

**Заключение специалиста на отчет № 407-А/2020
об оценке рыночной стоимости объекта капитального строительства
(ОКС) – нежилого здания площадью 6117,5 кв. м, расположенного по адресу:
г. Томск, пр. Ленина, д. 55 (кадастровый номер 70:21:0200016:312)**

Специалистам ОГБУ «ТОЦИК» для анализа был предоставлен Отчет № 407-А/2020 от 30.11.2020 г. об определении рыночной стоимости недвижимого имущества, принадлежащего СОЮЗ ОРГАНИЗАЦИЙ ПРОФСОЮЗОВ «ФЕДЕРАЦИЯ ПРОФСОЮЗНЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ ТОМСКОЙ ОБЛАСТИ» (далее – Отчет), выполненный оценщиком ООО «Бюро оценки «ТОККО» Соколовой Диной Евгеньевной, СРОО – АС «РОО», регистрационный № 008873 от 24.01.2014 г.

Объектом оценки в настоящем Отчете является нежилое здание с кадастровым номером 70:21:0200016:312:

Объект оценки	Адрес	Кадастровый номер	Удельная кадастровая стоимость объекта по состоянию на 01.01.2019 г., согласно Отчета №1ГКООН-2019 от 07.11.2019 г., руб./кв. м	Удельная рыночная стоимость объекта по состоянию на 01.01.2019 г., согласно Отчета 407-А/2020 от 30.11.2020, руб./кв. м	Кадастровая стоимость объекта по состоянию на 01.01.2019 г., согласно Отчета №1ГКООН-2019 от 07.11.2019 г., руб.	Рыночная стоимость объекта по состоянию на 01.01.2019 г., согласно Отчета 407-А/2020 от 30.11.2020, руб./кв. м	Снижение кадастровой стоимости, %
Нежилое здание	г. Томск, пр. Ленина, д. 55	70:21:0200016:312	26 565,91	17 291,38	162 516 986,00	105 780 000,00	34,91

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 странице 34 Отчета в таблице «Интервалы цен предложения на рынке» приведены данные о рыночной стоимости объектов торгово-офисного назначения за 2017-2018 г. г. Так, например, минимальная стоимость продажи – 12 400 руб./кв. м, максимальная – 114 815 руб./кв. м, при этом среднюю стоимость оценщик выводит в размере – 29 773 руб./кв. м

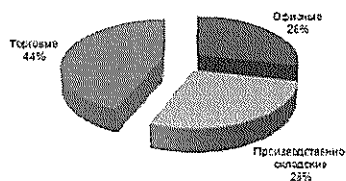
При оценке подобных объектов, например, для залога в банк, одним из требований, предъявляемых сотрудниками банков к оценке, является <u>оценка объектов только доходным подходом</u>, либо придание доходному подходу больший вес при итоговом согласовании результатов. Это приводит к реальной рыночной стоимости объекта, т.е. к наиболее вероятной цене сделки купли-продажи. Так как приведенная выше при анализе рынка средняя удельная цена рассчитана по всей выборке без учета количественных и качественных отличий объектов, то есть независимо от площади предлагаемых объектов и материала конструктивных элементов, нами составлена уточняющая выборка и произведен расчет уточненного среднего значения стоимости на рынке (с учетом количественных и качественных отличий объектов). Таким образом, за период 2017-2018гг. г. ситуация в целом на рынке торгово-офисной недвижимости г. Томска, выглядела следующим образом:				
Таблица 2.4.1. Интервалы цен предложения на рынке г. Томска ¹¹				
Наименование		Среднее, руб./кв.м.	Минимум, руб./кв.м.	Максимум, руб./кв.м.
Объекты торгово-офисного назначения	Аренда	498	200	1500
	Продажа	29 773	12 400	114 815
¹¹ Примечание: аналитика проведена специалистами ООО «Бюро оценки «ТОККО». В основную выборку попало 289 объектов торгово-офисного назначения площадью от 1 кв. м и более, в том числе и отдельные здания. Основная масса объектов, попавших в выборку, имеют площадь до 300 кв. м. Среднее значение рассчитано по уточненной выборке из 289 объектов (только капитальные строения) и не является результатом среднего между приведенными двумя значениями минимума и максимума.				

