

Приложение № 10 к протоколу № 22
заседания комиссии по рассмотрению
споров о результатах определения
кадастровой стоимости
на территории Томской области
от 27.08.2021

**Пояснение к отчету № 421-А/2021
об оценке рыночной стоимости объекта капитального строительства:
нежилого здания площадью 426,4 кв. м, расположенного по адресу: г.
Томск, Богашевский тракт, д. 36 (кад. номер 70:21:0211002:401).**

Специалистам ОГБУ «ТОЦИК» для анализа был предоставлен Отчет № 421-А/2021 от 21 июля 2021 г. об оценке рыночной стоимости объекта капитального строительства: нежилого здания площадью 426,4 кв. м, расположенного по адресу: г. Томск, Богашевский тракт, д. 36 (кад. номер 70:21:0211002:401), 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 70:21:0211002:401:

Объект оценки	Адрес	Кадастровый номер	Удельная кадастровая стоимость объекта по состоянию на 19.11.2019, согласно Акта №АОКС-70/2021/68 от 12.01.2021, руб./кв. м	Удельная рыночная стоимость объекта по состоянию на 19.11.2019, согласно Отчета № 421-А/2021 от 21 июля 2021 г., руб./кв. м	Кадастровая стоимость объекта по состоянию на 19.11.2019, согласно Акта №АОКС-70/2021/68 от 12.01.2021, руб.	Рыночная стоимость объекта по состоянию на 19.11.2019, согласно Отчета № 421-А/2021 от 21 июля 2021 г., руб.	Снижение кадастровой стоимости, %
Нежилое здание	: г. Томск, Богашевский тракт, д. 36	70:21:0211002:401	20 875,68	11 937,15	8 901 389,95	5 090 000,00	42,82

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. На стр. 43 Отчета представлена выборка объектов-аналогов для расчета стоимости оцениваемого здания сравнительным подходом, выполненная оценщиком с помощью электронной базы недвижимости «ORIS». Диапазон удельной цены предложений из данной выборки составляет 6 380,00-25 000,00 рублей. Специалистами отдела ГКО ОГБУ «ТОЦИК» был проведен анализ рынка коммерческой недвижимости по информации, содержащейся в том же источнике, который использует оценщик, а именно электронная база недвижимости ORIS (ЭБН ORIS). В результате чего были обнаружены в предложениях к продаже коммерческой недвижимости торгово-офисного назначения, действующие до даты оценки - 19.11.2019, а именно за период 2017-2019 г. В приложении №1 к настоящему Пояснению приведены

Справочная информация

о предложениях к продаже за 2017-2019¹ год объектов коммерческой недвижимости торгово-офисного назначения

№ п/п	Дата предложения	Тип объекта по источнику информации	Адрес местоположения аналога	Назначение объекта	Площадь, кв. м	Цена предложения, руб.	Стоимость объекта за 1 кв. м., руб.	Ссылки на источник информации
1	19.06.2019	здание	С. Богашево	Торгово-административное	900	13000000,00	14444,44	ЭБН «ORIS»
2	19.11.2019	здание	П. Зональная станция	торговое	68	1500000,00	22059,00	ЭБН «ORIS»
3	12.09.2019	помещение	П. Зональная станция	Торгово-офисное	32	1750000,00	54687,50	ЭБН «ORIS»
4	12.09.2019	помещение	П. Зональная станция	Торгово-офисное	64	2750000,00	42968,75	ЭБН «ORIS»
6	08.11.2018	помещение	П. Зональная станция	Торгово-офисное	87	3800000,00	43678,16	ЭБН «ORIS»
7	14.03.2018	здание	Д. Кисловка	Не указано	430	12950000,00	30116,28	ЭБН «ORIS»
8	29.03.2029	помещение	Д. Кисловка	торговое	36	2500000,00	69444,44	ЭБН «ORIS»
9	19.11.2019	здание	С. Корнизово	Не указано	676	12000000,00	17751,48	ЭБН «ORIS»
10	08.11.2019	здание	Д. Лоскутово	Не указано	940	5000000,00	5319,15	ЭБН «ORIS»
11	23.04.2019	здание	Д. Лоскутово	Не указано	156	4500000,00	28846,00	ЭБН «ORIS»
12	19.11.2019	здание	Д. Лоскутово	Не указано	243	7000000,00	28806,58	ЭБН «ORIS»
13	26.01.2018	здание	Д. Лоскутово	магазин	272	13600000,00	50000,00	ЭБН «ORIS»
14	19.11.2019	здание	П. Светлый	торговое	606	10000000,00	16502,00	ЭБН «ORIS»
15	03.04.2019	помещение	П. Светлый	торговое	380	15900000,00	41842,00	ЭБН «ORIS»
16	21.09.2018	помещение	П. Светлый	торговое	311	18000000,00	57878,00	ЭБН «ORIS»
17	06.08.2018	помещение	П. Светлый	торговое	70	1800000,00	25714,00	ЭБН «ORIS»
18	28.02.2019	здание	Степановская	Не указано	800	20000000,00	25000,00	ЭБН «ORIS»
Минимальная стоимость объектов недвижимости торгово-офисного назначения за 1 м ²							5319,15	
Максимальная стоимость объектов недвижимости торгово-офисного назначения за 1 м ²							69444,44	
Среднеарифметическая стоимость объектов недвижимости торгово-офисного назначения за 1 м ²							31 268,35	

Согласно анализа данных, диапазон цен предложения к продаже объектов торгово-офисного назначения составляет:

- Минимальная стоимость объектов недвижимости торгово-офисного назначения за 1 м² - 5 319,15 рублей;

- Максимальная стоимость объектов недвижимости торгового-офисного назначения за 1 м² – 69 444,44 рублей;
- Среднеарифметическая стоимость объектов недвижимости торгового-офисного назначения за 1 м² – 31 268,35 рублей.

Более того в ЭБН «ORIS» нами были обнаружены объекты более сопоставимые с оцениваемым зданием по основным ценообразующим параметрам.

Таким образом, в отчете нарушены требования п. 5 ФСО №3 в части: «в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки», «содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке)» и 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», что привело к искажению стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода.

2. Объект оценки по адресу: г. Томск, Богашевский тракт, 36 расположен на трассе Томск-п. Аэропорт с высоким трафиком, на въезде в п. Просторный и имеющей на всей протяженности большое количество населенных пунктов. Более того, вблизи оцениваемого здания аналогичных объектов нет. В расчетной таблице оценщик применяет отрицательные корректировки в диапазоне (минус)3% - (минус)10% в отношении всех объектов-аналогов. Считаем, что применение корректировки на местоположение необоснованно и привело к занижению стоимости объекта оценки. 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. 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».
3. При обосновании корректировки на торг на стр. 44-45 Отчета оценщик пишет: «Особенностью рынка коммерческой недвижимости г. Томска, в особенности площадью более 1000 кв. м (зданий и помещений) является низкий уровень торговой активности...» тем самым аргументирую отношения объекта оценки в неактивному рынку. Площадь оцениваемого здания составляет 426,40 кв.м. Таким образом, наблюдается противоречие в отчете 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)» и привело к занижению стоимости оцениваемого здания.

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