

Пояснения Областного государственного бюджетного учреждения «Томский областной центр инвентаризации и кадастра» к отчету об оценке рыночной стоимости автозаправочной станции от 21.02.2020 № 78/2020

**1. Нарушены требования ст. 11 ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ, п. 5 ФСО №3 «Требования к отчету об оценке»:**

*Статья 11 ФЗ №135: «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.»*

*п 5 ФСО №3: «При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:*

*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;*

*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.»*

В нарушение вышеуказанных требований в отчете содержится противоречивая и неоднозначная информация. Так на стр. 41-43 Отчета выполнен расчет экономического износа земельного участка (хотя объект оценки является сооружение) исходя из наличия у данного участка обременения (сервитута) в соответствии с градостроительным зонированием г. Томска, и определен в размере 81,25%. При этом оценщик в разделе 3 «Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения» Отчета, указывает «В задачи оценки не входил анализ прав и ограничений, наложенных на объект оценки. При определении рыночной стоимости объекта оценки мы исходили из допущения о том, что распоряжаться объектом оценки может собственник по своему усмотрению. Расчет рыночной стоимости объекта оценки проводился из предположения того, что на дату оценки объект оценки не имеет ограничений (обременений)». Кроме того, в разделе 3.1 «Специальные допущения и ограничения» стр. 6-7 Отчета, так же приведена информация о том, что расчет рыночной стоимости производился из предположения того, что на дату оценки объект оценки не имеет ограничений (обременений) и не обременен никакими обязательствами и ограничениями на использование и распоряжение. Так же не рассматривается возможность нового строительства на оцениваемом земельном участке, стоимость оценивается в рамках существующей застройки земельного участка.

Далее в разделе 6.4 стр. 12 Отчета оценщик указывает на наличие ограничений земельного участка исходя из градостроительного зонирования г. Томска, так как данный земельный участок попадает в зону Т-4 «Зона инженерной и транспортной инфраструктур».

Затем в разделе 6.5 стр. 13 Отчета оценщик вновь указывает на отсутствие у объекта оценки экономического и функционального устаревания.

Многочисленные разногласия относительного объекта оценки. На стр. 4 Отчета указан объект оценки – автозаправочная станция, состав объекта – сооружение, автозаправочная станция. При этом, исходя из приведенных суждений оценщика на стр. 7 *«Поскольку целью оценки является оценка для оспаривания кадастровой стоимости, то стоимость земельного участка для целей оспаривания кадастровой стоимости определяется без учета стоимости инженерных сетей и коммуникаций.»*, стр. 11 *«Свидетельство о государственной регистрации права серия 70-АВ № 082300 от 03.03.2011» Свидетельство о государственной регистрации права серия 70-АВ № 133551 от 03.03.2011»* (Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки (документы представлены на земельные участки)), стр. 30 *«оценщик принимает в качестве рыночной стоимости земельного участка его кадастровую стоимость»*, стр. 46 *«оценщик не приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость указанного объекта недвижимости, а приводит итоговый результат, полученный в результате расчетов рыночной стоимости земельного участка.»* Отчета, можно сделать вывод, что земельный участок либо входит в состав объекта оценки, либо земельный участок является самостоятельным объектом оценки и определяется стоимость именно земельного участка (в таблице 1.1 стр. 10 указан кадастровый номер земельного участка). Кроме того, на стр. 11 Отчета раздел 6.2. «Сведения об имущественных правах» приведены сведения о правах только на земельный участок, без указания прав на сооружение. Далее в разделе 6.4. «Сведения об физических свойствах объекта» Отчета, происходит описание как земельного участка, так и расположенного на нем сооружения. На стр. 9 для подбора земельных участков-аналогов приведена информация об использовании электронной базы данных «ОРИС», при этом на стр. 30 Отчета *«оценщик принимает в качестве рыночной стоимости земельного участка его кадастровую стоимость»*. Исходя из содержания отчета невозможно сделать однозначный вывод о том, что является объектом оценки (земля, сооружение или единый объект недвижимости).

Разночтения в дате оценки. В соответствии с заданием на оценку стр. 4 Отчета, дата определения стоимости объекта оценки - 01 января 2019 г. Далее на стр. 13, 29 указывается дата оценки 22 ноября 2019 г.