Эти данные противоречат анализу рынка, приведенному оценщиком на стр. 31 Отчета, где он указывает среднюю удельную цену коммерческой недвижимости торгово-офисного назначения в размере – 47 884 руб./кв.м. **Нарушены требования ст. 11 ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ:** «Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение. В отчете в обязательном порядке указываются дата проведения оценки объекта оценки, используемые стандарты оценки, цели и задачи проведения оценки объекта оценки, а также иные сведения, необходимые для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки, отраженных в отчете» и требования п. 5 ФСО №3 в части: «содержание отчета об оценке не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов».

В 4 квартале 2018 г. выборка для анализа вторичного рынка коммерческой недвижимости г. Томска состояла из 980 объектов.

Структура объектов, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости г. Томска, 4 квартал 2018 г.

RID ANALYTICS

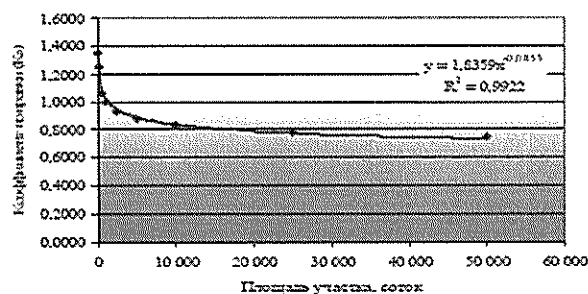


Средняя удельная цена составила для г.Томска:

- для офисных помещений – 39 774 рублей.
- для торговых – 47 884 рублей,
- для производственно-складских – 12 050 рублей.

Средняя удельная цена рассчитана по всей выборке без учета количественных и качественных отличий объектов, то есть независимо от площади предлагаемых объектов, материала конструктивных элементов. В выборку, анализируемую RID-analytics, попадают все объекты, присутствующие на рынке, в том числе торговые навильоны, овощные киоски и т.п. В связи с этим, данный показатель является обобщенным значением и не может являться прямым фактором рынка конкретного оцениваемого здания (помещения) вследствие того, что для расчета уточненного среднего значения стоимости на рынке необходимо учитывать в выборке количественные и качественные отличия объектов.

2. На стр. 56 отчета при обосновании корректировки на площадь при расчете стоимости земельного участка под оцениваемыми помещениями отсутствует расчет данной корректировки. Размер корректировки составил от -17,4 до 15,4%% в зависимости от площади аналогов. Непонятна логика процесса расчета размера корректировок.



Зависимость цены от размера участка

Наиболее точно (коэффициент корреляции 0,9922) эту зависимость описывает следующее уравнение:

$$K_s = 1,8359 \times S^{-0,0853}, \text{ где:}$$

K_s – коэффициент корректировки;

S – площадь земельного участка, кв.м.

Таким образом, поправка по данному фактору рассчитывалась на основе следующей формулы:

$$K_H = \left(\frac{C_{\text{ан}}}{C_{\text{ан}}} - 1 \right) \times 100\%, \text{ где:}$$

K_H – размер корректировки на площадь земельного участка;

$C_{\text{ан}}$ – расчетное значение коэффициента корректировки K_s земельного участка на размер его площади для объекта оценки;

$C_{\text{ан}}$ – расчетное значение коэффициента корректировки K_s земельного участка на размер его площади для объекта-аналога.

Расчетное значение коэффициента корректировки K_s земельного участка на размер его площади для объекта оценки составляет:

- 0,77 – для участка площадью 5657 кв. м.

Расчет корректировки на площадь земельного участка проведен для каждого аналога по вышеприведенным формулам. Оценщиком для проведения расчетов используется программа MS Excel, расчет корректировки проводится автоматически для всех аналогов. Все данные для применения формулы приведены по тексту отчета (расчетное значение корректирующего коэффициента для объекта оценки 0,77) и в таблице 4.1.2 (расчетные значения корректирующих коэффициентов для аналогов), соответственно при необходимости любой пользователь Отчета сможет подставить значения в описанные формулы и получить итоговый размер корректировки. Размер корректировки на площадь составил от -17,4 до -15,4% в зависимости от площади аналогов. Дополнительно Оценщик проанализировал значения корректировок из диапазона по данным «Справочника оценщика недвижимости – 2018. Земельные участки» под ред. Лейфера Л.А. Рассчитанное Оценщиком значение корректировок сопоставимо (близко или находится в предложенном интервале), что позволяет использовать именно рассчитанные значения корректировок, т.к. они кроме прочего учитывают (в отличие от данных «Справочника») точные значения площадей объектов аналогов.

