

Приложение № 4 к протоколу № 8
заседания комиссии по рассмотрению
споров о результатах определения
кадастровой стоимости
на территории Томской области
от 24.03.2021

Заключение специалиста на отчет № 146-А/2021

**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 № 146-А/2021 от 25.02.2021 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 №146-А/2020 от 25.02.2021 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 №146- А/2020 от 25.02.2021 г., руб./кв. м	Снижение кадастров ой стоимости, %
Нежилое здание	г. Томск, пр. Ленина, д. 55	70:21:0200016:312	26 565,91	17 065,79	162 516 986,00	104 400 000,00	35,76

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. 58, 67 и 77 Отчета оценщик применяет объекты-аналоги для расчета рыночной

стоимости земельного участка, объекта оценки сравнительным подходом и размера арендной ставки в рамках доходного подхода. 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, существующая с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки и содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке...», а также п. 72 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 ГКО ОЭБУ «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 приложении №1 к

настоящему Пояснению приведены предложения о продаже коммерческой недвижимости сопоставимой с объектом оценки по характеристикам. Согласно анализа данных, диапазон цен предложения к продаже объектов торгово-офисного назначения, расположенных в г. Томске составляет:

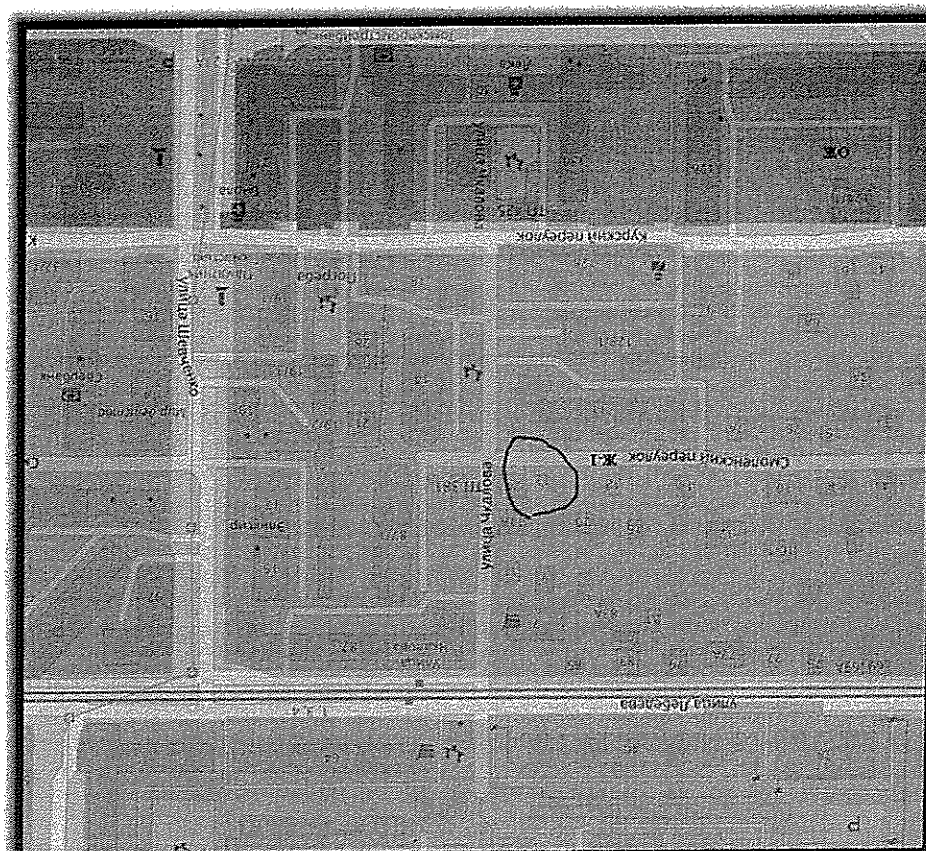
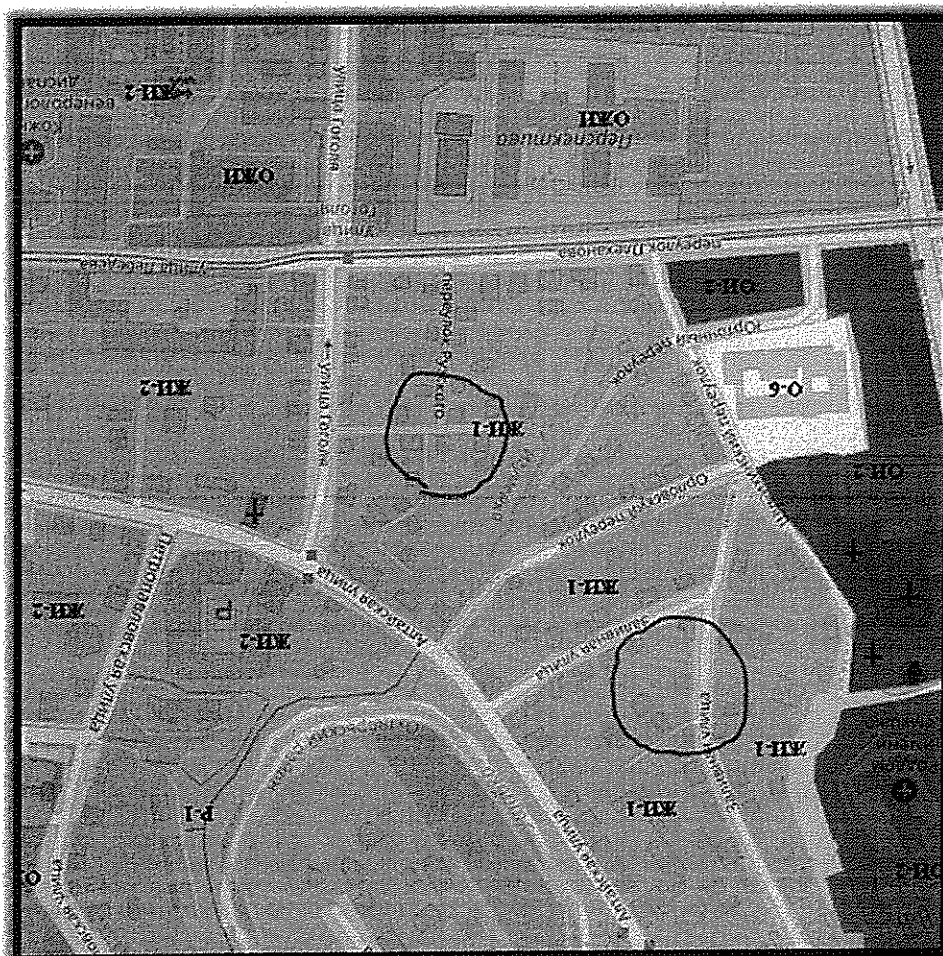
Минимальная стоимость объектов недвижимости торгово-офисного назначения за 1 м² - 41 840,00 рублей;

