

Приложение № 2 к протоколу № 6
заседания комиссии по рассмотрению
споров о результатах определения
кадастровой стоимости
на территории Томской области
от 24.02.2021

**Пояснение к отчету № 002/2021
об определении рыночной стоимости нежилого здания общей площадью
2 048,8 м², расположенного по адресу: Томская область, г. Томск,
ул. Герасименко, д. 1/19, кадастровый номер 70:21:0100045:6091,
принадлежащего на праве собственности Обществу с ограниченной
ответственностью Производственно-коммерческая фирма «Мария-Ра»**

Специалистам ОГБУ «ТОЦИК» для анализа был предоставлен Отчет № 002/2021 от 14.01.2021 от определения рыночной стоимости нежилого здания общей площадью 2 048,8 м², расположенного по адресу: Томская область, г. Томск, ул. Герасименко, д. 1/19, кадастровый номер 70:21:0100045:6091, принадлежащего на праве собственности Обществу с ограниченной ответственностью Производственно-коммерческая фирма «Мария-Ра», выполненный оценщиком ООО «Западно-Сибирская оценочная компания» Бычковым Никитой Олеговичем, членом Некоммерческого партнерства «Межрегиональный союз оценщиков», регистрационный номер 1057 в соответствии со Свидетельством № 1057 от 13 марта 2013 года.

Объектом оценки в настоящем Отчете является нежилое здание с кадастровым номером 70:21:0100045:6091:

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 № 002/2021 от 14.01.2021 г., 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 № 002/2021 от 14.01.2021 г., руб.	Снижение кадастровой стоимости, %
Нежилое здание	Томская область, г. Томск, ул. Герасименко, д. 1/19	70:21:0100045:6091	30 972,40	15 748,73	63 456 329,90	32 266 000,00	49,15

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. В расчетной таблице на стр. 54 Отчета для расчета рыночной стоимости сравнительным подходом оценщик применяет три объекта-аналога. Однако, в тексте отчета обоснование выбора в их пользу отсутствует. Таким образом, оценщик нарушил п. 5 ФСО №3 в части: «в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки и содержания отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке...», а также п. 22 в ФСО №7: «при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке». Данные нарушения привели к существенному занижению стоимости объекта оценки. К тому же специалистами отдела ТКО ОТБВ «ТОПИК» был проведен анализ рынка коммерческой недвижимости по информации, содержащейся в том же источнике, который использует оценщик, а именно электронная база недвижимости ORIS (ЭБН ORIS). В результате чего были обнаружены в предложении к продаже коммерческой недвижимости торгово-офисного назначения, действующие до даты оценки - 01.01.2019 г., а именно за период 2016-2018 г. г. В предложении №1 к настоящему Локальному акту предложения о продаже коммерческой недвижимости сопоставимой с объектом оценки по характеристикам. Согласно анализу данных, диапазон цен предложений к продаже объектов торгово-офисного назначения, расположенных Октябрьском районе г. Томска составляет:

- Минимальная стоимость объектов недвижимости торгово-офисного назначения за 1 м² -26 020,00 рублей;
- Максимальная стоимость объектов недвижимости торгово-офисного назначения за 1 м² - 61 066,63 рублей;
- Среднеарифметическая стоимость объектов недвижимости торгово-офисного назначения за 1 м² - 41669,58 рублей.