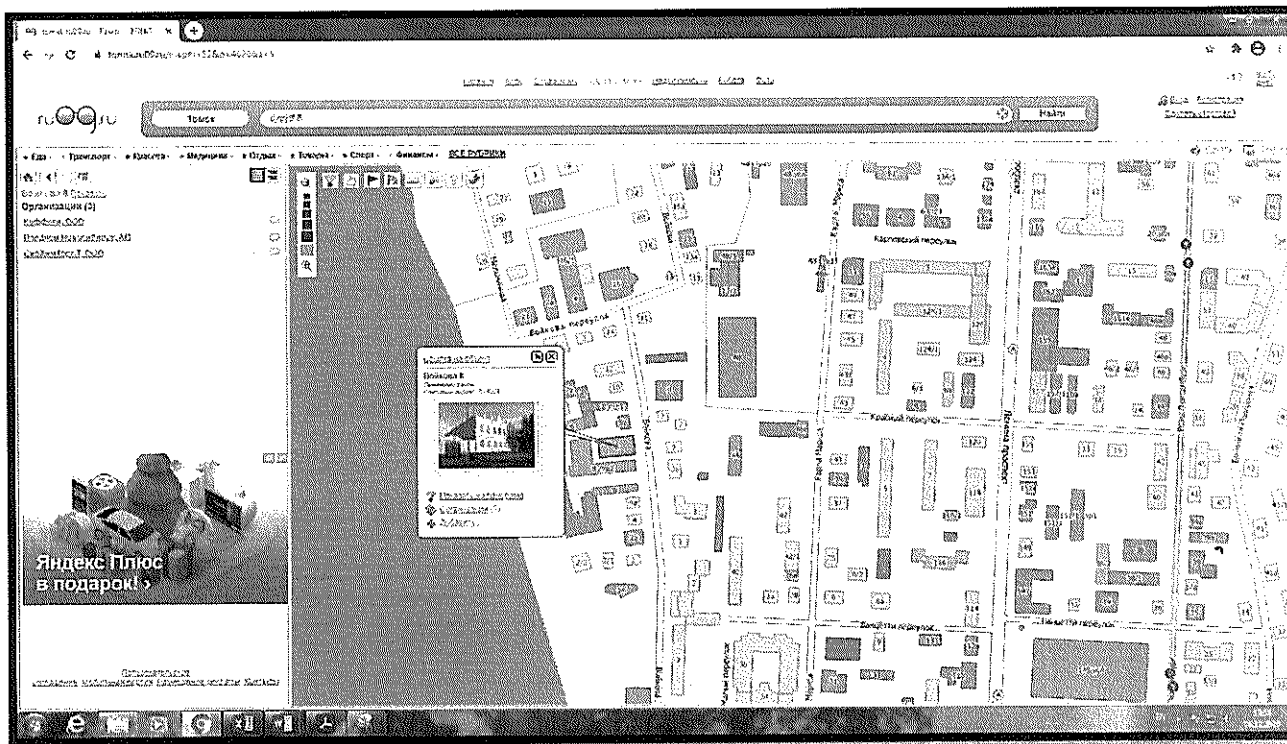
- **Наличие строений:** в данном случае корректировка учитывает наличие или отсутствие на земельных участках-аналогах строений, которые необходимо снести для полного