Максимальная стоимость объектов недвижимости торгово-офисного назначения за 1 м² - 112 789,00 рублей;

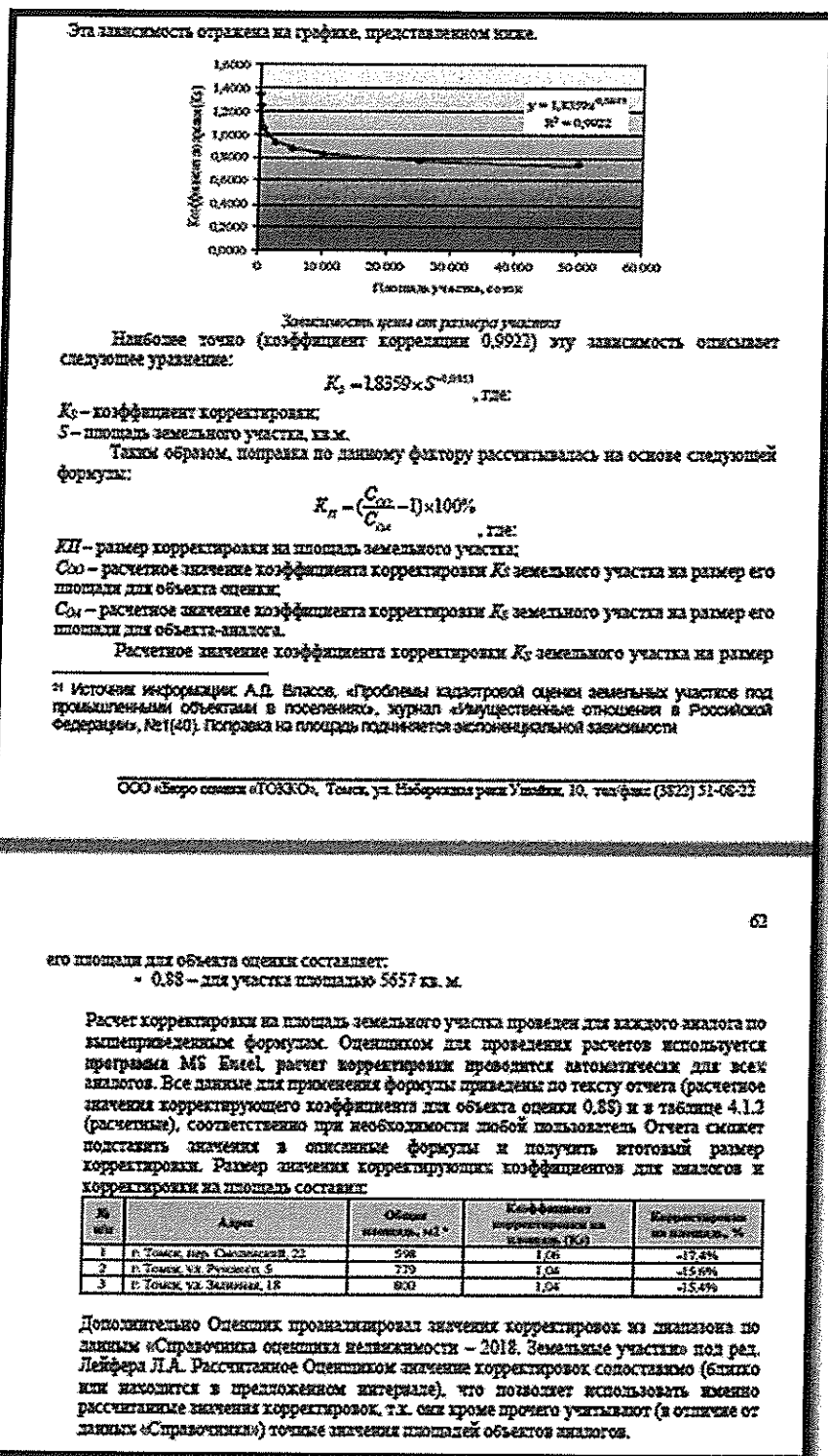
Среднеарифметическая стоимость объектов недвижимости торгово-офисного назначения за 1 м² - 68 671,11 рублей.

