

Приложение № 9 к протоколу № 24  
заседания комиссии по рассмотрению  
споров о результатах определения  
кадастровой стоимости  
на территории Томской области  
от 17.09.2021

**Пояснение к отчету об оценке № 267-1А/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 № 267-1А/21 от 30.06.2021 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 №267-1А/21 от 30.06.2021 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 №267-1А/21 от 30.06.2021 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                                                                                                                        | 12 537,18                                                                                                                   | 8 002 021,18                                                                                                     | 5 259 348,67                                                                                                | 34,27                             |

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. Объекты-аналоги №№ 1, 2 и 3, примененные оценщиком в рамках сравнительного подхода на стр. 78 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%. Рынок помещений коммерческого назначения в г. Томске и в приближенных к г. Томску населенных пунктов Томского района достаточно развит. 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 предложения к продаже коммерческой недвижимости торгово-офисного назначения, действующие до даты оценки - 01.01.2019, а именно за период 2017-2018 г. В приложении №1 к настоящему Пояснению приведены предложения о продаже коммерческой недвижимости сопоставимой с объектом оценки по характеристикам. Данная информация отображена в таблице 1.

Табл. 1 Удельная цена предложений торгово-офисной недвижимости в п. Зональная Станция

| № 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     | Март 2018 г.               | помещение                           | П. Зональная Станция, ул. Рабочая 35/4  | офисное               | 66             | 1200000,00             | 18180,00                            | ЭБН «ORIS»                    |
| 2     | Действует на 01.01.2019 г. | здание                              | П. Зональная Станция                    | магазин               | 68             | 1500000,00             | 22059,00                            | ЭБН «ORIS»                    |
| 3     | 21.06.2017                 | помещение                           | П. Зональная Станция, ул. Совхозная 2а  | Торгово-офисное       | 30             | 1500000,00             | 50000,00                            | ЭБН «ORIS»                    |
| 4     | 08.11.2018                 | помещение                           | П. Зональная Станция, ул. Солнечная 17  | Торгово-офисное       | 87             | 3800000,00             | 43678,00                            | ЭБН «ORIS»                    |
| 5     | 13.10.2017                 | помещение                           | П. Зональная Станция, ул. Солнечная 21б | Торгово-офисное       | 82             | 3900000,00             | 47560,00                            | ЭБН «ORIS»                    |
| 6     | 04.10.2017                 | помещение                           | П. Зональная Станция, ул. Совхозная 2б  | Свободного назначения | 172            | 3990000,00             | 23198,00                            | ЭБН «ORIS»                    |
| 7     | 27.04.2017                 | помещение                           | П. Зональная                            | Торгово-              | 110            | 4200000,00             | 38182,00                            | ЭБН «ORIS»                    |

|                                                                                                            |                               |           |                                              |                          |     |            |                 |            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|-----------|----------------------------------------------|--------------------------|-----|------------|-----------------|------------|
|                                                                                                            |                               |           | Станция, ул.<br>Солнечная 17                 | офисное                  |     |            |                 |            |
| 8                                                                                                          | Действует на<br>01.01.2019 г. | помещение | П. Зональная<br>Станция, ул.<br>Совхозная 26 | Свободного<br>назначения | 172 | 4500000,00 | 26163,00        | ЭБН «ORIS» |
| Минимальная стоимость объектов недвижимости торгово-офисного назначения за 1 м <sup>2</sup>                |                               |           |                                              |                          |     |            | 18180,00        |            |
| Максимальная стоимость объектов недвижимости торгово-офисного назначения за 1 м <sup>2</sup>               |                               |           |                                              |                          |     |            | 50000,00        |            |
| <b>Среднеарифметическая стоимость объектов недвижимости торгово-офисного назначения за 1 м<sup>2</sup></b> |                               |           |                                              |                          |     |            | <b>33473,00</b> |            |

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

- Минимальная стоимость объектов недвижимости торгово-офисного назначения за 1 м<sup>2</sup> - 18 180 рублей;
- Максимальная стоимость объектов недвижимости торгово-офисного назначения за 1 м<sup>2</sup> – 50 000,00 рублей;
- Среднеарифметическая стоимость объектов недвижимости торгово-офисного назначения за 1 м<sup>2</sup> – 33 473,00 рублей.

Рыночная стоимость объекта оценки, рассчитанная оценщиком в отчете ниже минимального размера удельной стоимости предложения на 31%.

Более того в ЭБН «ORIS» нами были обнаружены объекты более сопоставимые с оцениваемым помещением по основным ценообразующим параметрам, включая дату предложения.

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)», 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 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.

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