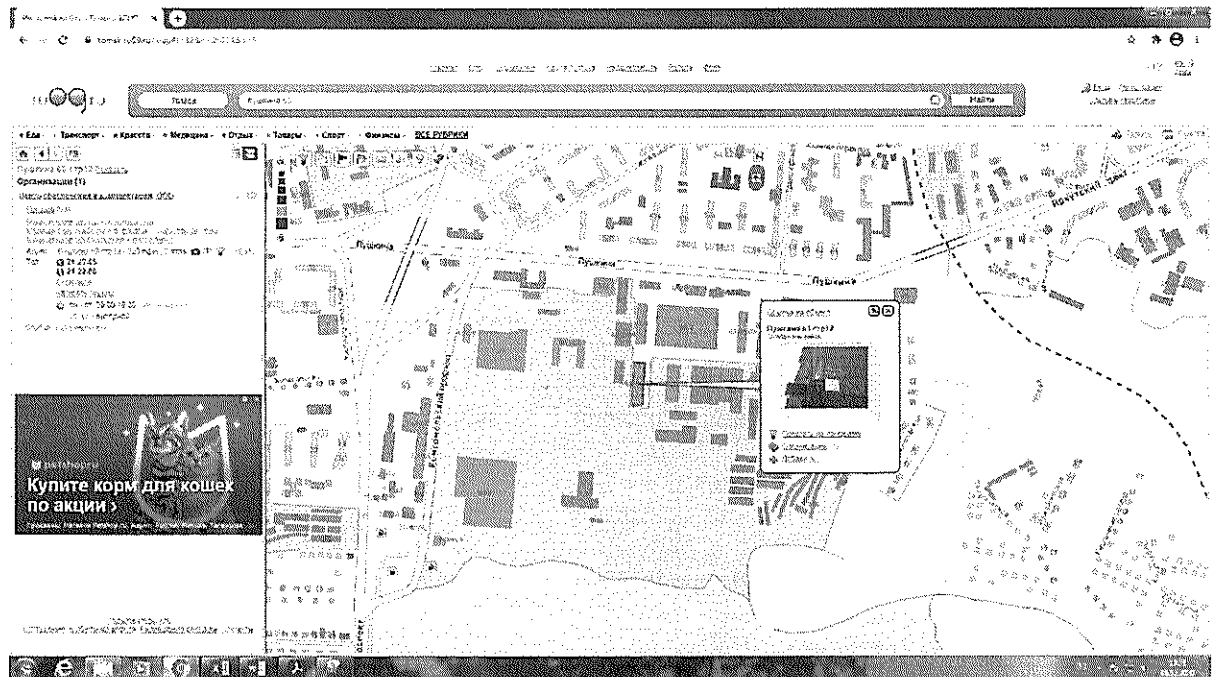
Таким образом, оценщик нарушил требования **пункта 8и ФСО 3:** «описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке. В отчете должно быть описано обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов, приведена последовательность определения стоимости объекта используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов, приведена последовательность определения стоимости объекта оценки, а также приведены соответствующие расчеты. При этом такое описание должно позволять пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и

соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки.

3. В расчетной таблице на стр. 67 Отчета при расчете рыночной стоимости здания в рамках сравнительного подхода Оценщик применяет корректировку на торг в размере (минус) 22,70%, что соответствует верхней границе расширенного интервала корректировки для неактивного рынка, приведенного в таблице на стр. 63. Оценщик в обоснование данной корректировки указывает на тот факт, что рынок подобных объектов более 5000 кв. м полностью отсутствует на Томском рынке. Из данного утверждения становится понятно почему оценщик отнес объект оценки к неактивному рынку. Однако, обоснование применения верхней границы расширенного интервала корректировки на торг отсутствует, что могло привести к занижению стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода. Тем самым оценщик нарушил **требование п. 5 ФСО №3 в части:** «информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена» и **пункт 8и ФСО 3:** «описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке. В отчете должно быть описано обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов, приведена последовательность определения стоимости объекта используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов, приведена последовательность определения стоимости объекта оценки, а также приведены соответствующие расчеты. При этом такое описание должно позволять пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки».
4. На стр. 64-65 Отчета при обосновании корректировки на местоположение оценщик применяет корректировку в размере (плюс 5%) в отношении объектов-аналогов №№3 и 4, расположенных по адресам: г. Томск ул. Войкова, д. 8 и ул. Пушкина 63 стр. 12. Здание, расположенное по адресу: г. Томск, ул. Войкова, д. 8 расположено на третьей линии от пр. Ленина в зоне, удаленной от торгово-административной застройки, имеющей низкую проходимость. Кроме того, на ул. Войкова, в том числе и вблизи объекта-аналога №3 отсутствуют остановки общественного транспорта. Здание, расположенное по адресу: г. Томск, ул. Пушкина 63, стр. 12 находится в глубине квартала, примыкает к промзоне и

также имеет низкую проходимость. Объект оценки расположен на пр. Ленина в зоне общественно-деловой застройки в непосредственной близости от остановки общественного транспорта, имеет высокую проходимость. Оценщик скорректировал стоимость объекта-аналога №3 по отношению к объекту оценки на местоположение, размер корректировки составил всего +5%. Считаем, что данная корректировка не обоснована и ее применение не отражает действительную разницу в особенностях местоположения объекта-аналога и объектами оценки. В данном случае оценщик нарушил 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».





