

Пояснение к отчету № 458/21
рыночной стоимости нежилого помещения, с кадастровым номером
70:21:0100053:6185, расположенного по адресу: Томская область, г. Томск, ул.
Яковлева, д. 6, пом. 18-29

Специалистам ОГБУ «ТОЦИК» для анализа был предоставлен Отчет № 458/21 рыночной стоимости нежилого помещения, с кадастровым номером 70:21:0100053:6185, расположенного по адресу: Томская область, г. Томск, ул. Яковлева, д. 6, пом. 18-29, выполненный оценщиком ООО «Центр экономических консультаций и оценки» Белозеровой Ириной Петровной членом саморегулируемой организации оценщиков: Некоммерческое партнерство саморегулируемая организация «Деловой союз оценщиков», регистрационный номер 481 от 12.04.2021 г.

Объектом оценки в настоящем Отчете является нежилое помещение с кадастровым номером 70:21:0100053:6185:

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 № 458/21 от 27.04.2021, 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 № 458/21 от 27.04.2021, руб.	Снижение кадастровой стоимости, %
Нежилое помещение	г. Томск, ул. Яковлева, д. 6, пом. 18-29	70:21:0100053:6185	37 895,79	19 451,96	10 925 355,91	5 068 000,00	53,61

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 подборе объектов-аналогов для расчета рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода оценщик не применяет в качестве аналогов помещения площадью 137,50, 118, 130,70, 121, 132 кв. м, аргументируя тем, что данные помещения имеют несопоставимую площадь с объектом оценки площадью 288,30 кв.м. Однако, применяет в качестве объекта-аналога помещение площадью 998,50 кв.м, площадь которого значительно превышает площадь оцениваемого помещения. 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...)» и 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», что привело к искажению стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода.
2. В расчетной таблице на стр. 55 Отчета оценщик определил местоположение объекта-аналога № 1, расположенного по адресу: г. Томск, ул. Герцена 31а ошибочно. Так, местоположение данного объекта-аналога отнесено к зоне «Спальных микрорайонов среднеэтажной застройки». Однако, согласно данным градостроительного атласа (Рис. 1) объект-аналог №1 расположен в зоне «учреждений здравоохранения и социальной защиты» и граничит с зоной застройки жилыми домами в исторических районах города. Кроме того, земельный участок расположен в центральной части Советского района. Некорректное определение местоположения объекта-аналога №1 повлекло необоснованное применение корректировки на местоположение и искажение стоимости земельного участка под оцениваемыми помещениями. Нарушен 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 Скриншот местоположения объекта-аналога №1 с сайта <https://map.admtomsk.ru>



3. Помещение, расположенное по адресу: Г. Томск, ул. Октябрьская, д. 26, выбранное оценщиком в качестве объекта-аналога №2 для расчета арендной ставки в рамках доходного

подхода расположено в значительном удалении от остановок общественного транспорта, окружен объектами малоэтажной и индивидуальной застройки, имеет низкую проходимость. Объект оценки, расположенный по адресу: г. Томск, ул. Яковлева, д. 6, находится в непосредственной близости от остановки общественного транспорта, окружен плотной застройкой многоквартирными жилыми домами, имеет проходимость выше среднего. Однако, в расчетной таблице на стр. 66 при определении размера арендной ставки в рамках доходного подхода оценщик применяет корректировку на местоположение в отношении объекта-аналога №2 в размере 0%. Считаем, что размер корректировки не отражает действительную разницу в местоположении объекта-аналога №2 и оцениваемого помещения. Оценщиком 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. 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».

4. На странице 73 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. 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, 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 искажению итоговой рыночной стоимости объекта оценки.