Стоимость объектов оценки согласно Отчета составляет 17 065,79 р./кв. м, что в 2,45 раз ниже минимального размера стоимости согласно цен предложения в Приложении №1 к настоящему Пояснению.

2. Объект оценки, расположен в административном центре города, в районе, где преобладает административно-офисная застройка, с непосредственной близости от остановки общественного транспорта и имеет высокую проходимость. Объект-аналог № 1 по адресу: г. Томск, пер. Смоленский, 22, расположен в зоне застройки многоэтажными домами, с развитостью инфраструктура выше среднего, приближенный к объектам торгово-офисного назначения. Объект-аналог №2 по адресу: г. Томск, ул. Рузского, 5 расположен в зоне застройки малоэтажными домами в исторических районах согласно данным <https://map.admtomsk.ru/>. Объект-аналог №3 по адресу: г. Томск, ул. Заливная 18 также расположен в зоне застройки малоэтажными домами в исторических районах, в незначительном удалении от площади Батенькова и пр. Ленина. В отчете об оценки все три объекта-аналога отнесены к высшему значению расширенного интервала (0,73) категории «Территории старой застройки». Считаю применения корректировки в размере (плюс) 19% необоснованной. Нарушены требования п. 22б 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. 61-62 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.



62

его площади для объекта оценки составляет:
 - 0,88 – 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 0,88) и в таблице 4.1.2 (расчетные), соответственно при необходимости любой пользователь Отчета сможет подставить значения в описанные формулы и получить итоговый размер корректировки. Размер значений корректирующих коэффициентов для аналогов и корректировки на площадь составит

№ аналога	Адрес	Общая площадь, кв.м.	Коэффициент корректировки на площадь (Kс)	Корректировка на площадь, %
1	г. Томск, пер. Саломаский, 22	598	1,06	-17,4%
2	г. Томск, ул. Рыбинск, 5	779	1,04	-15,6%
3	г. Томск, ул. Заливная, 18	900	1,04	-15,4%

Дополнительно Оценщик проанализировал значения корректировок из диапазона по данным «Справочника оценщика недвижимости – 2018. Земельные участки» под ред. Лейфера Л.А. Расчетное Оценщиком значение корректировок сопоставимо (близко или находится в предложенном интервале), что позволяет использовать именно расчетные значения корректировок, т.е. они кроме прочего учитывают (в отличие от данных «Справочника») точные значения площадей объектов аналогов.

Таким образом, оценщик нарушил требования пункта 8и ФСО 3:«описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке. В

По результатам анализа Отчета специалистами ОТБУ «ТОПИК» было установлено наличие в нем нарушений требований действующего на территории Российской Федерации законодательства об оценочной деятельности к составлению и содержанию отчета об оценке, а также требований к информации, используемой в отчете об оценке, к проведению оценки недвижимости, установленных федеральными стандартами оценки, которые, по нашему мнению, оказывают влияние на итоговую стоимость оцениваемого здания.

4. На странице 95 Отчета приведены весовые коэффициенты 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, на основе проведенного анализа определить итоговый результат оценки недвижимости».

отчете должно быть описано обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов, приведенная последовательность определения стоимости объекта используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов, приведенная последовательность определения стоимости объекта оценки, а также приведены соответствующие расчёты. При этом такое описание должно позволять пользоваться отчетом об оценке логично процессу определения стоимости и соответствием выбранного оценщиком метода (методов) объекту оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки.