

Приложение № 1 к протоколу № 29
заседания комиссии по рассмотрению
споров о результатах определения
кадастровой стоимости
на территории Томской области
от 03.11.2021

**Пояснение к отчету № 213/2-А/2021
об оценке рыночной стоимости нежилого здания площадью 2252,8 кв. м,
расположенного по адресу: Томская обл., г. Томск,
ул. Мостовая, д. 326 (кадастровый номер 70:21:0100004:2959)**

Специалистам ОГБУ «ТОЦИК» для анализа был предоставлен Отчет № 213/2-А/2021 от 23.09.2021 об оценке рыночной стоимости нежилого здания площадью 2252,8 кв. м, расположенного по адресу: Томская обл., г. Томск, ул. Мостовая, д. 326 (кадастровый номер 70:21:0100004:2959), выполненный оценщиком ООО «Бюро оценки «ТОККО» Соколовой Диной Евгеньевной, членом СРО Русское общество оценщиков, номер в реестре № 008873.

Объектом оценки в настоящем Отчете является нежилое здание с кадастровым номером 70:21:0100004:2959:

Объект оценки	Адрес	Кадастровый номер	Удельная кадастровая стоимость объекта по состоянию на 28.11.2019, согласно Акта №АОКС-70/2021/68 от 12.01.2021, руб./кв. м	Удельная рыночная стоимость объекта по состоянию на 28.11.2019, согласно Отчета № 213/1-А/2021 от 03.08.2021, руб./кв. м	Кадастровая стоимость объекта по состоянию на 28.11.2019, согласно Акта №АОКС-70/2021/68 от 12.01.2021, руб.	Рыночная стоимость объекта по состоянию на 28.11.2019, согласно Отчета № 213/1-А/2021 от 03.08.2021, руб.	Снижение кадастровой стоимости, %
Нежилое здание	Томская обл., г. Томск, ул. Мостовая, д. 326	70:21:0100004:2959	16 629,92	10 862,04	37 463 878,48	24 470 000,00	34,68

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. Объект оценки представляет собой шестизэтажное нежилое здание гостиницы с помещением автомойки на цокольном этаже. Здание, расположенное по адресу: г. Томск, ул. Большая Подгорная, 165, выбранное оценщиком в качестве объекта-аналога № 1 для расчета стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода представляет собой объект жилого фонда, как это указано в тексте объявления в Приложении к отчету на стр. 77. Таким образом, в отчете нарушено требование **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».*
2. Нежилые здания, расположенные по адресам: г. Томск, 2-й пос. ЛПК, 111 и ул. Витимская, 27 представляют собой объекты смешанного назначения, то есть в зданиях расположены помещения административного, производственного и складского назначения. При этом соотношение помещений по функциональному назначению в тексте объявления в приложении на стр. 75 и 76 Отчета не отображено. Таким образом, установить сопоставимы ли объект оценки с объектами-аналогами № 2 и 3 по основному ценообразующему фактору, функциональному назначению не представляется возможным. В данном случае 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»*, **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 допускать неоднозначного толкования полученных результатов.»*
3. Согласно данным отчета оцениваемый объект относится к торгово-офисному сегменту рынка коммерческой недвижимости. Здание, расположенное по адресу: г. Томск, пр. Комсомольский, д. 1, выбранное оценщиком в качестве объекта-аналога №3 для расчета размера арендной ставки в рамках доходного подхода представляет собой здание автосервиса и относится к производственно-складскому сегменту рынка коммерческой недвижимости. Здание, расположенное по адресу: проезд Ключевской, д. 27а, примененное в качестве объекта-аналога №2 для расчета размера арендной ставки в рамках доходного подхода имеет площадь 280 кв.м, 50% этой площади

приходится на помещения гаражных боксов согласно текста объявления в Приложении к Отчету на стр. 81. Таким образом, объекты-аналоги №№ 2 и 3 применены оценщиком некорректно, что привело к нарушению **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».

4. В состав здания, расположенного по адресу: г. Томск, ул. Мостовая 18/1 стр. 4, выбранного оценщиком в качестве объекта-аналога №1 расчета размера арендной ставки в рамках доходного подхода входят помещения свободного назначения площадью 390 кв.м м на первом этаже и офисные помещения площадью 190 кв.м на втором этаже здания. Таким образом, в тексте объявления недостаточно информации о сегменте рынка, к которому относится объект-аналог № 1. 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, информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена и содержание отчета об оценке не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов.».

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