

Пояснение к отчету № 37

**об оценке рыночной стоимости нежилых помещений (кадастровый номер:
70:21:0200008:1619) общей площадью 913,9 кв.м, расположенных по адресу:
Томская область, г. Томск, ул. Источная, д. 42, пом. ц001-ц005, 1001-1004,
2001-2004**

Специалистам ОГБУ «ТОЦИК» для анализа был предоставлен Отчет № 37 от 06.04.2021 об определении рыночной стоимости нежилых помещений (кадастровый номер: 70:21:0200008:1619) общей площадью 913,9 кв.м, расположенных по адресу: Томская область, г. Томск, ул. Источная, д. 42, пом. ц001-ц005, 1001-1004, 2001-2004, выполненный оценщиком ООО «Бизнес-Оценка» Овсянниковой Анжеликой Александровной, членом общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков», рег. № 003435 от 04.02.2008 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 № 37 от 06.04.2021 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 № 37 от 06.04.2021 г., руб.	Снижение кадастровой стоимости, %
Нежилое помещение	Томская область, г. Томск, ул. Источная, д. 42, пом. ц001-ц005, 1001-1004, 2001-2004	70:21:0200008:1619	20 922,88	15 131,09	19 121 420,03	13 282 300,00	30,54

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 таблице 8 на стр. 42 Отчета для расчета рыночной стоимости земельного участка оценщик применяет три объекта-аналога. Обоснование выбора в пользу этих объектов-аналогов в тексте отчета отсутствует. Кроме того, в качестве объекта-аналога № 1 оценщик принимает земельный участок, предназначенный под дачное строительство, расположенный в СТ «Лесная дача». Данный земельный участок неприменим в качестве объекта-аналога, так как несопоставим с объектом оценки по таким ценообразующим факторам, как назначение, местоположение, наличие коммуникаций. Тем самым нарушены требования п. 5 ФСО №3 в части: *«в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки»* и *«информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена»*, а также требования п. 22б 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. 22в ФСО №7: *«при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке»*.
2. В таблице на стр. 86 Отчета в расчете стоимости земельного участка отсутствует корректировка на снос строения в отношении объекта-аналога №1. Оценщик ошибочно указывает, что данный земельный участок свободный. Однако, в скриншоте объявления на стр. 83 Отчета указано, что на участке имеются постройки: дом, баня, теплица, колодец. Оценщиком в данном случае нарушены 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)»*.
3. На стр. 83 Отчета представлен скриншот объявления о продаже объекта-аналога №2, используемого оценщиком для расчета рыночной стоимости земельного участка. Стоимость в объявлении в размере 9 000 000,00 рублей указана на дату 29.05.2019 г., то есть после даты оценки. Таким образом, нарушено требование п. 8 ФСО №1: *«Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) - это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки. Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки»*.
4. На стр. 93 Отчета оценщик для расчета рыночной стоимости объекта оценки применяет три объекта-аналога. Однако обоснование выбора в пользу данных объектов-аналогов в тексте отчета отсутствует. Нарушены требования п. 5 ФСО №3 в

части: «в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки» и «информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена», а также требования п. 22б 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. 22в ФСО №7: «при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке».

5. В таблице на стр. 93-94 для расчета стоимости объекта оценки в рамках применения сравнительного подхода в качестве объекта-аналога №1 оценщиком принято нежилое помещение по адресу: г. Томск, Московский тракт 6/3. Указанный объект расположен внутри квартала, однако оценщиком не вносится корректировка на расположение относительно красной линии.

Также в указанной таблице на стр. 93 Отчета в отношении объекта-аналога №1 оценщиком указана дата предложения 20.07.2018 г. Однако данная информация ничем не подтверждена, на стр. 89 в скриншоте объявления об объекте-аналоге №1 отсутствует информация о дате предложения.

Тем самым нарушены 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)».

6. В таблице на стр. 93-94 Отчета оценщиком к расчету принят объект-аналог №2, расположенный по адресу: г. Томск, Московский тракт, д. 23, стр. 1. Указанный объект представляет собой производственно-складское помещение с гаражом и офисами, частично без отделки и нуждается в косметическом ремонте. Данный объект расположен внутри квартала. Указанная информация установлена специалистами ОГБУ «ТОЦИК» в результате телефонного разговора с представителем продавца (тел. 89138734053, Дарья). Однако в расчетах оценщик ошибочно указывает, что данный объект-аналог расположен на «Красной линии» и находится в хорошем состоянии. Также отсутствует корректировка на назначение и фактическое использование в отношении объекта-аналога №2.

Кроме того, в скриншоте объявления о продаже объекта-аналога №2 отсутствует дата предложения. Таким образом, информация, указанная в расчетной таблице о дате предложения объекта не подтверждена.

Таким образом, нарушены 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)» и п. 22б 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».

7. В расчетной таблице на стр. 97 при определении размера арендной ставки в рамках применения доходного подхода оценщик указывает, что объект оценки расположен рядом с «Красной линией», что противоречит его фактическому местоположению и описанию в расчетной таблице на стр. 93-94. Таким образом, корректировка на «Красную линию» в отношении объектов-аналогов №1 и №2 применена необоснованно. 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, оценщиком допущены грубые нарушения требований законодательства об оценочной деятельности к составлению отчета и требований к информации, используемой в отчете при проведении оценки.