

**Пояснение к отчету № 033-03/2021**

**об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества с учетом  
связанного с ним права собственности, в составе: помещения с кадастровым  
номером: 70:21:0100032:6502, площадь: 625,5 м<sup>2</sup>, этажность: 1, назначение:  
нежилое; адрес расположения: Российская Федерация, Томская область, г.  
Томск, тракт Иркутский, д. 96, пом. 1004, 1007-1011, 1072, 1073, 1092, 1093, 1151,  
1152, 1153.**

Специалистам ОГБУ «ТОЦИК» для анализа был предоставлен Отчет № 033-03/2021 от 25.03.2021г. об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества с учетом связанного с ним права собственности, в составе: помещения с кадастровым номером: 70:21:0100032:6502, площадь: 625,5 м<sup>2</sup>, этажность: 1, назначение: нежилое; адрес расположения: Российская Федерация, Томская область, г. Томск, тракт Иркутский, д. 96, пом. 1004, 1007-1011, 1072, 1073, 1092, 1093, 1151, 1152, 1153, выполненный оценщиком ООО «Фемида» Оськиным Вадимом Валерьевичем, членом саморегулируемой организации оценщиков: СРО Ассоциация «Русское общество оценщиков», регистрационный номер 009051 от 22 июля 2020 г.

Объектом оценки в настоящем Отчете является нежилые помещения с кадастровым номером 70:21:0100032:6502:

| Объект<br>оценки     | Адрес                                                                                                                                                         | Кадастровый номер  | Удельная<br>кадастровая<br>стоимость<br>объекта по<br>состоянию на<br>01.01.2019 г.,<br>согласно<br>Отчета<br>№1ГКООН-<br>2019 от<br>07.11.2019 г.,<br>руб./кв. м | Удельная<br>рыночная<br>стоимость<br>объекта по<br>состоянию на<br>01.01.2019 г.,<br>согласно<br>Отчета № 033-<br>03/2021от<br>25.03.2021г.,<br>руб./кв. м | Кадастровая<br>стоимость<br>объекта по<br>состоянию на<br>01.01.2019 г.,<br>согласно<br>Отчета<br>№1ГКООН-<br>2019 от<br>07.11.2019 г.,<br>руб. | Рыночная<br>стоимость<br>объекта по<br>состоянию на<br>01.01.2019 г.,<br>согласно<br>Отчета № 033-<br>03/2021от<br>25.03.2021г.,<br>руб. | Снижение<br>кадастровой<br>стоимости,<br>% |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|
| нежилые<br>помещения | Российская<br>Федерация, Томская<br>область, г. Томск,<br>тракт Иркутский, д.<br>96, пом. 1004, 1007-<br>1011, 1072, 1073,<br>1092, 1093, 1151,<br>1152, 1153 | 70:21:0100032:6502 | 32 775,46                                                                                                                                                         | 14 789,77                                                                                                                                                  | 20 501 050,16                                                                                                                                   | 9 251 000,00                                                                                                                             | 54,87                                      |

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. При расчете рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного и доходного подходов на стр. 91-93 и стр. 102-104 Отчета оценщик применяет корректировку на расположение входа в размере (минус) 10% в отношении всех объектов-аналогов. Оценщик обосновывает данную корректировку тем, что вход в оцениваемые помещения расположен со стороны второстепенной дороги. Однако, по фотоматериалам, представленным в отчете на стр. 22-29 видно, что вход в помещения расположен со стороны Иркутского тракта. Тем самым оценщик нарушил 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...»*.
2. В расчетной таблице на стр. 92 Отчета при определении рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом оценщик ошибочно применяет отрицательную корректировку на площадь в размере -(минус)16 % в отношении объекта-аналога №1. На стр. 88-89 Отчета приведено обоснование корректировки на площадь с таблицей из сборника «Справочник оценщика недвижимости - 2018», «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», «Текущие и прогнозные характеристики рынка для сравнительного подхода», Нижний Новгород, 2018 г., под редакцией Лейфер Л.А. стр. 187, согласно которой корректировка для указанного объекта-аналога должна быть равна 0%. В отношении объектов-аналогов № 2 и 3 оценщик применяет корректировку в размере -(минус)24% и -(минус)31 % соответственно. Однако, согласно таблице, корректировка должна составлять -(минус)9% и -(минус)17% соответственно. Тем самым оценщик нарушил 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 значительному занижению стоимости объекта оценки.
3. Объект оценки расположен на первом этаже жилого пятиэтажного многоквартирного дома. Объект-аналог №1, принятый к расчетам в рамках сравнительного подхода, расположенный в многоквартирном жилом доме адресу: г. Томск, Иркутский тракт, 92, представляет собой помещение, часть которого расположена в подвале. В данном случае необходимо применение корректировки на этаж для части объекта-аналога, расположенной в подвале. Оценщик не применяет данную корректировку, что привело к незначительному занижению стоимости оцениваемых помещений и к нарушению требований **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:** *содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке...»*.
4. Помещение, расположенное по адресу: г. Томск, Иркутский тракт 194в и принятое в качестве объекта-аналога №3 для расчета рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода имеет площадь 107 кв. м. Из них 44 кв. м. занимают складские помещения, что составляет 41% от общей площади. Таким образом, объект-аналог №3 относится к более дешевому, торгово-складскому сегменту коммерческой недвижимости. Однако корректировка на тип объекта отсутствует. Нарушено требование **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:** «содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке...».

5. В расчетной таблице на стр. 93 отчета при определении стоимости оцениваемых помещений в рамках сравнительного подхода и в таблице на стр. 113 при определении стоимости объекта в рамках доходного подхода оценщик производит вычет стоимости земельного участка из стоимости помещений. Однако в отчете отсутствует анализ характеристик земельных участков под объектами-аналогами, расчет их рыночной стоимости. Также оценщик не производит выделение стоимости каждого земельного участка из цены объекта-аналога. Некорректный расчет оценщика привел к искажению стоимости объекта оценки в целом. 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), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов». **Нарушены требования ст. 11 ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ:** «Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение. В отчете в обязательном порядке указываются дата проведения оценки объекта оценки, используемые стандарты оценки, цели и задачи проведения оценки объекта оценки, а также иные сведения, необходимые для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки, отраженных в отчете».
6. В таблице 30 на странице 115 Отчета 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. Нарушены требования **п. 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, оценщиком допущено нарушение требований к содержанию отчета об оценке, установленными федеральными стандартами оценки, а также нарушение требований к информации, используемой в отчете об оценке, установленными федеральными стандартами оценки.