

Приложение № 6 к протоколу № 25
заседания комиссии по рассмотрению
споров о результатах определения
кадастровой стоимости
на территории Томской области
от 01.10.2021

Пояснение к отчету № 635-А/2021
об оценке рыночной стоимости объекта капитального строительства:
Нежилое помещение площадью 150,6 кв. м, расположенное по адресу: г.
Томск, ул. Алексея Беленца, д. 6, пом. 1, I
(кадастровый номер 70:21:0200001:1500)

Специалистам ОГБУ «ТОЦИК» для анализа был предоставлен Отчет № 635-А/2021 от 09.09.2021 об оценке рыночной стоимости объекта капитального строительства: Нежилое помещение площадью 150,6 кв. м, расположенное по адресу: г. Томск, ул. Алексея Беленца, д. 6, пом. 1, I (кадастровый номер 70:21:0200001:1500), выполненный оценщиком ООО «Бюро оценки «ТОККО» Соколовой Диной Евгеньевной членом СРОО – АС «РОО», рег. №008873 от 24.01.2014; стаж работы с 2005г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности «Оценка недвижимости» № 026958-1 от 03.08.2021.

Объектом оценки в настоящем Отчете является нежилое помещение с кадастровым номером 70:21:0200001:1500:

Объект оценки	Адрес	Кадастровый номер	Удельная кадастровая стоимость объекта по состоянию на 01.01.2019, согласно Отчета №1ГКООН-2019 от 07.11.2019, руб./кв. м	Удельная рыночная стоимость объекта по состоянию на 01.01.2019, согласно Отчета №635-А/2021 от 09.09.2021, руб./кв. м	Кадастровая стоимость объекта по состоянию на 01.01.2019, согласно Отчета №1ГКООН-2019 от 07.11.2019, руб.	Рыночная стоимость объекта по состоянию на 01.01.2019, согласно Отчета №635-А/2021 от 09.09.2021, руб.	Снижение кадастровой стоимости %
нежилое помещение	г. Томск, ул. Алексея Беленца, д. 6, пом. 1, I	70:21:0200001:1500	45 091,20	26 826,03	6 790 734,54	4 040 000,00	40,51

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:

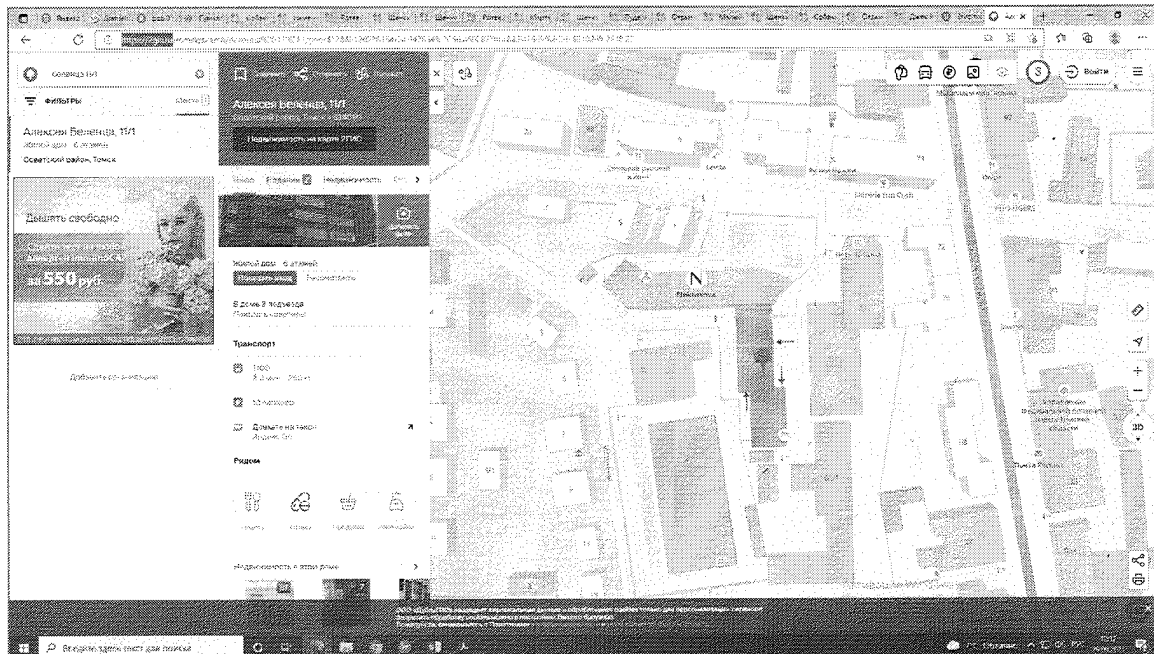
1. На стр. 48 отчета оценщик пишет: «Неактивный рынок включает объекты, не пользующиеся спросом, прежде всего коммерческие объекты, находящиеся в отдаленных районах и небольших населенных пунктах. Сюда могут быть отнесены, также крупнейшие и дорогостоящие имущественные комплексы, а также объекты недвижимости, характеризующиеся крайне ограниченным количеством потенциальных покупателей.» Однако, объект оценки представляет собой помещение торгово-офисного назначения, площадью 150,60 кв.м, расположенное в административном центре города Томска и все факторы, перечисленные оценщиком, влияющие на определение объекта оценки к неактивному рынку к оцениваемому помещению не относятся. Таким образом, корректировки для неактивного рынка, примененные оценщиком при расчете рыночной стоимости в рамках сравнительного и доходного подходов не обоснованы, что привело к занижению стоимости объекта оценки. Также на стр. 49 Отчета оценщик приводит таблицу с данными о типичных сроках экспозиции по состоянию на 01.01.2019 г., при этом ссылка не содержит информацию, указанную оценщиком в отчете. Также на данной странице представлена таблица с данными о сроках экспозиции на вторичном рынке коммерческой недвижимости по объектам, которые рекламировались в 4 квартале 2018 г., но ссылка на источник информации отсутствует. Тем самым оценщик нарушил 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 вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке)» и 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».