5. На стр. 75 в расчетной таблице 4.3.2 размера арендной ставки в рамках доходного подхода в отношении объекта-аналога № 2, расположенного по адресу: Томская область, г. Томск, ул. Красноармейская, д. 128 не применена корректировка на состояние помещения. В то время как объект оценки имеет находится в хорошем состоянии и имеет отделку, а объект-аналог №2 имеет «чистовую отделку», а также в объявлении указано, что отделка производится под арендатор, а как это указано в скриншоте объявления из ЭБН «ОРИС» в приложении к Отчету на стр. 97, в таб. 4.3.1 на стр. 70 в описании объектов-аналогов и в таб. 4.3.2 на стр. 75 в столбце «Описание» Отказ от применения данной корректировки привело к занижению стоимости размера арендной ставки и, как следствие, объекта оценки в рамках доходного подхода и в целом.

Нарушены требования пункты 8 ФСО 3: «описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке. В отчете должно быть описано обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов, приведена последовательность определения стоимости объекта используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов, приведена последовательность определения стоимости объекта оценки, а также приведены соответствующие расчеты. При этом такое описание должно позволять пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки» и 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), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов».

ORIS (Томск) - v.4.18.2 (Последнее обновление: 21.04.2018 08:31)

База данных | Инструменты | Администрирование | Информация | Оплата

Экспертная | Без доступа | Сертифицировать | Блокировать | Эксперт | WhatsApp | Выгрузить сайт | GIS | Истории | Последние

ул. Красная, 123

Формы | Параметры | Карты | Наши заметки | Изменения цены

Тип помещения: Торгово-офисное | Состояние: Чистовая отделка

Район: Кировский | ☐ Отделочные работы

Улицы: Красная, ул. | ☐ Парковка

Номер дома: 123 | Мебель: ☐ Современная

Ориентир: Двором справа | ☐ Потреб

Исправление комнат: 0 | Примечание/комментарий: отделка под аренду/продажу, свободная планировка

Этажность: 1 | 14

Материал отделки: Капитальный | ☐ Сдать

Площадь, м²: 1000

Цена/м², руб.: 750000 | 750

Ком. услуги: ☐ Есть торг?

Телефон: 50-24-74 | ?

Телефон: 8-413-820-7660 | ?

Телефон: 50-76-69 | ?

Контактное лицо: Олег Александрович

Тип здания: ☐ Застройщик ☐ Агентство ☒ Собственник

Изменения | Закрыть

6. На странице 77-78 Отчета Оценщик применяет корректировку на потери в размере 17,8% и на операционные расходы в размере 23,8 %, что соответствует верхней границе расширенного интервала, представленного в таблицах, ссылаясь на: «Анализ данных по аналогичным объектам недвижимости показывает, что в городе имеется избыток качественных торговых площадей, что связано с существующим кризисом». Однако, в тексте Отчета анализ данных, подтверждающих данное утверждение отсутствует. Применение максимального размера корректировки необоснованно, что могло привести к занижению стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода. Нарушено требование п. 5 ФСО №3 в части: «в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки».
7. На странице 81 Отчета приведен расчет весовых коэффициентов для согласования итоговой стоимости. Однако, применение того или иного весового коэффициента никак в Отчете не обосновано, что затрудняет восприятие порядка определения итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки.

27 ФСО №7: «В случае использования в рамках какого-либо из подходов к оценке недвижимости нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки недвижимости данным подходом» и п. 28 ФСО № 7: «В процессе согласования промежуточных результатов оценки недвижимости, полученных с применением разных подходов, следует проанализировать достоинства и недостатки этих подходов, объяснить расхождение промежуточных результатов и на основе проведенного анализа определить итоговый результат оценки недвижимости.».

Таким образом, исходя из выше указанного, выводы и результаты оценки в рассматриваемом Отчете не могут быть признаны достоверными. Выявленные недостатки Отчета и нарушения действующего законодательства об оценочной деятельности в Российской Федерации, по мнению специалистов ОГБУ «ТОЦИК», могли привести к значительному искажению итоговой рыночной стоимости объекта оценки.