На стр. 39 Отчета оценщиком указано использование в расчетах прибыли предпринимателя в размере 18%, однако в таблице расчета затратным подходом (Таблица 0.2 на стр. 44) этот показатель принят в размере 6%. Также на указанных страницах Отчета размер ставки НДС различается: 20% на стр. 39 и 18% в расчетной таблице на стр. 44.

В Таблице 0.2 на стр. 44-45 оценщик рассчитывает коэффициент перехода из цен I квартала 2001 года в цены I квартала 2020 года, тогда как дата оценки – 01.01.2019 года.

На стр. 31 Отчета оценщик указывает на то, что объект оценки является объектом производственного назначения: *«Здания, входящие в состав объекта оценки, могут быть сданы в аренду в качестве недвижимости производственного назначения. Имеющаяся у оценщика информация о ставках аренды на аналогичные объекты позволяет применить доходный подход»*. При расчете стоимости доходным подходом оценщик в расчетах не использует ставки аренды, а применяет доход от реализации ГСМ (т.е. доход от бизнеса в целом). Помимо этого, объект оценки нельзя отнести к объектам производственного назначения.

## 2. Нарушены требования п. 8е и 8ж ФСО №3 «Требования к отчету об оценке»:

**п. 8 ФСО №3:** «В отчете об оценке должны быть указаны дата составления отчета и его номер. Вне зависимости от вида объекта оценки в отчете об оценке должны содержаться следующие сведения:...»

**п. 8е ФСО №3:** «...общая информация, идентифицирующая объект оценки;...»

**п. 8ж ФСО №3:** «Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу, - также реквизиты юридического лица (в том числе полное и (в случае, если имеется) сокращенное наименование, дата государственной регистрации, основной государственный регистрационный номер) и балансовая стоимость данного объекта оценки (при наличии)»

В разделе 6.4 стр. 12-13 Отчета, описание объекта оценки выполнено не в полном объеме. Приведено техническое описание строения, тогда как объектом оценки является сооружение АЗС, состав объекта оценки оценщиком не указан (в описании должны быть указаны количество и марки/модели топливораздаточных колонок, характеристика покрытия площадки АЗС и иные элементы, входящие в состав АЗС). Преимущественно, описание касается земельного участка, на котором расположено оцениваемое сооружение. При этом не ясно, какую роль сыграл земельный участок, описанный в разделе, и его стоимость в итоговой стоимости объекта оценки.

В целом по отчету отсутствует информация о составе объекта оценки, его количественных и качественных характеристиках. Отмечаем также, что в Отчете отсутствуют копии документов, которые могли бы подтвердить такие характеристики сооружения.

## 3. Не исполнены требования п. 11 ФСО №7 «Оценка недвижимости»:

**п. 11 ФСО №7:** «Анализ рынка недвижимости выполняется в следующей последовательности:

а) анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки;

б) определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта;

в) анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен;

г) анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов;

д) основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы.»

В Отчете на стр. 14-27 представлен анализ рынка коммерческой недвижимости г. Томска. Однако представленный анализ не соответствует ни одному из требований федерального стандарта оценки. Не выполнен анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки. Не определен сегмент рынка, к которому относится объект оценки. Кроме того, анализ рынка выполняется в период, предшествующий дате оценки, а представленный анализ выполнен за 3 квартал 2018, в результате чего из анализа выпал 4 квартал 2018 года.

#### **4. Нарушены требования п. 23з ФСО №7 «Оценка недвижимости»:**

*п. 23з ФСО №7: «Оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.»*

При определении стоимости объекта доходным подходом в качестве чистого операционного дохода принята чистая прибыль ООО «Бекас» от реализации ГСМ, в размере 40 000 рублей. Исходя из представленной бухгалтерской отчетности, стр. 60-70 Отчета, данная прибыль приходится на бизнес в целом, соответственно и полученная стоимость в рамках доходного подхода является стоимостью бизнеса, одной из составляющих которого является сооружение. В нарушение требований, оценщик не выделил из общего дохода, доход, приходящийся непосредственно на оцениваемое сооружение.

