

Приложение № 6 к протоколу № 21
заседания комиссии по рассмотрению
споров о результатах определения
кадастровой стоимости
на территории Томской области
от 12.08.2021

**Пояснение к отчету № 1306 об оценке рыночной стоимости нежилого
помещения общей площадью 173,8 кв.м. (кадастровый номер
70:21:0200020:4840, адрес (местоположение): Томская область, г. Томск, ул.
Тимакова, 31/1, пом. ц020-ц030**

Специалистам ОГБУ «ТОЦИК» для анализа был предоставлен Отчет № 1306 от 22.07.2021 об оценке рыночной стоимости нежилого помещения общей площадью 173,8 кв.м. (кадастровый номер 70:21:0200020:4840, адрес (местоположение): Томская область, г. Томск, ул. Тимакова, 31/1, пом. ц020-ц030, выполненный оценщиком ООО «Оценка собственности» Поляковым Алексеем Владимировичем, членом ассоциации «Русское общество оценщиков», свидетельство №0001669, запись в реестре №005860 от 04.08.2009 г.

Объектом оценки в настоящем Отчете является нежилое помещение с кадастровым номером 70:21:0200020:4840:

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 № 1306 от 22.07.2021 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 № 1306 от 22.07.2021 г., руб.	Снижение кадастрово стоимости %
Нежилое помещение	Томская область, г. Томск, ул. Тимакова, 31/1, пом. ц020-ц030	70:21:0200020:4840	33 897,74	15 868,81	5 891 427,28	2 758 000,00	53,37

Анализ для целей настоящих пояснений проводился на соответствие содержания Отчета требованиям действующего федерального законодательства в области оценочной деятельности, а именно:

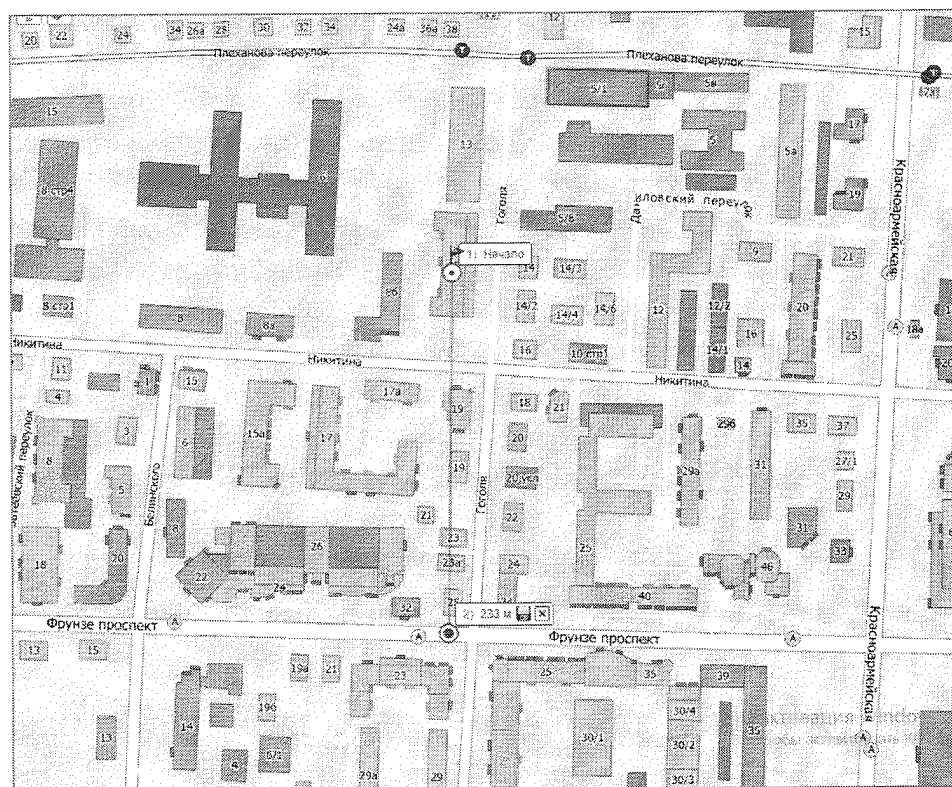
- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 № 135-ФЗ,
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297;

- 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 табл. 4.20 на стр. 57-58 Отчета оценщик приводит анализ рынка коммерческой недвижимости г. Томска. Минимальная стоимость предложения составила 40 000,00 руб. за кв. 1, средний показатель удельной рыночной стоимости - 59 722,86 рублей, максимальная – 66 666,67 рублей. Стоимость объекта оценки, согласно Отчету, составляет 15 868,81 руб./кв. м, что ниже представленной в анализе минимальной стоимости на 60,33%. Таким образом, наблюдается противоречие между проведенным оценщиком анализом рынка и рассчитанной оценщиком стоимостью оцениваемого помещения, что нарушает п. 5 ФСО №3 в части: «содержание отчета об оценке не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов».
2. В табл. 7.10 на стр. 92-93 отчета при расчете рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода оценщик применяет к в отношении всех объектов-аналогов корректировки по ряду ценообразующих факторов, а именно: местоположение относительно «Красной линии», этаж расположения и состояние отделки. Применение всех корректировок в совокупности привело к существенному отклонению удельного показателя стоимости от начальной удельной стоимости объектов-аналогов более чем на 60%. Таким образом, в отчете 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» и привело к занижению стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода.
3. Помещение, расположенное по адресу: г. Томск, ул. Гоголя, 15, выбранное оценщиком в качестве объекта-аналога №3 имеет внутриквартальное расположение, удалено от пр. Фрунзе приблизительно на 230 м, как это отображено на рис. 1. Корректировка на «Красную линию» в размере (минус) 20% применена необоснованно и привела к искажению стоимости объекта оценки. Нарушено 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)».

Рис. 1 Расположение объекта-аналога №3 по данным <https://www.tomsk.ru09.ru>



4. Согласно фотоматериалам, представленным на стр. 87 и 90 Отчета, помещения, выбранные в качестве объектов-аналогов №№ 1 и 3 для расчета рыночной стоимости сравнительным подходом, имеют простую отделку. Однако в расчетной таблице на стр. 92-93 оценщик применяет корректировку на состояние отделки в размере 0,63, что соответствует объектам-аналогам, имеющим отделку «Люкс» в обосновании корректировки на стр. 86 Отчета. 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 «в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки», что привело к занижению стоимости оцениваемого помещения.
5. В табл. 4.22 на стр. 60 Отчета оценщик приводит анализ рынка аренды коммерческой недвижимости г. Томска. Минимальная стоимость арендной ставки составила 315,79 руб. за кв. 1, средний показатель арендной ставки – 459,61 рублей, максимальная – 781,25 рублей, в том числе для помещений, расположенных на цокольном этаже диапазон размера арендной ставки составляет 316-500 руб./кв.м. Размер арендной ставки, рассчитанный в рамках доходного подхода на стр. 113 составляет 220,46 руб./кв. м, что ниже минимальной стоимости на 30,19%. Таким образом, наблюдается противоречие между проведенным оценщиком анализом рынка и рассчитанной оценщиком стоимостью оцениваемого помещения, что нарушает 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 «в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки».

6. В табл. 7.23 на стр. 113 отчета при расчете стоимости размера арендной ставки в рамках доходного подхода оценщик применяет к в отношении всех объектов-аналогов корректировки по ряду ценообразующих факторов, а именно: местоположение относительно «Красной линии», этаж расположения и состояние отделки, что привело к существенному отклонению от начальной удельной стоимости объектов-аналогов более 50%. Таким образом, в отчете нарушены требования 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 привело к занижению стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода.

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