

Приложение № 5 к протоколу № 11
заседания комиссии по рассмотрению
споров о результатах определения
кадастровой стоимости
на территории Томской области
от 26.04.2021

**Пояснение к отчету об оценке № 306/21
рыночной стоимости недвижимого имущества, расположенного по
адресам: Томская область, г. Томск, Московский тракт, д.47;
Томская область, г. Томск, Московский тракт, д.47, стр.1**

Специалистам ОГБУ «ТОЦИК» для анализа был предоставлен Отчет № 306/21 от 29.03.2021 об определении рыночной стоимости недвижимого имущества, расположенного по адресам: Томская область, г. Томск, Московский тракт, д.47; Томская область, г. Томск, Московский тракт, д.47, стр.1, выполненный оценщиком ООО «Центр экономический консультаций и оценки» Евтушенко Ольгой Владимировной, членом ассоциации «Межрегиональный союз оценщиков», реестровый номер 1266 от 05.06.2015 г..

Объектом оценки в настоящем Отчете являются нежилые здания с кадастровыми номерами 70:21:0200014:548 и 70:21:0200014:2020:

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 № 306/21 от 29.03.2021 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 № 306/2021 от 29.03.2021 г., руб.	Снижение кадастровой стоимости, %
Нежилое здание	Томская область, г. Томск, Московский тракт, д.47	70:21:0200014:548	35 886,92	21147,98	10 816 316,57	6 374 000,00	41,07
Нежилое здание	Томская область, г. Томск, Московский тракт, д.47, стр.1	70:21:0200014:2020	35 523,22	18 301,48	34 571 201,03	17 811 000,00	48,48

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:

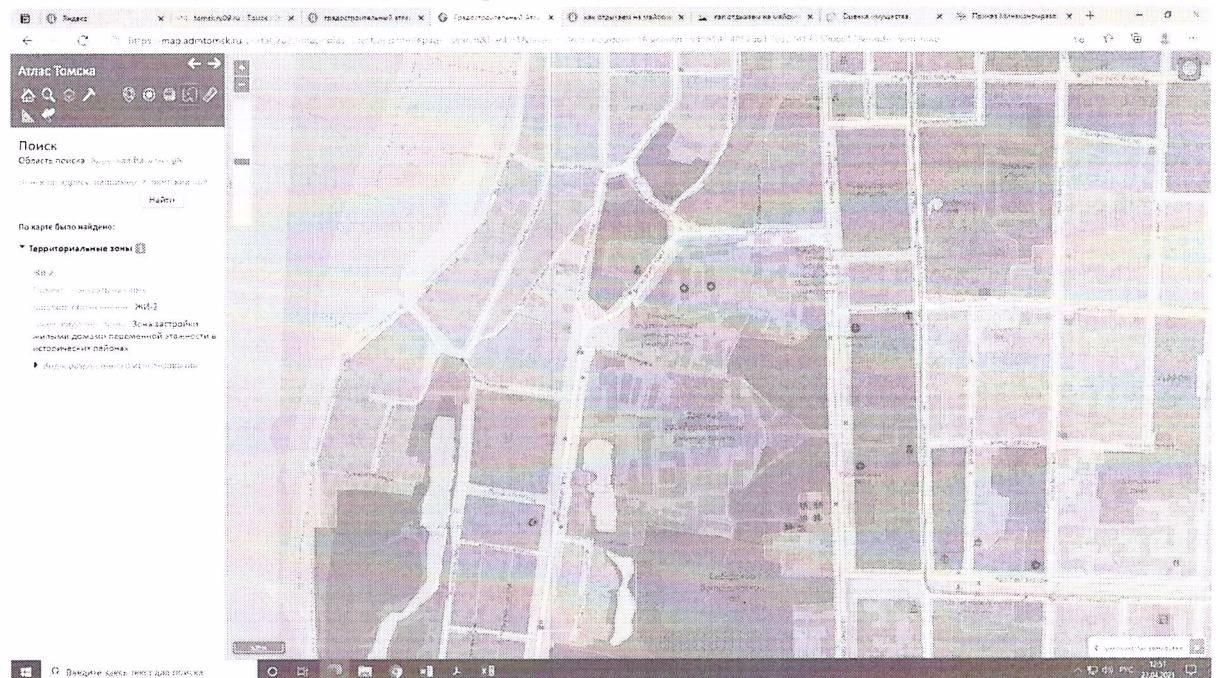
1. Все объекты-аналоги, выбранные оценщиком для расчета рыночной стоимости оцениваемых зданий в таблице 10.1.2.1 на стр. 51 Отчета представляют собой помещения. Объекты оценки являются отдельностоящими зданиями. Анализ рынка коммерческой недвижимости, проведенный специалистами ОГБУ «ТОЦИК» показал, что на дату проведения оценки на рынке имеется достаточное количество предложений о продаже нежилых зданий для проведения сравнительного анализа и расчета стоимости объектов в рамках сравнительного подхода. Данный анализ представлен в Приложении №1 к пояснению от 22.04.2021 г. 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: *«в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки»*.
2. Объект-аналог № 1, расположенный по адресу: г. Томск, Московский тракт, 2г представляет собой помещение на цокольном этаже кирпичного здания, расположенного в глубине застройки учебными корпусами, в значительном удалении от остановки общественного транспорта и имеет низкую проходимость. Объект оценки расположен в непосредственной близости к остановке общественного транспорта, вблизи расположены жилые дома и объекты административно-торгового и офисного назначения и имеет среднюю проходимость. Таким образом, корректировка, примененная в отношении объекта-аналога в размере (-16 %) не обоснована. К тому же в расчетной таблице на стр. 52 оценщик относит объект оценки к зоне «спальный район среднеэтажной застройки», а объект-аналог №1 к зоне «центр административного района города». Однако, данные объекты, согласно данным градостроительного атласа, расположены в зоне «Объекты высшего и среднего образования». Нарушение 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. На стр. 51 Отчета оценщик описывает состояние объекта-аналога №3 как отличное, и далее, в расчетной таблице на стр. 52-55, применяет корректировку на состояние отделки в размере (минус) 19 % в отношении данного объекта-аналога. Однако, в приложении к Отчету на стр. 121 в скриншоте объявления указано, что данное помещение имеет ремонт, как это описано в отношении остальных объектов-аналогов, которые характеризуются оценщиком как в хорошем состоянии. Нарушено требование п. 5ФСО №3 в части: «содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об

