

**Пояснение к отчету об оценке № 2107
рыночной стоимости недвижимого имущества, расположенного по
адресу: г. Томск, ул. Красноармейская, 101а**

Специалистам ОГБУ «ТОЦИК» для анализа был предоставлен Отчет № 2107 от 15.04.2021 об определении рыночной стоимости нежилых помещений, расположенных по адресу: г. Томск, ул. Красноармейская, 101а, 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 с кадастровым номером 70:21:0200023:4780:

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 № 2107 от 15.04.2021 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 № 2107 от 15.04.2021 г., руб.	Снижение кадастровой стоимости, %
Нежилые помещения	Томская область, г. Томск, ул. Красноармейская 101а, пом. п001-п009, п013-п017, п019, п025, п027-п029, п032-п034, п041-п042, п045-п071	70:21:0200023:4780	20 406,67	2 973,92	26 094 012,76	3 802 751,5	85,43

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. Объект оценки расположен в районе с высокоразвитой инфраструктурой, в непосредственной близости от остановки общественного транспорта, объектов общественно-делового назначения и многоэтажных жилых домов, а также имеет высокую проходимость. При этом, для расчета рыночной стоимости объектов оценки в рамках сравнительного подхода оценщик применяет в качестве объекта-аналога № 2 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, граничащая с пригородом. Преимущественная окружающая застройка объекта-аналога – индивидуальная жилая застройка, следовательно, проходимость низкая. В связи с этим считаем, что корректировка на местоположение в размере 25%, примененная в расчетной таблице на стр. 53-55 Отчета не обоснована и не отражает разницы в местоположении объектов оценки и объекта-аналога №1. Объект-аналог № 3 расположен по адресу: г. Томск, ул. Бакунина, 14 в обособленной исторической зоне города, окружен малоэтажной и среднеэтажной жилой застройкой, находится в значительном отдалении от объектов инфраструктуры, остановок общественного транспорта, поэтому считаем применение корректировки в отношении объекта-аналога №3 в размере (минус)10% необоснованной. Таким образом, 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)»*. Нарушение данных требований привело к занижению стоимости объекта оценки.

