

Приложение № 6 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 № 2102
рыночной стоимости недвижимого имущества, расположенного по
адресу: г. Томск, ул. Ленская, д. 31**

Специалистам ОГБУ «ТОЦИК» для анализа был предоставлен Отчет № 2102 от 31.03.2021 об определении рыночной стоимости нежилых помещений, расположенных по адресу: г. Томск, ул. Ленская, д. 31, выполненный оценщиком ООО «Континент-СП» Замазчиковой Светланой Павловной, членом СМАО, рег. № 389 от 03.07.2007 г.

Объектом оценки в настоящем Отчете являются нежилые помещения:

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 № 2102 от 31.03.2021 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 № 2102 от 31.03.2021 г., руб.	Снижение кадастровой стоимости, %
Нежилое помещение	Г. Томск, ул. Ленская, 31, пом. 2-9,11,12,15	70:21:0100015:5454	44 664,20	12 225,85	50 801 059,49	13 905681,79	72,63
Нежилое помещение	Г. Томск, ул. Ленская, д. 31, пом. № 17,20-23	70:21:0100015:5482	44 664,20	12 880,03	44 320 284,27	12 780 853,77	71,16
Нежилое помещение	Г. Томск, ул. Ленская, д. 31, пом. № 26-31, 33-36, 39,4247	70:21:0100015:5485	44 664,20	12 880,03	33 279 294,38	9 596 910,35	71,16

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. Объекты оценки расположены в зоне застройки многоэтажными жилыми домами, согласно данным градостроительного атласа, с незначительным удалением от пр. Мира, окружены многоэтажной и среднеэтажной жилой застройкой. При этом, для расчета рыночной стоимости объектов оценки в рамках сравнительного подхода оценщик применяет в качестве объекта-аналога № 1 помещение, расположенное на ул. Басандайской 47/3 в п. Аникино Кировского района г. Томска. Данный объект расположен на значительном удалении от объекта оценки – более 10 километров, фактически его местоположение можно охарактеризовать как окраина города. Преимущественная окружающая застройка объекта-аналога – индивидуальная жилая застройка, следовательно, проходимость низкая. Поэтому считаем, что корректировка на местоположение в размере 9,72%, примененная в расчетной таблице на стр. 55-61 Отчета не обоснована и не отражает разницы местоположение объектов оценки и объекта-аналога №1. Нарушены требования п. 22в 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)»*.