оценке)», что привело к занижению стоимости оцениваемых зданий в рамках сравнительного подхода.

4. При расчете земельного участка на стр. 61 Отчета Оценщик ошибочно относит местоположение объекта оценки к зоне спального микрорайона среднеэтажной застройки, а объект-аналог № 2, расположенный по адресу: г. Томск, ул. Герцена 31а к зоне «спальный микрорайон высотной застройки». По сути, данное местоположение объекта оценки приближено к зоне «застройки малоэтажными домами в исторических районах города», а местоположение объекта-аналога № 2 относится к зоне «учреждений здравоохранения и социальной защиты» и граничит с зоной «застройки малоэтажными домами в исторических районах города», по данным градостроительного атласа. Более того, оценщик относит объект-аналог № 1 к зоне культурного и исторического центра, хотя данный земельный участок расположен в зоне, сопоставимой с объектом оценки и объектом-аналогом №3. Таким образом, корректировки применены необоснованно, что привело к искажению стоимости земельного участка. Нарушено требование 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)»*, что привело к занижению стоимости оцениваемых зданий в рамках сравнительного подхода.



5. При расчете арендной ставки в рамках доходного подхода на стр. 68-70 Отчета оценщик применяет корректировку на состояние объекта-аналога № 3 в размере - (минус)19% необоснованно, так как в объявлении в приложении к отчету на стр. 123 информации об отделке «Люкс» нет, указано лишь, что состояние отделки отличное, то есть без дефектов. На стр. 73 оценщик приводит обоснование: «Состояние, в котором находится объект, оказывает непосредственное влияние на его стоимость. «Отношение удельной арендной ставки объекта с отделкой **«люкс»**, к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой **в среднем состоянии**, имеет среднее значение 1,22 или +22%» согласно данным Справочника оценщика недвижимости – 2018. Офисно - торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2018

(таб.141 на стр.241). Поскольку оцениваемые здания имеют отделку в среднем состоянии (хорошее состояние), как и объекты – аналоги №№1,2 соответственно, данная корректировка должна быть принята равной нулю. К объекту – аналогу №3, имеющему отличную отделку данная корректировка должна быть принята равной -18% ($1/1,22=0,82$ или -18%).» Таким образом, наблюдается противоречие, что нарушает 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)»*.

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.