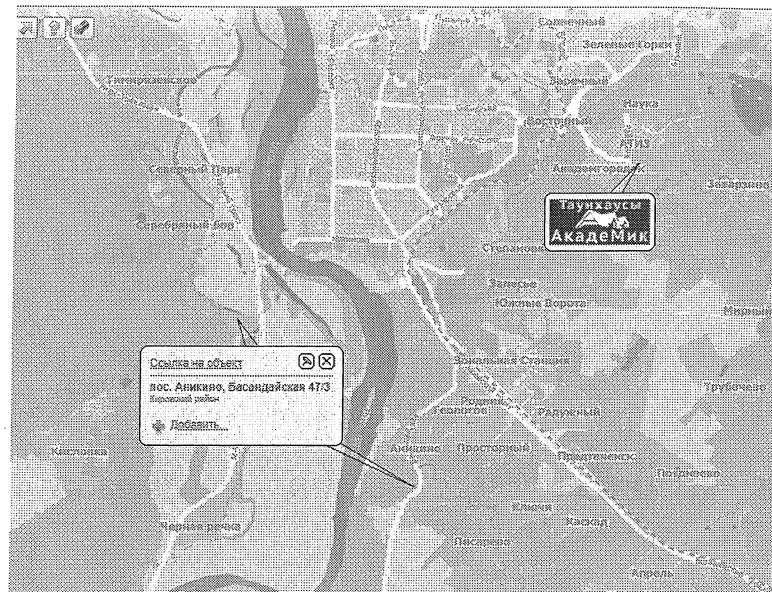


Рис. 2 Местоположение объекта-аналога №3

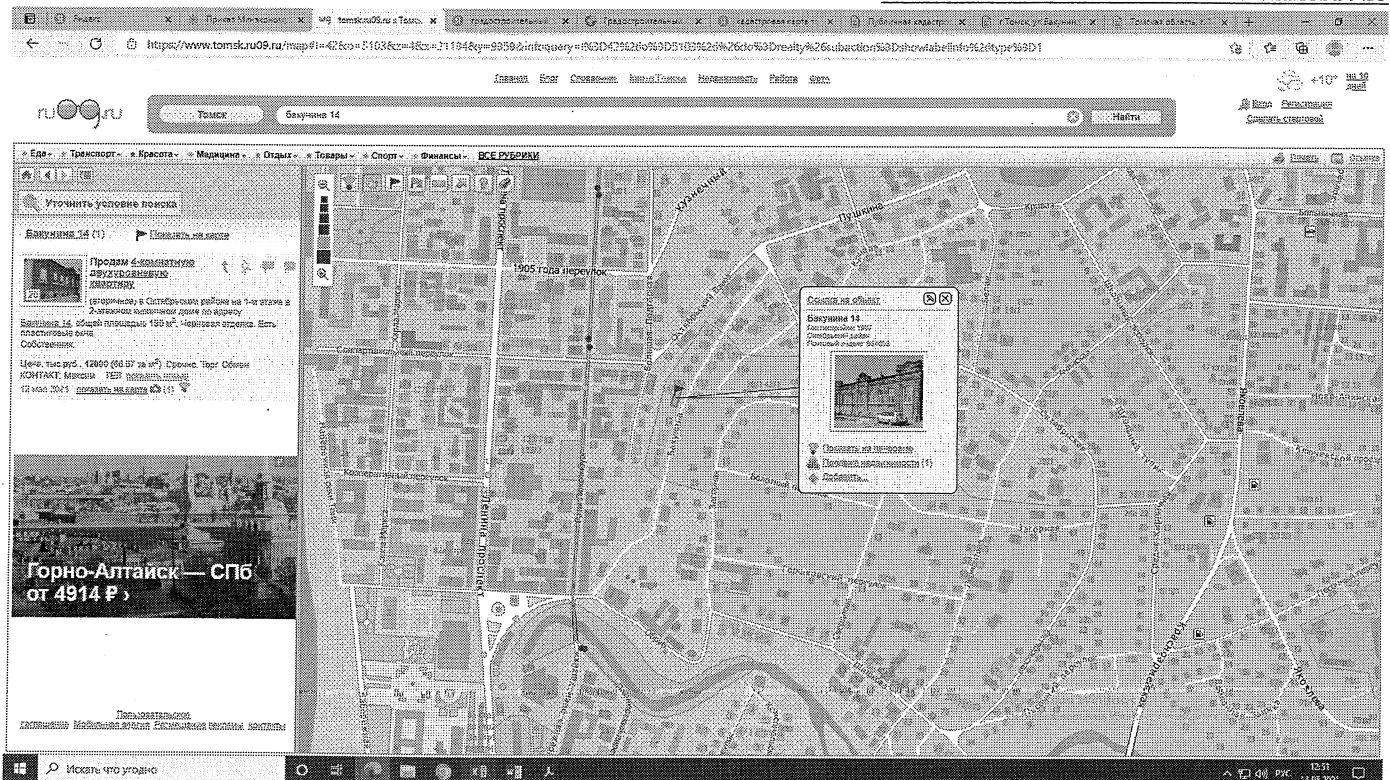
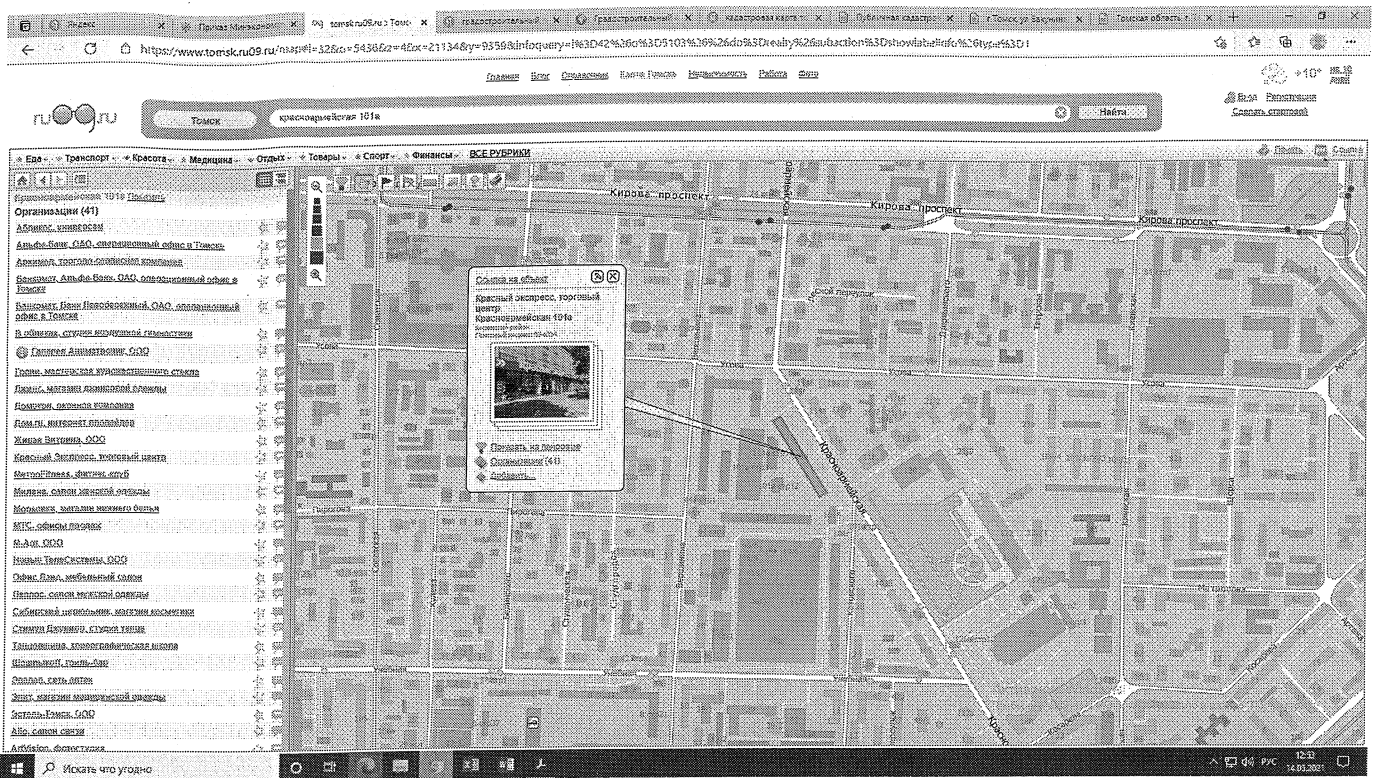


