

Приложение № 9 к протоколу № 27
заседания комиссии по рассмотрению
споров о результатах определения
кадастровой стоимости
на территории Томской области
от 22.10.2021

**Пояснение к отчету № 2170 от 24.09.2021 об оценке
об определении рыночной стоимости недвижимости**

Специалистам ОГБУ «ТОЦИК» для анализа был предоставлен Отчет № 2170 от 24.09.2021 об оценке рыночной стоимости нежилых помещений, расположенных по адресу: Томская область, г. Томск, улица Алтайская, д. 10, пом.1 этаж: VII, VIII, 8-11, 2 этаж: IX, X, 1-5, выполненный оценщиком ООО «Континент-СП» Замазчиковой Светланой Павловной, членом «СМАО», включена в реестр оценщиков 03 июля 2007, регистрационный № 389.

Объектом оценки в настоящем Отчете является нежилое помещение:

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 №2170 от 24.09.2021, 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 №2170 от 24.09.2021, руб.	Снижение кадастровой стоимости, %
Нежилое помещение	г. Томск, улица Алтайская, д. 10, пом.1 этаж: VII, VIII, 8-11, 2 этаж: IX, X, 1-5	70:21:0200004:8419	45 570,89	22 111,51	18 606 594,39	9 028 130,96	51,5

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:

2. В документах, представленных в приложении к Отчету на стр. 104, оцениваемый объект недвижимости имеет кадастровый номер 70:21:0200004:8419. Однако, по тексту всего Отчета объект оценки отражается оценщиком под кадастровым номером 70:21:0100004:8419.

Таким образом, 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. При оценке рыночной стоимости в рамках сравнительного и доходного подходов, Оценщик применяет корректировку к стоимости аналогов на «уторговывание». Так, при определении стоимости сравнительным подходом, в таблице 9.7 стр. 52 Отчета, Оценщик применил корректировку на «уторговывание» к аналогам №2 и №3 в размере -13,0%. При обосновании величины данной корректировки на стр. 55 Отчета, Оценщик приводит скрин таблицы 91 из Справочника недвижимости – 2016, т.2, «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», издание 4, под редакцией Лейфера Л.А. В приведенной Оценщиком таблице, Рисунок 1, отсутствует примененная в расчетах величина корректировки на «уторговывание» в размере -13,0%.

Границы расширенного интервала значений
скидки на торг

Таблица 91

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,2%	5,8%	14,7%
2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	9,7%	5,7%	13,5%
3. Высококласная торговая недвижимость	9,2%	5,3%	13,2%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	12,7%	7,7%	17,6%
Арендные ставки объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	8,4%	4,7%	12,1%
2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	8,2%	4,7%	11,6%
3. Высококласная торговая недвижимость	7,8%	4,5%	11,2%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,7%	6,3%	15,1%

Рисунок 1. Скрин таблицы с поправочными корректировками из Отчета, стр. 55

При определении стоимости доходным подходом, в таблице 9.10 стр. 67 Отчета, Оценщик применил корректировку на «уторговывание» к арендной ставке аналогов в размере -14,7%. При обосновании величины данной корректировки на стр. 70 Отчета, Оценщик приводит скрин таблицы 91 из Справочника недвижимости – 2016, т.2, «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», издание 4, под редакцией Лейфера Л.А. В приведенной Оценщиком таблице, Рисунок 1, величина корректировки на «уторговывание» в размере -14,7%, соответствует высшему значению расширенного интервала к цене предложения.

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)».

4. При определении стоимости в рамках сравнительного подхода на стр. 54 Отчета, Оценщик применил корректировку на «физическое состояние» для аналога №1, в размере - 19,35%, так как данный аналог, по мнению Оценщика, находится в хорошем состоянии, в то время как объект оценки находится в удовлетворительном состоянии. В приведенном скрине объявления о продаже аналога №1, на стр. 117-118 Отчета, отсутствует информация о техническом состоянии данного аналога.

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»*.

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