

Приложение № 3 к протоколу № 10
заседания комиссии по рассмотрению
споров о результатах определения
кадастровой стоимости
на территории Томской области
от 09.04.2021

**Пояснение к отчету № 002/2021
об определении рыночной стоимости нежилого здания общей площадью
2 048,8 м², расположенного по адресу: Томская область, г. Томск,
ул. Герасименко, д. 1/19, кадастровый номер 70:21:0100045:6091,
принадлежащего на праве собственности Обществу с ограниченной
ответственностью Производственно-коммерческая фирма «Мария-Ра»**

Специалистам ОГБУ «ТОЦИК» для анализа был предоставлен Отчет № 002/2021 от 14.01.2021 от определения рыночной стоимости нежилого здания общей площадью 2 048,8 м², расположенного по адресу: Томская область, г. Томск, ул. Герасименко, д. 1/19, кадастровый номер 70:21:0100045:6091, принадлежащего на праве собственности Обществу с ограниченной ответственностью Производственно-коммерческая фирма «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 здание с кадастровым номером 70:21:0100045:6091:

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 № 002/2021 от 14.01.2021 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 № 002/2021 от 14.01.2021 г., руб.	Снижение кадастровой стоимости, %
Нежилое здание	Томская область, г. Томск, ул. Герасименко, д. 1/19	70:21:0100045:6091	30 972,40	21 312,48	63 456 329,90	43 665 000,00	31,19

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,

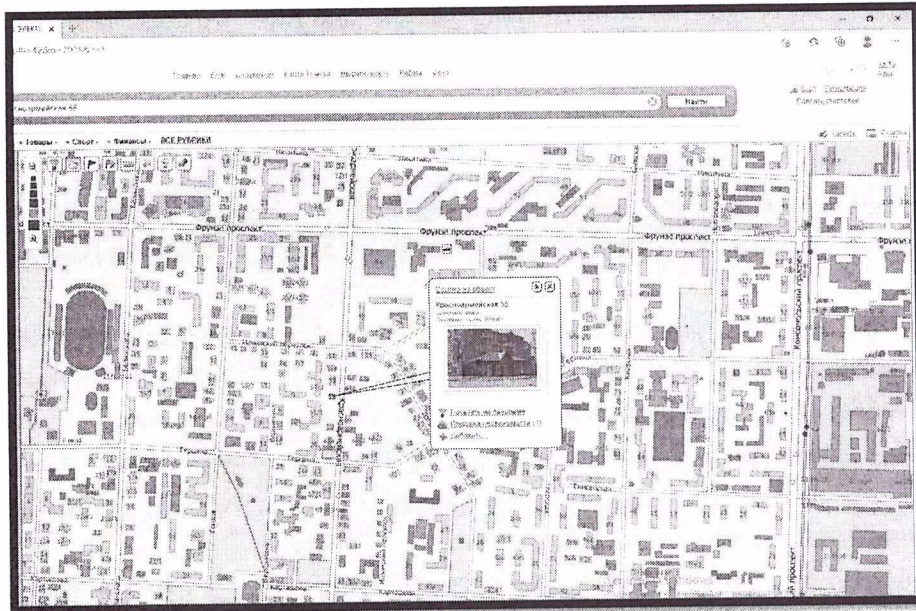
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 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. 50-51 при расчете рыночной стоимости земельного участка оценщик применяет корректировку на разрешенной использование в размере (плюс) 116,3% в отношении объектов-аналогов №№ 2 и 3. 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 количестве 8 предложений, то есть в достаточном количестве для проведения сравнительного анализа и расчета рыночной стоимости земельного участка. 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 предложений о продаже земельных участков, предназначенных для коммерческой и многоэтажной жилой застройки за 1 м² - 7500,00 рублей за кв. м;
 - Максимальная стоимость предложений о продаже земельных участков, предназначенных для коммерческой и многоэтажной жилой застройки за 1 м² - 13775,83 рублей за кв. м;
 - Среднеарифметическая стоимость предложений о продаже земельных участков, предназначенных для коммерческой и многоэтажной жилой застройки за 1 м² - 9459,00 рублей за кв. м;
2. Объект оценки ошибочно отнесен оценщиком к зоне «Спальные районы, ближайшие к административно-культурному, историческому центру города». Однако, объект оценки

