

Приложение № 7 к протоколу № 20
заседания комиссии по рассмотрению
споров о результатах определения
кадастровой стоимости
на территории Томской области
от 06.08.2021

**Пояснение к отчету об оценке № 267А/21
об оценке рыночной стоимости нежилого здания,
кадастровый номер: 70:14:0312004:2924
адрес: Томская область, р-н Томский, п. Зональная Станция, ул. 40 лет
Победы, д. 16/1, номера на поэтажном плане: подвал: 1,2,3,7,8,9; 2 этаж:
1-7; мансарда: 1-8**

Специалистам ОГБУ «ТОЦИК» для анализа был предоставлен Отчет № 267А/21 от 29.06.2021 об оценке рыночной стоимости нежилого помещения, кадастровый номер: 70:14:0312004:2924 адрес: Томская область, р-н Томский, п. Зональная Станция, ул. 40 лет Победы, д. 16/1, номера на поэтажном плане: подвал: 1,2,3,7,8,9; 2 этаж: 1-7; мансарда: 1-8, выполненный оценщиком ООО «Оценка недвижимости» Кравцовым Сергеем Владимировичем, членом саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков СМАО, дата включения в реестр 04.05.2007г., № согласно реестра 129.

Объектом оценки в настоящем Отчете является нежилое помещение с кадастровым номером 70:14:0312004:2924:

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 №267А/21 от 29.06.2021 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 №267А/21 от 29.06.2021 г., руб.	Снижение кадастровой стоимости, %
Нежилое помещение	Томская область, р-н Томский, п. Зональная Станция, ул. 40 лет Победы, д. 16/1, номера на поэтажном плане: подвал: 1,2,3,7,8,9; 2 этаж: 1-7; мансарда: 1-8	70:14:0312004:2924	19 075,14	12 366,43	8 002 021,18	5 187 716,88	35,17

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 расчетной таблице на стр. 45-46 Отчета при определении размера арендной ставки оцениваемого объекта в рамках доходного подхода на стр. 45-46 Отчета оценщик применяет корректировку на торг в размере (минус) 14,3 %, что соответствует среднему значению корректировки для неактивного рынка. Однако, обоснование размера данной корректировки на стр. 40 отсутствует. Нарушены 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 не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов».
2. В расчетной таблице при определении рыночной стоимости оцениваемого объекта в рамках сравнительного подхода на стр. 61 оценщик применяет корректировку на торг в размере (минус) 16,5 %, что соответствует среднему значению корректировки для неактивного рынка. Однако, обоснование размера данной корректировки на стр. 64 отсутствует. Нарушены 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 не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов».
3. Объект оценки по адресу: Томская область, Томский район, п. Зональная Станция, ул. 40 лет Победы, д. 16/1 расположен в центральной части населенной пункта, окружен многоквартирными жилыми домами, а также объектами административно-торгового назначения, находится в непосредственной близости к остановке общественного транспорта и имеет высокую проходимость. Для расчета размера арендной ставки в доходном подходе оценщик выбрал в качестве объекта-аналога №2 помещение, расположенное на ул. Строительной в п. Зональная станция, в значительном удалении от центра населенного пункта и остановок общественного транспорта и имеет низкую проходимость. Анализ сравнимости местоположения объектов и корректировка на местоположение в расчетной таблице на стр. 45 отсутствует. Нарушены 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».

4. В отношении стоимости объекта-аналога № 3 в расчетной таблице на стр. 45 Отчета корректировка на отделку в размере (минус) 22% применена необоснованно. В объявлении в приложении на стр. 151 Отчета о сдаче в аренду объекта-аналога № 3 информация о том, что данный аналог имеет «Евроремонт» отсутствует. Нарушены требования 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» и п. 5 ФСО №3 в части: «в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки», что могло привести к искажению стоимости оцениваемого помещения.
5. Объекты-аналоги №№ 1, 2 и 3, примененные оценщиком в рамках сравнительного подхода на стр. 60 Отчета несопоставимы с объектом оценки по одному из основных ценообразующих факторов, а именно дате предложения: январь 2016 г., сентябрь 2014 г., ноябрь 2015 г. Это повлекло применение в расчетах Оценщиком значительного размера положительных корректировок на время продажи: 13,78%, 35,49% и 15,52%, соответственно. Такая же ситуация и с объектом-аналогом №3, примененного Оценщиком в доходном подходе, с датой предложения июль 2015 г., с последующей корректировкой стоимости данного аналога по дате предложения +18,39%. Значение данных корректировок не подтверждено в Отчете анализом изменения стоимости объектов недвижимости и ставок аренды на рынке недвижимости. Что могло привести к искажению стоимости объекта оценки из-за несопоставимости ценообразующих параметров на дату оценки и на дату предложения объектов-аналогов. Рынок помещений коммерческого назначения в г. Томске и в приближенных к г. Томску населенных пунктов Томского района достаточно развит. Кроме того, источником информации для подбора объектов-аналогов Оценщик использует электронную базу данных «ORIS», которая подтверждает специалистам ОГБУ «ТОЦИК» достаточную развитость исследуемого сегмента рынка недвижимости на даты, наиболее приближенные к дате оценки. Нарушены 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».
6. На странице 69 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, оценщиком допущены грубые нарушения требований законодательства об оценочной деятельности к составлению отчета и требований к информации, используемой в отчете при проведении оценки.