

Приложение № 3 к протоколу № 11
заседания комиссии по рассмотрению
споров о результатах определения
кадастровой стоимости
на территории Томской области
от 26.04.2021

**Пояснение к отчету № 336/2021
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 № 336/2021 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 № 336/2021 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 № 336/2021 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	22 304,90	27 049 504,79	23 380 000,00	12,63

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. 37 Отчета приведен обзор предложений о продаже коммерческой недвижимости г. Томска. Оценщик выбирает в качестве объектов-аналогов для расчета рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода объекты №№ 1-3, обосновывая свой выбор тем, что помещения наиболее схожи с оцениваемым помещением по местоположению, площади и назначению. Однако объект оценки, согласно данным отчета является торговым помещением, а объект-аналог № 3 офисным. Наблюдается противоречие и нарушения требований п. 5 ФСО № 3 в части: *«содержание отчета об оценке не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов»*, а также 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»*. Кроме того, объект-аналог № 3 находится в черновой отделке, что при расчете рыночной стоимости требует дополнительной корректировки. В подборке оценщика на стр. 37 Отчета представлены более сопоставимые объекты, однако оценщик их игнорирует, отдавая предпочтение более дешевым аналогам.
2. 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, 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.