Рис. 3 Местоположение объекта оценки



2. В расчетной таблице на стр. 55 оценщик характеризует объект оценки как требующий капитального ремонта и вводит корректировки в отношении объектов-аналогов №1 и №3 в размере -14% и -21% соответственно, хотя в таблице 9.6 на стр. 52 Отчета техническое состояние всех объектов-аналогов характеризуется как требующее капитального ремонта. Таким образом, оценщик необоснованно занижает итоговую стоимость объекта оценки. Капитальный ремонт зданий и сооружений предусматривает замену несущих конструкций или их частей и элементов инженерного оборудования в составе здания и его инженерных систем для устранения физического износа, поддержания и улучшения эксплуатационных свойств без изменения функции здания и технико-экономических показателей. Согласно приведенным фотоматериалам на стр. 14-15 и 95-97, а также учитывая тот факт, что, согласно данным Технического паспорта по состоянию на 28.01.2008 г., была проведена реконструкция здания, оцениваемые помещения требуют проведения только внутренней отделки. Следовательно, примененные оценщиком корректировки не обоснованы, что нарушает требования п. 5 ФСО №3 в части: *«содержание отчета об оценке не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов»*. Таким образом, исходя из ошибочно определенного состояния объекта 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 объекта оценки составляет 1278,70 кв.м. Площадь выбранных оценщиком для расчета объектов-аналогов находится в диапазоне 67-157,10 кв.м. Большое различие в площади требует введения существенной корректировки на размер (площадь), что может привести к искажению стоимости нежилого помещения, рассчитанной сравнительным

подходом. Нарушены требования п. 22в ФСОН⁷: «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. В приложении к отчету на стр. 91-94 представлен технический паспорт на объект оценки. Данный документ представлен не в полном объеме (отсутствует план помещений), что нарушает требования п. 10 ФСО №3: «В приложении к отчету об оценке должны содержаться копии документов, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, в том числе правоустанавливающие и правоподтверждающие документы, а также документы технической инвентаризации, заключения экспертиз, а также другие документы по объекту оценки (при их наличии)» и п. 5 ФСО №3 в части: «содержание отчета об оценке не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов».
5. Скриншоты предложений о продаже объектов-аналогов, представленные в приложении к отчету на стр. 98-102, плохого качества и 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, оценщиком допущены нарушения требований статьи 11 Федерального закона от 29.08.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также нарушены требования к составлению и к содержанию отчета об оценке, установленные федеральными стандартами оценки.