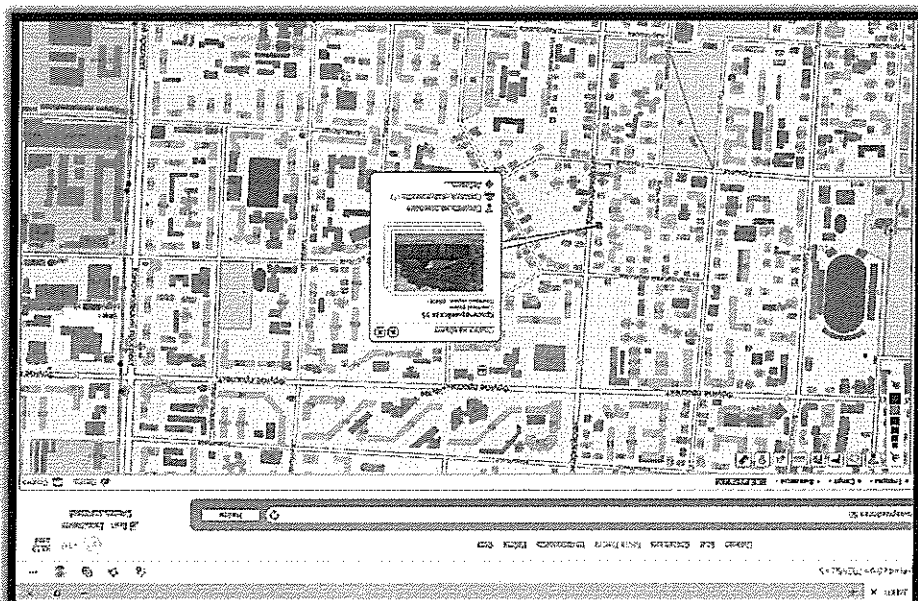
Стоимость объектов оценки согласно Отчета составляет 15 748,73 р./кв. м, что в 1,6 раз ниже минимального размера стоимости согласно цен предложений в Локальном акте к настоящему Локальному.

Таким образом, на основании проведенного нами анализа рынка можно сделать вывод о том, что стоимость объекта оценки занижена.

2. В расчетной таблице на стр. 48-49 при расчете рыночной стоимости земельного участка оценщик применяет корректировку на разрешенной использованию в размере (плюс) 116,3% в отношении объектов-аналогов №№ 2 и 3. Значительный размер корректировки привел к искажению стоимости земельного участка. Оценщик нарушил 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». К тому же специалистами отдела ГКО ОГБУ «ТОЦИК» был проведен анализ рынка земельных участков, предназначенных для коммерческой и многоэтажной застройки по информации, содержащейся в том же источнике, который использует оценщик, а именно электронная база ЭБН ORIS. В результате чего были обнаружены в предложениях к продаже к действующие до даты оценки - 01.01.2019 г., а именно за период 2015-2018 г. г. В приложении №2 к настоящему Пояснению приведены характеристики и цены обнаруженных специалистами объектов, сравнимых с оцениваемым земельным участком. Согласно анализа данных, диапазон цен предложения к продаже объектов торгово-офисного назначения, расположенных Октябрьском и Ленинском районах г. Томска составляет:
 - Минимальная стоимость земельных участков, предназначенных для коммерческой и многоэтажной жилой застройки за 1 м² - 7500,00 рублей за кв. м;
 - Максимальная стоимость земельных участков, предназначенных для коммерческой и многоэтажной жилой застройки за 1 м² - 13775,83 рублей за кв. м;
 - Среднеарифметическая стоимость земельных участков, предназначенных для коммерческой и многоэтажной жилой застройки за 1 м² - 9459,00 рублей за кв. м;Полученная оценщиком удельная рыночная цена оцениваемого земельного участка составила 12 818,43 руб./кв.м, что значительно превышает среднюю удельную цену земельных участков и значение удельной стоимости и приближено к максимальному значению, полученную в результате проведенного анализа.
3. Объект оценки расположен в спальном районе высотной застройки, в значительном удалении от центра города. Объект-аналог №2, расположенный по адресу: г. Томск, ул. Красноармейская, 55, расположен в центре Советского района г. Томска, в незначительном удалении от центра населенного пункта, находится в зоне деловой и жилой застройки. Однако, при расчете рыночной стоимости земельного участка под оцениваемым зданием корректировка на местоположение составила 0% в отношении объекта-аналога № 2. Считаем, что размер корректировки не обоснован и привел к завышению стоимости земельного участка.

