

Приложение № 5 к протоколу № 28
заседания комиссии по рассмотрению
споров о результатах определения
кадастровой стоимости
на территории Томской области
от 28.10.2021

**Пояснение к отчету № 533-А/2021
об оценке рыночной стоимости нежилого здания,
расположенного по адресу: г. Томск, ул. Вершинина 43в
(кадастровый № 70:21:0200022:444)**

Специалистам ОГБУ «ТОЦИК» для анализа был предоставлен Отчет № 533-А/2021 от 15.09.2021 об оценке рыночной стоимости нежилого здания, расположенного по адресу: г. Томск, ул. Вершинина 43в (кадастровый № 70:21:0200022:444), выполненный оценщиком ООО «Бюро оценки «ТОККО» Хлопцовым Дмитрием Михайловичем, членом СРО Ассоциация «РОО», номер в реестре 000023, свидетельство №0000013 от 22.07.2020 г.; Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности «Оценка недвижимости» № 021645-1 от 18.06.2021 г., стаж работы в оценочной деятельности с 1994 г.

Объектом оценки в настоящем Отчете является нежилое здание с кадастровым номером 70:21:0200022:444:

Объект оценки	Адрес	Кадастровый номер	Удельная кадастровая стоимость объекта по состоянию на 18.12.2021, согласно Акта об определении кадастровой стоимости №АОКС- 70/2021/68 от 12.01.2021, руб./кв. м	Удельная рыночная стоимость объекта по состоянию на 18.12.2019, согласно Отчета №533-А/2021 от 15.09.2021, руб./кв. м	Кадастровая стоимость объекта по состоянию на 18.12.2019, согласно Акта об определении кадастровой стоимости №АОКС- 70/2021/68 от 12.01.2021, руб.	Рыночная стоимость объекта по состоянию на 18.12.2019, согласно Отчета №533-А/2021 от 15.09.2021, руб.	Снижение кадастровой стоимости %
Нежилое здание	г. Томск, ул. Вершинина 43в	70:21:0200022:444	30 737,83	21 334,37	94 398 949,71	65 520 000,00	30,59

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. 41-43 Отчета оценщиком приведено обоснование неактивности рынка. Однако, в тексте отчета отсутствует обоснование применения верхнего значения расширенного интервала для неактивного рынка корректировки на торг в размере (минус)22,7% (рис. 1), что привело к необоснованному занижению стоимости оцениваемого объекта в рамках сравнительного подхода. Таким образом, в отчете нарушены требования в **5 ФСО №3** в части «в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки и информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена».

Рис. 1 - Скриншот таблицы из справочника под редакцией Лейфера Л. А.

Класс объектов	Неактивный рынок	
	Среднее	Расширенный интервал
Цены предложений объектов		
1. Одно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	16,5%	10,2% 22,7%
2. Высокоточные офисы (Офисы классов А, В)	16,3%	10,4% 22,1%
3. Высокоточная торговая недвижимость	15,9%	10,3% 21,5%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	19,3%	12,2% 26,3%

2. Объект оценки по адресу: г. Томск, ул. Вершинина, 43в расположен в окружении торгово-административных объектов, а также многоэтажной жилой застройки, в непосредственной близости от остановки общественного транспорта. Здание по адресу: г. Томск, ул. Мокрушина, 9 стр. 1, выбранное оценщиком в качестве объекта-аналога № 3 для расчета рыночной стоимости сравнительным подходом расположено за мокрушинским переездом, что является отрицательным ценообразующим фактором, примыкает к промзоне и имеет низкую проходимость. Считаем, что корректировка на местоположение объекта, примененная в расчетной таблице на стр. 46 Отчета в размере (минус)1% 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» 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».

3. На стр. 50 Отчета оценщиком приведено обоснование применения корректировки на торг для неактивного рынка для расчета размера арендной ставки в рамках доходного подхода. Однако, в тексте отчета отсутствует обоснование применения верхнего значения расширенного интервала для неактивного рынка корректировки на торг в размере (минус)19,9% (рис. 2), что привело к необоснованному занижению стоимости оцениваемого объекта в рамках доходного подхода. Таким образом, в отчете нарушены требования в **5 ФСО №3** в части «в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения

