

Приложение № 7 к протоколу № 22  
заседания комиссии по рассмотрению  
споров о результатах определения  
кадастровой стоимости  
на территории Томской области  
от 27.08.2021

**Пояснение к отчету № 213/1-А/2021  
об оценке рыночной стоимости нежилого здания площадью 2252,8 кв. м,  
расположенного по адресу: Томская обл., г. Томск,  
ул. Мостовая, д. 326 (кадастровый номер 70:21:0100004:2959)**

Специалистам ОГБУ «ТОЦИК» для анализа был предоставлен Отчет № 213/1-А/2021 от 03.08.2021 об оценке рыночной стоимости нежилого здания площадью 2252,8 кв. м, расположенного по адресу: Томская обл., г. Томск, ул. Мостовая, д. 326 (кадастровый номер 70:21:0100004:2959), выполненный оценщиком ООО «Бюро оценки «ТОККО» Соколовой Диной Евгеньевной, членом СРО Русское общество оценщиков, номер в реестре № 008873.

Объектом оценки в настоящем Отчете является нежилое здание с кадастровым номером 70:21:0100004:2959:

| Объект оценки  | Адрес                                        | Кадастровый номер  | Удельная кадастровая стоимость объекта по состоянию на 28.11.2019, согласно Акта №АОКС-70/2021/68 от 12.01.2021, руб./кв. м | Удельная рыночная стоимость объекта по состоянию на 28.11.2019, согласно Отчета № 213/1-А/2021 от 03.08.2021, руб./кв. м | Кадастровая стоимость объекта по состоянию на 28.11.2019, согласно Акта №АОКС-70/2021/68 от 12.01.2021, руб. | Рыночная стоимость объекта по состоянию на 28.11.2019, согласно Отчета № 213/1-А/2021 от 03.08.2021, руб. | Снижение кадастровой стоимости, % |
|----------------|----------------------------------------------|--------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| Нежилое здание | Томская обл., г. Томск, ул. Мостовая, д. 326 | 70:21:0100004:2959 | 16 629,92                                                                                                                   | 10 187,32                                                                                                                | 37 463 878,48                                                                                                | 22 950 000,00                                                                                             | 38,74                             |

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

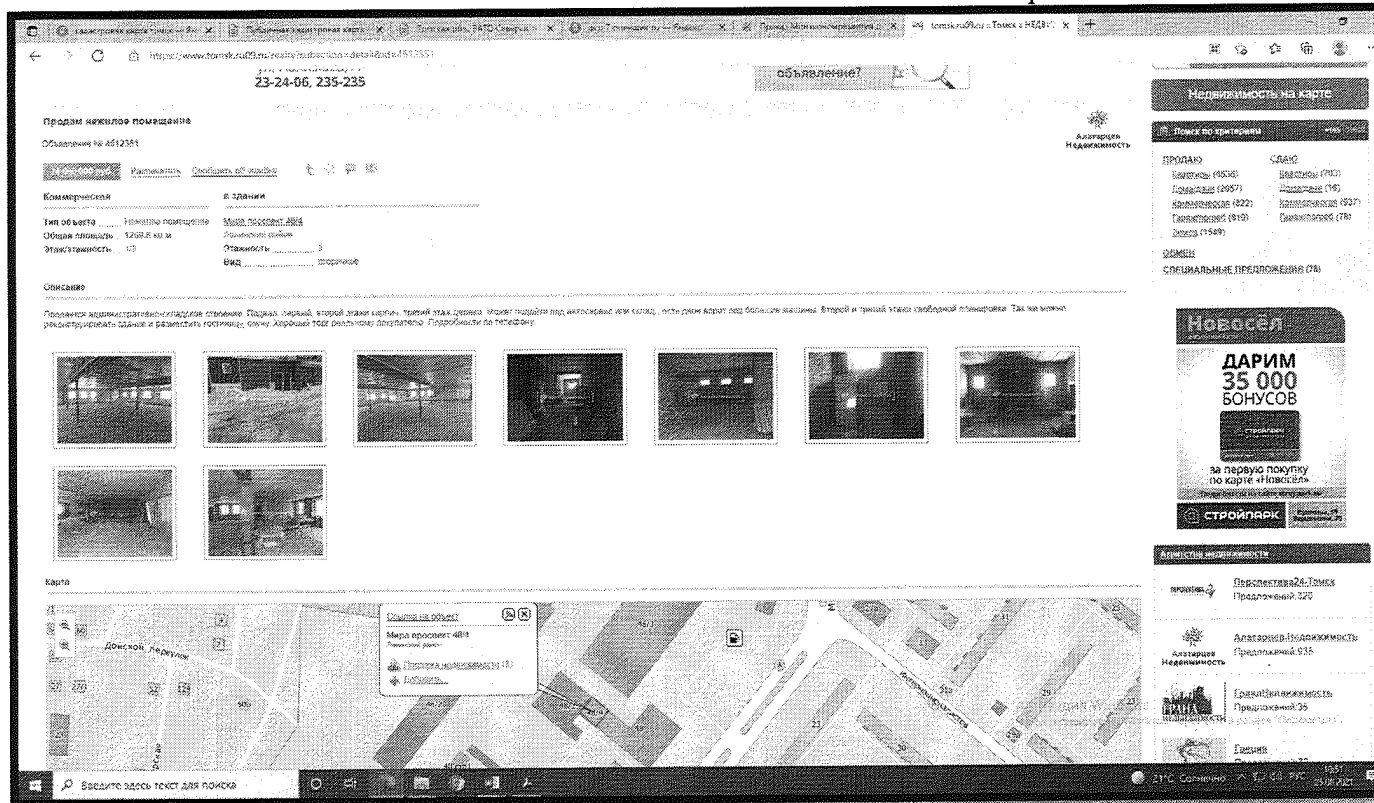
- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 № 135-ФЗ,
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель 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. Скриншоты, представленные в приложении №2 к отчету, на стр. 72-73 и 77, нечитаемые. Произвести анализ представленной информации, исходя из которой оценщик производил подбор объектов-аналогов, не представляется возможным. Таким образом, оценщик нарушил **п. 11 ФСО №3**: *«В тексте отчета об оценке должны присутствовать ссылки на источники информации либо копии материалов и распечаток, используемых в отчете, позволяющие делать выводы об источнике получения соответствующей информации и дате ее подготовки. В случае, если информация при опубликовании на сайте в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" не обеспечена свободным доступом на дату проведения оценки или после даты проведения оценки либо в будущем возможно изменение этой информации или адреса страницы, на которой она опубликована, либо используется информация, опубликованная не в общедоступном печатном издании, то к отчету об оценке должны быть приложены копии соответствующих материалов.»*, а также **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»*. Кроме того, использование оценщиком электронной базы данных «ORIS» позволяет ему в полном объеме и удобном формате скачивать информацию для последующего анализа сегмента рынка, к которому относится объект оценки, и для подбора объектов-аналогов для последующих расчетов в рамках сравнительного и доходного подходов.
2. Для расчета рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом на стр. 47 Отчета оценщик принимает в качестве объекта-аналога № 1 здание, расположенное по адресу: г. Томск, пр. Мира, 48/4. В расчетах к стоимости данного аналога оценщик принимает корректировку в размере +19,6% с таким обоснованием, что этот объект имеет среднее состояние «по данным имеющихся фотографий и описания в составе объявлений» (стр. 51 Отчета). Однако, в скриншоте объявления из электронной базы недвижимости «ORIS» в приложении к отчету на стр. 76 такая информация не содержится. Более того, согласно данным источника <https://www.tomsk.ru09.ru> (Рис. 1) объект, расположенный по адресу: г. Томск, пр. Мира, 48/4 отделки не имеет. Наблюдается противоречие и нарушение **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 занижению стоимости объекта оценки.