расположен в спальном районе высотной застройки, граничащие к пригороду, в значительном удалении от центра города (согласно критериям, представленным в Отчете на стр. 46-47). Объект-аналог №2, расположенный по адресу: г. Томск, ул. Красноармейская, 55, расположен в центре Советского района г. Томска, в незначительном удалении от центра населенного пункта, оценщик относит к зоне «Административные центры городского округа, района». При расчете рыночной стоимости земельного участка под оцениваемым зданием корректировка на местоположение составила (минус)4% в отношении объекта-аналога № 2. Считаем, что размер корректировки не обоснован и привел к завышению стоимости земельного участка.

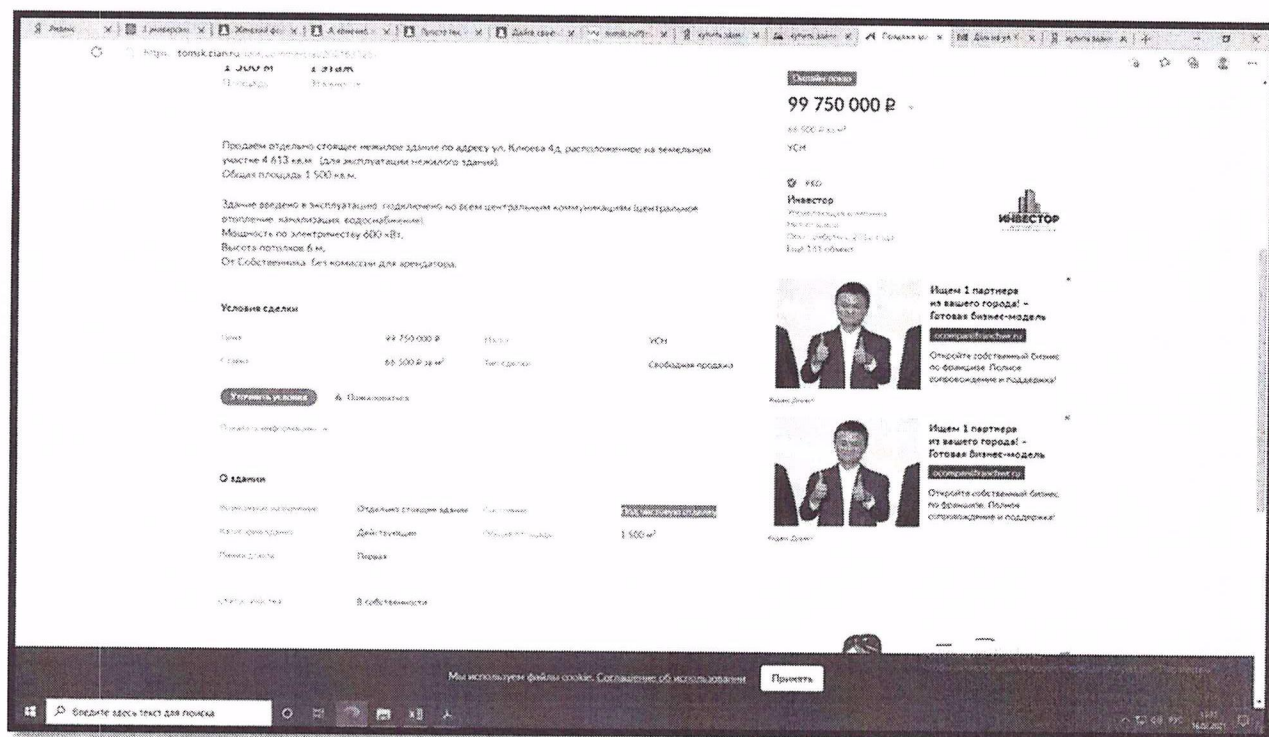
Рис. №1 местоположение объекта-аналога №2



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».