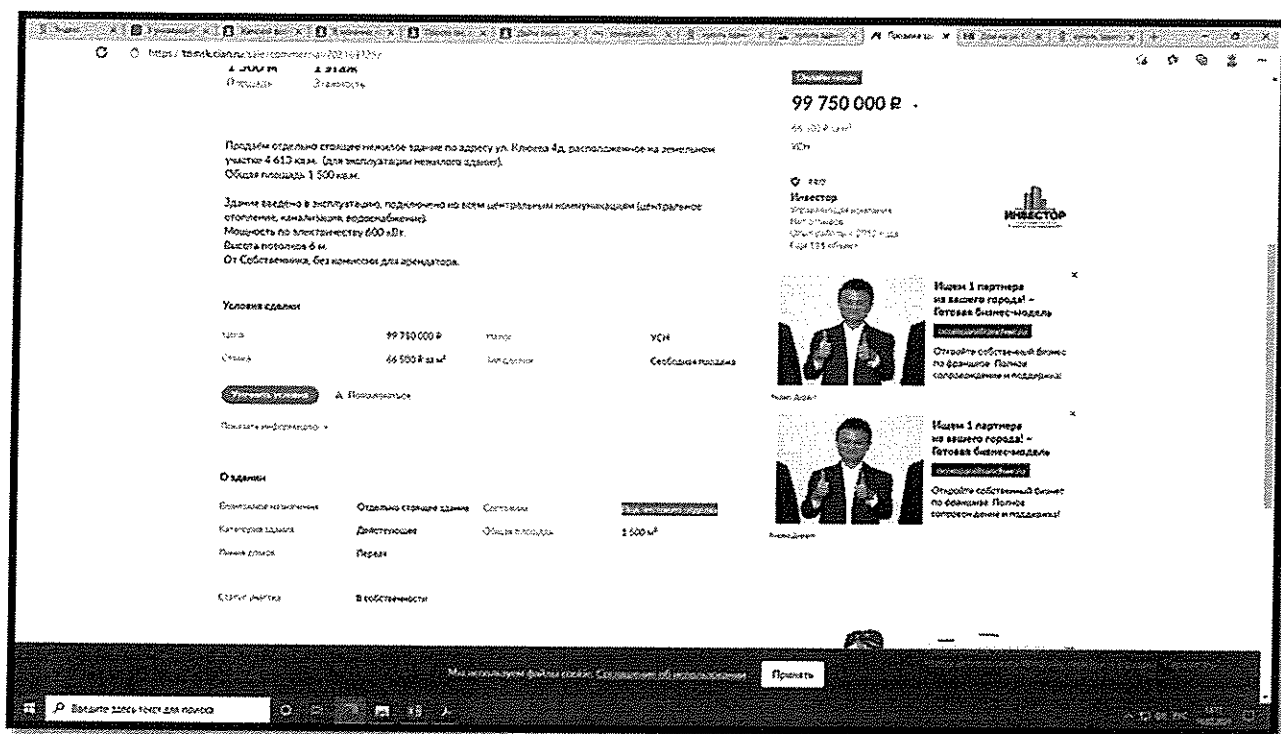
Рис. №1 местоположение объекта-аналога №2

- Таким образом оценщик нарушил п. 5 ФСО №3 в части: «содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц».
4. На стр. 47 Отчета оценщик применяет абсолютное значение на наличие улучшений в размере 100 000,00 рублей. Однако, в расчетной таблице на стр. 48-49 размер корректировки составил (плюс) 2% в отношении объектов-аналогов №№ 2 и 3. Нарушены требования 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 вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов».
5. В отчете отсутствует нумерация некоторых страниц, что нарушает требования п. 6 ФСО №3 в части: «Отчет на бумажном носителе должен быть пронумерован постранично, прошит, подписан оценщиком или оценщиками, которые провели оценку, а также скреплен личной печатью оценщика или оценщиков либо печатью юридического лица, с которым оценщик или оценщики заключили трудовой договор».
6. При обосновании корректировки на «Красную линию» при определении стоимости земельного участка под оцениваемым на стр. 46 Отчета, оценщик отказывается от применения корректировки, аргументируя тем, что все земельные участки находятся на «Красной линии». При этом в расчетной таблице на стр. 48-49 Отчета применяется корректировку в отношении объекта-аналога №1 в размере 35 %. Размер данной корректировки никак не обоснован. Нарушены требования 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».
7. В расчетной таблице на стр. 54 Отчета при определении стоимости объекта оценки сравнительным подходом оценщик применяет в качестве объекта-аналога № 3 здание, расположенное по адресу: г. Томск, ул. Ключева, 4д. Согласно данным источника <https://tomsk.sian.ru> зданию требуется отделка. Однако, в расчетной таблице указан класс отделки «Стандарт (Класс С)» и в расчетах корректировка на отделку в отношении объекта-аналога № 3 равна 0%. В данном случае оценщик нарушил 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.». Данное нарушение повлекло незначительное занижение стоимости оцениваемого здания в рамках сравнительного подхода.

