

Пояснение к отчету № 37/1

**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 № 37/1 от 19.05.2021 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 № 37/1 от 19.05.2021 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 № 37/1 от 19.05.2021 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	14 518,98	19 121 420,03	13 267 900,00	30,61

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. В таблице на стр. 97-98 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. 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)»*.
2. При расчете земельного участка в таблице на стр. 91-92 допущено несоответствие исходных данных о стоимости объектов-аналогов №1 и №2 данным, представленным в таблице 8 на стр. 44 Отчета, а также данным, содержащимся в скриншотах объявлений в Приложении к Отчету (см. рис. 1-2).

Рис. 1. Скрин-копия стр. 91 Заключения

Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
г. Томск, ул. Советская, 15	г. Томск, ул. Московский тракт, 39	г. Томск, ул. Источная, 5
Советский	Советский	Советский
12 000 000	9 000 000	10 000 000
рыночные	рыночные	рыночные
800	827,1	770
земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
ИЖС	ИЖС	ИЖС

Рис. 2. Скрин-копия стр. 44 Заключения

Таблица 8			
Характеристика объектов	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Местоположение:	г. Томск, ул. Советская, 15	г. Томск, ул. Московский тракт, 39	г. Томск, ул. Источная, 5
Район	Советский	Кировский	Советский
Цена продажи, руб.:	5 800 000	12 000 000	10 000 000
Условия продажи:	рыночные	рыночные	рыночные
Общая площадь, кв. м.:	800	827,1	770
Категория земель:	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Разрешенное использование по документу:	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Наличие улучшений:	1-но эт. жилой дом, 51,4 кв. м.	2-х эт. жилой деревянный дом 106,7 кв. м.	1-но эт. жилой дом, 113,1 кв. м.
Наличие коммуникаций:	центральные	центральные	центральные
Категория цены (сделка, предложение)	предложение	предложение	предложение
Дата сделки (предложения):	01.01.19	08.03.18	01.01.19

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)»*.

3. При расчете рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода в расчетной таблице на стр. 97-98 Отчета весовые коэффициенты присвоены некорректно. Так, объект-аналог №3 имеет наибольшие различия в ценообразующих

факторах с объектом оценки. Однако данному объекту-аналогу присвоен наибольший весовой коэффициент. Таким образом 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)»*.

4. При расчете размера арендной ставки оцениваемого объекта на стр. 101-102 оценщик применяет в качестве объекта-аналога № 1 помещение площадью 30 кв. м. Площадь объекта-аналога № 1 существенно отличается от площади объекта оценки, что требует введения значительной корректировки на площадь. Большой размер корректировки на площадь может привести к искажению размера арендной ставки и, следовательно, рыночной стоимости объекта оценки. Нарушено 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»*.

Таким образом, оценщиком допущены грубые нарушения требований законодательства об оценочной деятельности к составлению отчета и требований к информации, используемой в отчете при проведении оценки.