Рис.1 скриншот объявления



3. Объектом оценки является нежилое здание административно-бытового назначения, а именно гостиницы, как это указано в Отчете на стр. 36 в таблице описания объекта оценки и подтверждено фотоматериалами на стр. 39-42.

В рамках доходного подхода на стр. 57 Отчета для расчета ставки арендной платы в качестве объекта-аналога №2 оценщик выбрал здание, расположенное по адресу: г. Томск, 1-й Вилюйский проезд, 10, которое представляет собой объект офисно-складского назначения. Однако, в тексте объявления, представленного в приложении к Отчету на стр. 79 (Рис. 2) отсутствуют сведения, в каком соотношении находятся офисная и складская части здания.

Также, объект недвижимости, выбранный оценщиком в качестве объекта-аналога № 3 по адресу: г. Томск, ул. Мостовая 386 представляет собой комплекс зданий, состоящий из двух корпусов, один из которых предназначен для обслуживания автомобилей (информация содержится в приложении к Отчету на стр. 80. (Рис. 3)); то есть данный объект-аналог относится к иному, более дешевому сегменту рынка, чем объект оценки. Таким образом, объекты, расположенные по адресам: г. Томск, 1-й Вилюйский проезд, 10 и ул. Мостовая 386, как потенциальные объекты-аналоги, подобранные оценщиком, не сопоставимы с объектом оценки по основному ценообразующему фактору, а именно - по назначению, и не могут быть применены в качестве объектов-аналогов №№ 2 и 3 для расчета размера арендной ставки в рамках доходного подхода. 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».

Рис. 2 скриншот стр. 79 Отчета

[illegible]

Рис. 3 скриншот стр. 80 Отчета

Мир24 (Томск) - v.4.16.2 (Последнее обновление: 15.05.2021 12:59:05)

База данных | Инструменты | Администрирование | Информация | Оплата

Эксклюзивы | База спроса | Сертификаты | Блокнот | Экспорт | WhatsApp | Выгрузка на сайты | GIS | Иллюстра | Последние добавления

ул. Мокшова, 236

Поиск | Параметры | Карты | Наши автосалоны | Наименования цены

Тип помещения: Открытый объект | Состояние: Есть ремонт

Адрес: Район: Центральный | ☒ Отопленное | ☒ Парковка | ☒ Охрана

Улицы: Мокшова, ул. | Корпус: №1 | ☐ Строительная зона | ☐ Территория

Номер дома: 38Б | Планировка/отделочные материалы: Корпус 1 — предназначен для продажи легковых автомобилей, общая площадь 1497,5 кв.м. Корпус 2 — предназначен для обслуживания автомобилей, площадь — 1346,9 кв.м.

Описание: Количество комнат: 10 | Этажность: 3 | 2 | Материал отделки: Линолеум | Салон

Площадь, м²: 2944 | Цена/цена м², руб.: 590000 | 175.81 | 602316064/700000/500000/1000000

Ком. услуги: Не требует оплаты |

☒ Есть торг?

Телефон: 7 | 7 | 7

Телефон: 8 902 809 4411

Контактное лицо: Андрей

Тип объекта: ☒ Застройщик ☐ Агентство ☐ Собственник

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