Рис. №2 скриншот сайта <https://tomsk.cian.ru>



8. При указании источника информации для подбора объектов-аналогов при применении сравнительного подхода наблюдается противоречие. В расчетной таблице на стр. 54 указан источник информации tomsk.ru09.ru, а в приложении к отчету на стр. 66-68 представлены скриншоты из электронной базы данных «ORIS». Нарушены требования п. 5 ФСО №3 в части: содержание отчета об оценке не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов.».
9. При расчете стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода оценщик позиционирует класс качества внутренней и наружной отделки объекта оценки и всех объектов- аналогов как - стандарт (класс С). При этом в описании объектов-аналогов в скриншотах объявлений такая информация отсутствует. Нарушены требования п. 22в ФСО № 7: «при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке» и 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.». Более того, на стр. 58 Отчета при расчете арендной ставки в рамках доходного подхода оценщик указывает класс внутренней и внешней отделки объекта оценки и всех объектов-аналогов как - Премиум (класс В), что противоречит данным со стр. 54 Отчета.
10. Между данными об объектах-аналогах в расчетной таблице на стр. 58 и приложением к отчету на стр. 71 наблюдается разночтение в отношении цены, характеристик и местоположения объекта-аналога № 2. Так, в расчетной таблице объект-аналог № 2

12. Здание, расположенное по адресу: г. Томск, ул. Баттискай, 24 усл. примененное оценщиком в качестве объекта-аналогта № 2 расположена на окраине микрорайона среднеэтажной и индивидуальной застройки, в значительном удалении от остановки общественного транспорта, имеет низкую проходимость. Объект оценки расположен в социальном районе, окружен плотной многоэтажной застройкой, вблизи от остановки общественного транспорта, имеет проходимость выше средней. Однако, в расчетной таблице на стр. 58 Отчета при определении размера арендной ставки в рамках доходного подхода оценщик не применяет корректировку на местоположение в отношении объекта-аналогта № 2. Тем самым нарушая 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 оцениваемым, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным» и п. 5 ФСО №5 в части: «содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи

не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов».

1.3. Задание, расположенное по адресу: г. Томск, пр. Ленина, д. 127, примененное оценщиком в качестве объекта-аналогта № 1, расположено в центре города Томска, вблизи торгово-административной застройки. Объект оценен в спальном районе, в значительном удалении от центра города. Однако, при расчете размера арендной ставки в рамках доходного подхода на стр. 58 оценщик применяет коэффициент на расположение равный 1, что не отражает действительную разницу местоположения объекта оценки и объекта-аналогта № 1. Оценщик нарушил 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 пенообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемые, пенообразование 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)». Данные нарушения привели к искажению размера арендной ставки и, как следствие рыночной стоимости объекта оценки, определенной в

представляет собой здание общей площадью 1100 кв. м, расположенное по адресу: г. Томск, ул. Баттискайя, 24 ул., размер арендной ставки которого 450 рублей/кв. м, а в приложении к отчету на стр. 70 представлен скриншот объявления о сдаче в аренду здания общей площадью 1072 кв.м, расположенного по адресу: г. Томск, пер. Пушкина, 8, стоимость арендной ставки – 326,49 рублей/кв. м. Также объект-аналог № 1, расположенный по адресу: г. Томск, ул. Ленина, 127 в расчетной таблице на стр. 58 имеет характеристики отличные от скриншота в приложении к Отчету на стр. 69. Арендная ставка в расчетной таблице составляет 445 руб./кв. м, а в приложении к Отчету – 800 руб./кв. м. Тем самым нарушено требование 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

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.