2. В расчетной таблице на стр. 54 Отчета в качестве объекта-аналога № 2 оценщиком выбрано помещение, расположенное по адресу: Томская область, г. Томск, ул. Беленца, д. 6, в том же жилом доме, что и объект оценки, удельная рыночная стоимость предложения которого составляет 60 000,00 рублей. Данный объект-аналог сопоставим с объектом оценки по основным ценообразующим факторам, таким как: местоположение, площадь, назначение и состояние отделки. Однако, рыночная стоимость оцениваемого помещения, определенная оценщиком в отчете составляет 26 826,03 руб./кв.м, что ниже стоимости объекта-аналога №2 более чем в 2 раза. Таким образом, оценщиком 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)».

3. В качестве-объекта-аналога № 1 для расчета рыночной стоимости сравнительным подходом оценщиком применено помещение, расположенное по адресу: г. Томск, ул. Беленца, д. 11/1, которое имеет внутриквартальное местоположение, согласно источнику <https://2gis.ru/> (рис. №1). Объект оценки расположен по ул. Беленца на «Красной линии». При этом в расчетной таблице на стр. 54 корректировка на «Красную линию» в отношении объекта-оценки не применена, что привело к занижению стоимости объекта оценки в рамках сравнительного 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» и 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 Местоположение объекта-аналога № 1



4. При расчете рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного и доходного подходов на стр. 56 и 67 Отчета оценщик определяет долю стоимости, приходящейся на улучшения в общей стоимости единого объекта недвижимости (ЕОН) в размере 0,77, то есть корректировка на размер доли земельного участка, приходящейся на объект оценки составляет (минус) 23% согласно данным «Справочника оценщика недвижимости-2018. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода». Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Под ред. Лейфера Л.А., таблица 78 (стр. 144). Однако данная корректировка применима для объектов торгово-офисного назначения, как это указана в скриншоте на стр. 55 Отчета (Рис.2), при этом объект оценки представляет собой **встроенное нежилое помещение в многоквартирном жилом доме, который и является «родительским» для оцениваемого помещения.** Таким образом, корректировка применена необоснованно. 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)».

Рис. 2 Скриншот стр. 55 Отчета

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	0,77	0,74	0,79
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	0,78	0,76	0,80
3. Высококласная торговая недвижимость	0,78	0,75	0,80

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