

Приложение № 10 к протоколу № 27
заседания комиссии по рассмотрению
споров о результатах определения
кадастровой стоимости
на территории Томской области
от 22.10.2021

Пояснение к отчету № 2171 от 24.09.2021 об оценке об определении рыночной стоимости недвижимости

Специалистам ОГБУ «ТОЦИК» для анализа был предоставлен Отчет № 2171 от 24.09.2021 об оценке рыночной стоимости нежилых помещений кад. номер 70:21:0100057:1853, по адресу: Томская область, г. Томск, Ленина проспект, д. 133, пом.1022-1025,1039,1049, общая площадь 616,1 кв.м, 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 нежилые помещения:

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 №2171 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 №2171 от 24.09.2021, руб.	Снижение кадастровой стоимости, %
Нежилые помещения	Томская область, г.Томск, Ленина проспект, д. 133, пом.1022-1025,1039,1049	70:21:0100057:1853	42 243,51	23 805,15	26 026 227,06	14 666 350,57	43,65

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. 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. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	9,7%	5,7%	13,6%	
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. Высоко классные 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. Обоснование выбора размера данной корректировки в тексте отчета отсутствует.

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. На стр. 47 Отчета представлена фотография, не относящаяся в оцениваемому объекту.

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. В табл. 7.3 на стр. 15 представлено описание состояние оцениваемых помещений как «Удовлетворительное. Требуется текущий ремонт», что противоречит фотоматериалам, представленным в приложении к Отчету на стр. 111-115 Отчета, согласно которым состояние отделки оцениваемых помещений хорошее, не требующее ремонта. 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)»*, что повлекло необоснованное применение понижающей корректировки на состояние и как следствие занижение стоимости оцениваемого объекта.
5. В приложении к Отчету отсутствуют скриншоты из ЭБН «ORIS», подтверждающие характеристики объектов-аналогов. Таким образом, нарушены требования **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.»*.
6. Объект оценки расположен по адресу: пр. Ленина, д. 133 в центре города Томска, в окружении большого количества объектов торгово-административного назначения, в непосредственной близости от остановок общественного транспорта. Помещение, выбранное в качестве объекта-аналога №3 для расчета рыночной стоимости оцениваемых помещений в рамках сравнительного подхода, расположено по ул. Лебедева, д. 18 в спальном районе высотной застройки, внутриквартально в окружении многоквартирных жилых домов. Считаем, что корректировка на местоположение объекта по отношению к самому дорогому району города, примененная в расчетной таблице на стр. 53 Отчета в размере +3,95% не отражает действительной разницы в местоположении объекта оценки и объекта-аналога №3. Таким образом, оценщиком 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.»*.

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