В расчетной таблице на стр. 54 Отчета при определении стоимости объекта оценки сравнительным подходом оценщик применяет в качестве объекта-аналога № 3 здание, расположенное по адресу: г. Томск, ул. Ключева, 4д. Согласно данным открытого для общего доступа источника <https://tomsk.cian.ru> зданию требуется отделка. Однако, в расчетной таблице указан класс отделки «Стандарт (Класс С)» и в расчетах корректировка на отделку в отношении объекта-аналога № 3 равна 0%. Более того оценщик пишет: «По имеющимся у оценщика сведениям, согласно данным Электронной базы данных ОРИС, все объекты-аналоги находятся в сходных условиях по уровню и качеству отделки. Корректировка не применяется». При этом в расчетной таблице на стр. 57 ссылается на иной источник, а именно tomsk.ru09.ru. Также в ЭБД «ОРИС» класс отделки и наличие ремонта не указано вообще в отношении объекта-аналога № 3. В данном случае оценщик нарушил требования п. 5 ФСО №3 в части: «в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки, а также содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке)». Данное нарушение повлекло незначительное занижение стоимости оцениваемого здания в рамках сравнительного подхода.

Рис. №2 скриншот сайта <https://tomsk.cian.ru>



3. При указании источника информации для подбора объектов-аналогов при применении сравнительного подхода наблюдается противоречие. В расчетной таблице на стр. 57 указан источник информации tomsk.ru09.ru, а в приложении к отчету на стр. 72-74 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.»
4. Между данными об объектах-аналогах в расчетной таблице на стр. 64 и приложением к отчету на стр. 75 наблюдается разночтение в отношении цены, характеристик и местоположения объекта-аналога № 1. Так, в расчетной таблице объект-аналог № 1 представляет собой здание общей площадью 1100 кв. м, расположенное по адресу: г. Томск, пр. Ленина, 127., размер арендной ставки которого 450 рублей/кв. м, а в приложении к отчету на стр. 75 представлен скриншот объявления о сдаче в аренду здания общей площадью 350 кв.м, расположенного по адресу: г. Томск, пр. Ленина, 127, стоимость арендной ставки – 800 рублей/кв. м. Тем самым нарушено требование 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. Объект оценки ошибочно отнесен оценщиком к зоне «Спальные районы, ближайшие к административно-культурному, историческому центру города». Более того, здание, расположенное по адресу: г. Томск, пр. Ленина, д. 127, примененное оценщиком в качестве объекта-аналога № 1, расположено в центре города Томска, вблизи торгово-административной застройки оценщик относит к той же зоне, что и объект оценки. А объект-аналог № 3, расположенный по адресу: пр. Фрунзе, 238 отнесен к зоне «Спальные районы города, граничащие к пригороду», хотя данный объект-аналог менее удален от центра города, чем объект оценки. Корректировки на местоположение в размере (минус) 19 % в отношении объекта-аналога № 1 и (плюс) 56% в отношении

объекта-аналога № 3 применены необоснованно. 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 (пользователи отчета об оценке)». Данные нарушения привели к искажению размера арендной ставки и, как следствие рыночной стоимости объекта оценки, определенной в рамках доходного подхода.

6. Здание, расположенное по адресу: г. Томск, ул. Балтийская, 24 усл, примененное оценщиком в качестве объекта-аналога № 2 расположена на окраине микрорайона среднеэтажной и индивидуальной застройки, в значительном удалении от остановки общественного транспорта, имеет низкую проходимость, но оценщиком данный объект-аналог ошибочно отнесен к зоне «Центр массовой розничной торговли города». Объект оценки расположен в спальном районе, окружен плотной многоэтажной застройкой, вблизи от остановки общественного транспорта, имеет проходимость выше средней. Однако, в расчетной таблице на стр. 64 Отчета при определении размера арендной ставки в рамках доходного подхода оценщик не применяет корректировку на местоположение в отношении объекта-аналога № 2. Тем самым нарушая 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 (пользователи отчета об оценке)».
7. На странице 67-68 Отчета в таблице 9.1 приведены весовые коэффициенты для согласования итоговой стоимости. Однако, расчет и обоснование применения 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».