного назначения за 1 м² - 92 307,69 рублей;
- Среднеарифметическая стоимость объектов недвижимости торгового-офисного назначения за 1 м² - 55 642,60 рублей.

Стоимость объектов оценки согласно Отчета составляет 21 630,41 р./кв. м, что в 1,44 раза ниже минимального размера стоимости согласно цен предложения в Приложении №1 к настоящему Положению.

2. При описании объекта оценки на стр. 11 Отчета оценщик указывает этаж расположения помещения цокольный. Однако, в расчетной таблице на стр. 42 при определении стоимости помещения в рамках сравнительного подхода применяется корректировка в

размере 0,72 в отношении объектов-аналогов №№ 1 и 2, что соответствует отношению помещений, расположенных в подвале к помещениям, расположенным на первом этаже, как это указано в обосновании на стр. 41 Отчета. Тем самым оценщик нарушил 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...».

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
А. При продаже объектов				
1.	Торговых помещений:			
1.1.	<u>Подвальные</u> помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,66	0,79	0,72
1.2.	Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,79	0,90	0,84
1.3.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,87	0,98	0,92
1.4.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,81	0,96	0,88
2.	Офисных и других общественных помещений:			
2.1.	Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,77	0,90	0,83
2.2.	Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,90	1,03	0,96
2.3.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	1,01	1,08	1,04
2.4.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,94	1,05	0,99
3.	Складских и производственных помещений:			
1.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,84	1,00	0,91
1.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,90	1,03	0,96
1.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,83	0,96	0,89

3. Помещения, выбранные оценщиком в качестве объектов-аналогов №№1 и 2 для расчета стоимости оцениваемого объекта в рамках сравнительного подхода имеют площадь 156,40 кв. м и 44 кв. м. Объект оценки представляет собой помещение площадью 1048,20 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 0,510 и 0,424 соответственно. 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».
4. 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.».
5. Помещения, выбранные оценщиком в качестве объектов-аналогов №№1 и 3 для расчета размера арендной ставки в рамках доходного подхода имеют площадь 70 кв. м и 5 кв. м. Объект оценки представляет собой помещение площадью 1048,20 кв.м, что

несравнимо больше размера площади объектов-аналогов №№ 1 и 3. Поэтому оценщиком были введены корректировки на площадь в отношении данных аналогов в размере 0,649 и 0,425 соответственно. Применение значительной корректировки привело к искажению стоимости оцениваемого помещения, рассчитанной в рамках подхода к искажению стоимости объектов недвижимости, которые относятся к одному объекту-аналогу. Оценщик нарушил требования п. 226 ФСО №7: «в качестве подхода». 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.»

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 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 с целью получения промежуточного результата анализа и на основе проведенного анализа определить итоговые промежуточные результаты оценки недвижимости.»

Таким образом, исходя из выше указанного, выводы и результаты оценки в расматриваемом Отчете не могут быть признаны достоверными. Выявленные недостатки Отчета и нарушения действующего законодательства об оценочной деятельности в Российской Федерации, по мнению специалистов ОГБУ «ТОПИК», 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 № 036/2021
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»

Справочная информация

**о предложениях к продаже за 2017-2018¹ год нежилых зданий ,
расположенных в Советском и Кировском районах 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	20.06.2017 г.	23.11.2018 г.	Ул. Косарева 15/3	здание	250	15000000,00	60000,00
2	24.11.2017 г.	-	Ул. Красноармейская 143а	здание	275	23000000,00	83636,36
3	13.04.2018 г.	-	Ул. Вавилова 10	здание	285,80	15000000,00	52484,25
4	24.04.2017 г.	-	Пр. Ленина 79	здание	304	19600000,00	64473,68
5	05.10.2018 г.	-	Пр. Фрунзе 77	здание	325	30000000,00	92307,69
6	31.08.2017 г.	-	Ул. Герцена 13а	здание	330	18000000,00	54545,45
7	21.02.2018 г.	-	Ул. Красноармейская, 150	здание	370	15000000,00	40540,54
8	17.07.2018 г.	-	Ул. Гагарина, 39/2	здание	400	20000000,00	50000,00
9	17.12.2015 г.	21.02.2018 г.	Пр. Комсомольский 42/1	здание	549,10	32000000,00	58277,18
10	19.01.2018 г.	-	Ул. Кулева, д. 6/1	Помещение	240	7500000,00	31250,00
11	13.03.2017 г.	-	Ул. Красноармейская 152	помещение	170	7900000,00	46470,59
12	18.05.2017 г.	-	Ул. Тверская, 81	помещение	200	15000000,00	75000,00
13	21.08.2015 г.	04.10.2018 г.	Ул. Учебная, 7/1	помещение	216	17280000,00	80000,00
14	10.12.2018 г.	-	Ул. Лебедева, 97	помещение	180	8500000,00	47222,00
15	03.12.2018 г.	-	Пер. Затековский, 17	помещение	211	8500000,00	40284,36
16	27.01.2017 г.	-	Ул. Беленца 8/1	помещение	190,80	9900000,00	51886,79
17	16.03.2017 г.	-	Ул. Красноармейская 55/1	помещение	222	12876000,00	58000,00
18	13.09.2018 г.	-	Пр. Фрунзе 94	помещение	300	13500000,00	45000,00

¹ Источник информации: ЭБН «ORIS»

19	06.08.2018 г.	-	Пр. Фрунзе 40	помещение	260	15500000,00	59615,38
Минимальная стоимость объектов торгово-офисного назначения за 1 м ²							31250,00
Максимальная стоимость объектов торгово-офисного назначения за 1 м ²							92307,69
Среднеарифметическая стоимость объектов недвижимости торгово-офисного назначения за 1 м ²							55642,60

Начальник отдела ГКО _____ О.А. Хацкевич