Рис. 1. Местоположение объекта-аналога №1

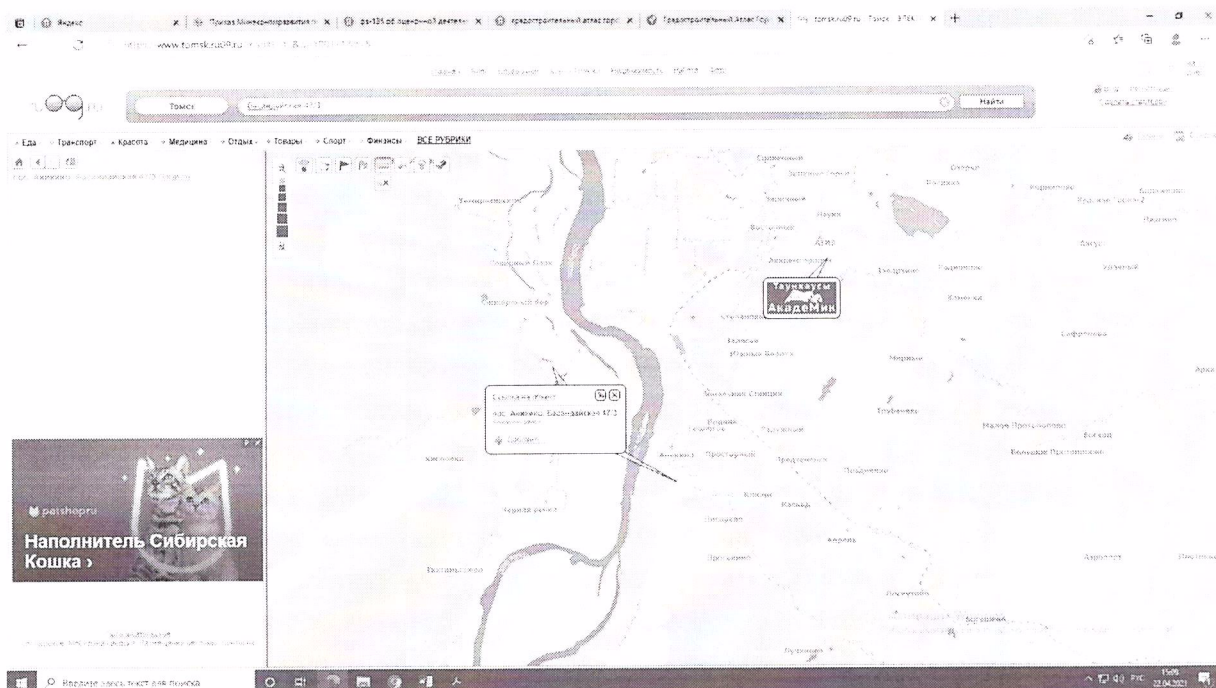
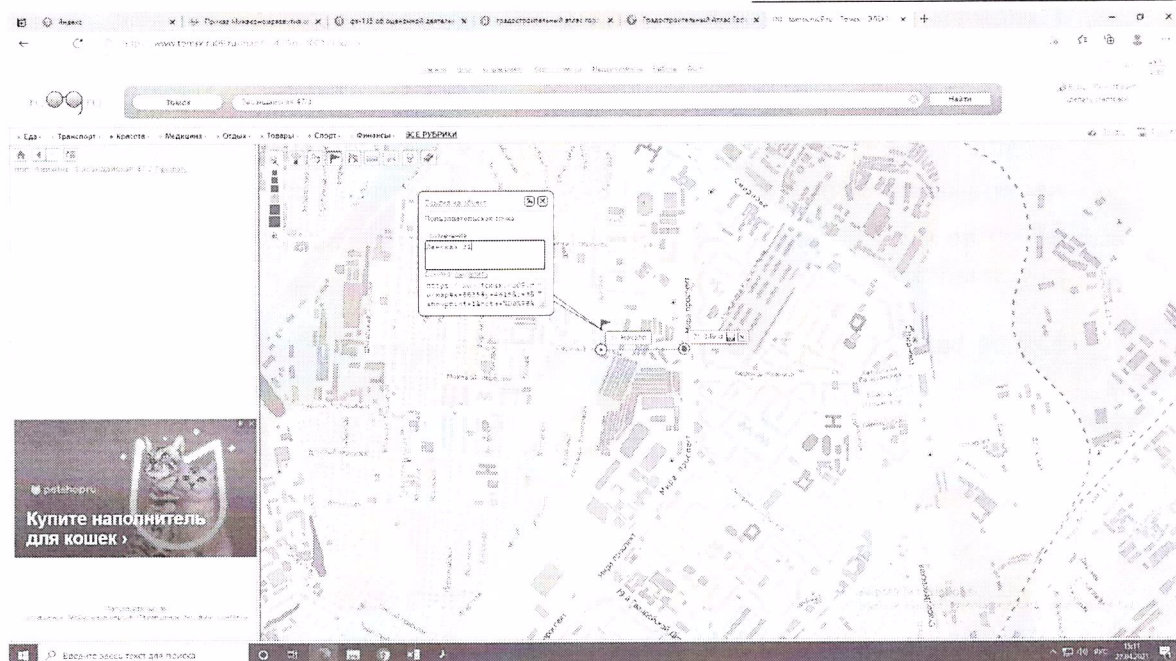


Рис. 2 Местоположение объектов оценки



2. Объекты оценки расположены в жилом монолитном доме 2012 года постройки. Однако на стр. 22 Отчета, при описании здания, в котором расположены объекты оценки, оценщик характеризует состояние фасада и техническое состояние здания как удовлетворительное. При этом фотоматериалы внешнего вида здания в Отчете не представлены. Более того, в расчетной таблице на стр. 55-61 оценщик характеризует объекты оценки, имеющие черновую отделку, как требующие капитального ремонта. Никакой технической документации, подтверждающей мнение оценщика, в отчете нет. Таким образом, исходя из ошибочно определенного состояния объектов оценки, объекты-аналоги подобраны оценщиком некорректно, что привело к существенному занижению стоимости оцениваемых помещений. Нарушены требования п. 22в

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)».

3. Площадь объектов оценки находится в диапазоне 745,1-1137,40 кв.м. Площадь выбранных оценщиком для расчета объектов-аналогов находится в диапазоне 67-117 кв.м. Огромное различие в площади требует введения существенной корректировки на размер (площадь), что может привести к искажению стоимости нежилых помещений, рассчитанной сравнительным подходом. Нарушены требования п. 22в 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)».
4. Скриншоты предложений о продаже объектов-аналогов, представленные в приложении к отчету на стр. 130-134 не читаемы, что не позволяет их идентифицировать и проверить данные на достоверность. Оценщик нарушил 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».

Кроме того, к замечаниям считаем целесообразным отнести то, что в цели оценки на стр. 4 Отчета написано «Для уточнения кадастровой стоимости», что, с точки зрения фактического использования Отчета заявителем, противоречит фактической цели применения отчета – определение рыночной стоимости для установления кадастровой стоимости объекта в размере рыночной.

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.