Кроме того, не проведен анализ ретроспективных данных о доходности оцениваемой АЗС, включая расходы на операционную деятельность бизнеса по реализации ГСМ и расходы, связанные с содержанием самого объекта недвижимости и его наличием у собственника в собственности. Отсутствует сам расчет планируемого объема прибыли (стр. 37-38 Отчета). Цифры в таблице 20 просто взяты и проставлены оценщиком из бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО «Бекас». При этом, из этой же отчетности не понятно, какое отношение собственник сооружения имеет к ООО «Бекас». И на каком основании ООО «Бекас» может осуществлять свою финансово-хозяйственную деятельность на территории оцениваемого сооружения. Проверить тот факт, что доходы и расходы, отраженные в бухгалтерской финансовой отчетности данной организации, относятся к конкретной АЗС, не представляется возможным в рамках содержания Отчета.

#### **5. Нарушение требований п. 23в ФСО №7 «Оценка недвижимости»:**

В нарушение требований п. 23в ФСО №7 «Оценка недвижимости», в соответствии с которым определение стоимости объектов недвижимости с использованием доходного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту.

Используемая оценщиком ставка капитализации в размере 14,25%, построенная кумулятивным методом, не проанализирована на соответствие рыночным данным, которые также отсутствуют в Отчете.

#### **6. Нарушено требование п. 8, п. 11 ФСО №3 «Требования к отчету об оценке»:**

При расчете ставки капитализации, не отображена методика расчета надбавки по каждому виду риска (надбавка по каждому виду риска просто назначена оценщиком без обоснования).

Так, например, при расчете надбавки за риск, в рамках расчета общей ставки капитализации, (стр. 36 Отчета) не описана методика и логика при определении баллов по каждому риску, что не позволяет пользователю отчета понять логику расчета данного фактора. Что нарушает требования п. 8 ФСО №3:

*«и) 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 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».*

Кроме того, не ясно на основании каких данных был принят эффективный возраст объекта оценки в размере 6,8 лет, стр. 41 Отчета.

#### **7. Нарушены требования п. 28 ФСО №7 «Оценка недвижимости», п. 8к ФСО №3 «Требования к отчету об оценке»:**

*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.»*

*п. 8к ФСО №3: «Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам, а также при использовании разных методов в рамках применения каждого подхода, с целью определения итоговой величины стоимости, либо признание в качестве итоговой величины стоимости результата одного из подходов.»*

По итогам выполненных расчетов в Отчете не выполнена процедура согласования полученных стоимостей с применением разных подходов, не проанализированы достоинства и недостатки примененных подходов, не выполнен анализ значительного расхождения стоимостей полученных различными подходами. Кроме того, на стр. 45 Отчета оценщик отказался от процедуры согласования, «так как был применен один подход».

#### **8. Нарушены требования п. 25 ФСО №7 «Оценка недвижимости»:**

*п. 25 ФСО №7: «Оценщик вправе использовать иную методологию расчетов и самостоятельно определять метод (методы) оценки недвижимости в рамках каждого из выбранных подходов, основываясь на принципах существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности. При этом в отчете об оценке необходимо привести описание выбранного оценщиком метода (методов), позволяющее пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту недвижимости, принципам оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки.»*

При расчете экономического износа объекта оценки стр. 42-43 Отчета, не обоснованно принято наличие сервитута (причем у земельного участка), обоснованный расположением объекта в градостроительной зоне Т-4 «Зона инженерной и транспортной инфраструктуры». Требования градостроительных зон распространяются исключительно на новое строительство и реконструкцию

объекта, и не ограничивают эксплуатацию существующих объектов по прямому функциональному назначению. Кроме того, в представленных документах отсутствует информация о наличии обременения или сервитута. Текущее функциональное использование объекта соответствует разрешенному использованию, указанное в документах.

В соответствии с п. 7 ФСО №7, при отсутствии документально подтвержденных ограничений, оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких ограничений. На стр. 6-7 Отчета, так же приведена информация о том, что расчет рыночной стоимости производился из предположения того, что на дату оценки объект оценки не имеет ограничений, кроме того не рассматривается возможность нового строительства на оцениваемом земельном участке, стоимость оценивается в рамках существующей застройки земельного участка.

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.