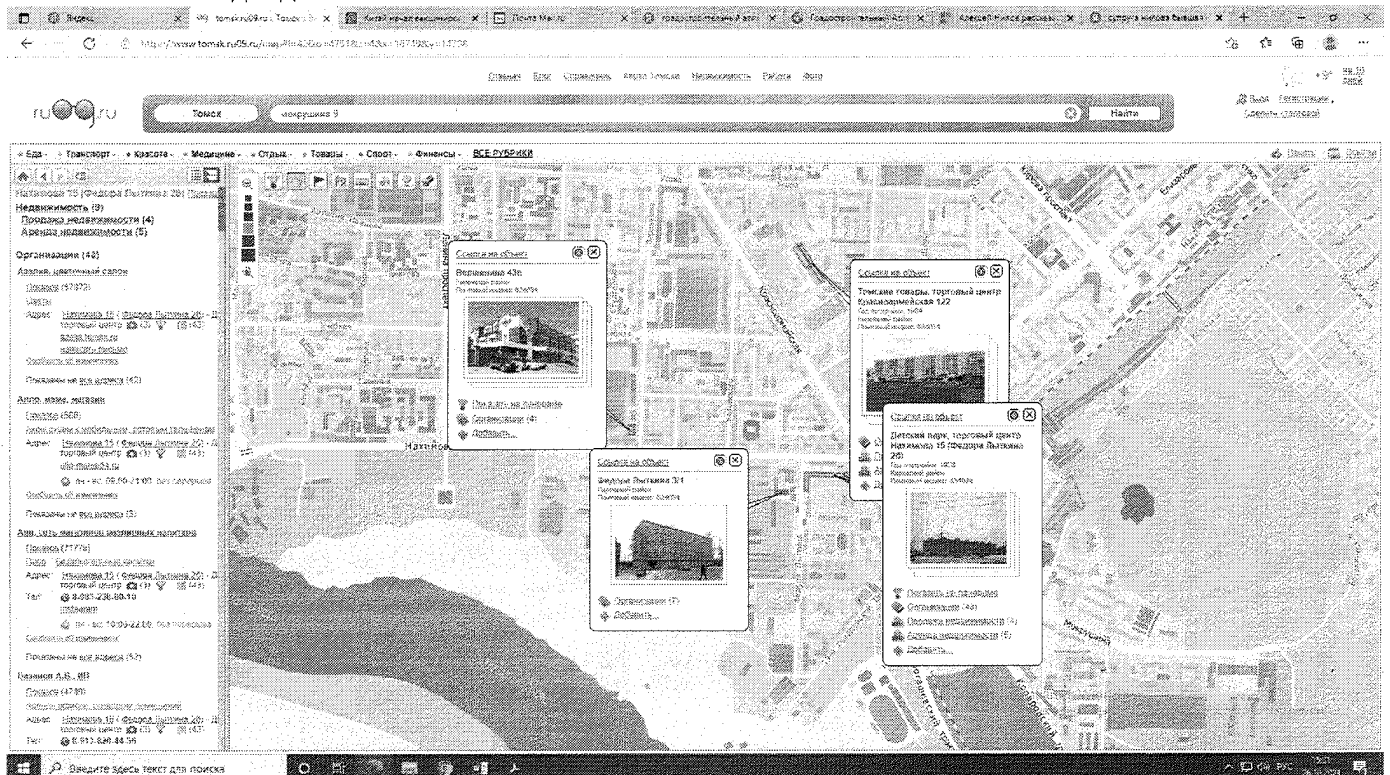
оценщика для определения стоимости объекта оценки и информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена».

Рис. 2 - Скриншот таблицы из справочника под редакцией Лейфера Л. А.

Арендные ставки объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и схожие типы объектов недвижимости	14,0%	9,8%	10,9%

4. Местоположение оцениваемого здания ошибочно отнесено к зоне «Районы крупных автомагистралей города». И как следствие корректировки на местоположение в отношении объектов-аналогов №№1,2 и 3, примененных оценщиком в рамках доходного подхода и расположенных по адресам: г. Томск, уд. Красноармейская, 122, ул. Нахимова 15 и ул. Ф. Лыткина 3/1 соответственно применены в размере (минус)9% необоснованно, что привело к занижению стоимости размера арендной ставки рассчитанной в рамках доходного подхода и объекта в целом. Согласно данным. Более того вышеперечисленные аналоги имеют сопоставимое местоположение с объектом оценки. (Рис. 3).

Рис. 3 Местоположение объекта оценки и объектов-аналогов для доходного подхода.



Более того, объект-аналог № 3 имеет внутриквартальное расположение, при этом в расчетной таблице на стр. 53 корректировка на «Красную линию» отсутствует, что также привело к занижению размера арендной ставки. В данном случае 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».

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