

Приложение к протоколу № 4 заседания
комиссии по рассмотрению споров о
результатах определения кадастровой
стоимости на территории Томской
области
от 26.06.2020

**Пояснения к отчету № 179-А/2020 от 30.03.2020 г.
об оценке рыночной стоимости нежилого здания площадью 4094,6 кв. м,
расположенного по адресу: г. Томск, ул. Гагарина 7
(кадастровый номер 70:21:0200002:423)**

Специалистам ОГБУ «ТОЦИК» для анализа был предоставлен Отчет № 179-А/2020 от 30.03.2020 г. об определении рыночной стоимости нежилого здания площадью 4094,6 кв. м, расположенного по адресу: г. Томск, ул. Гагарина 7 (кадастровый номер 70:21:0200002:423), выполненный оценщиком ООО «ТОККО» Хлопцовым Дмитрием Михайловичем, СРО РОО (номер в реестре 000023).

Объектом оценки в настоящем Отчете является нежилое здание с кадастровым номером 70:21:0200002:423:

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 179- А/2020 от 30.03.2020, 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 179- А/2020 от 30.03.2020, руб.	Снижение кадастровой стоимости, %
Нежилое здание	Томская область, г. Томск, ул. Гагарина 7	70:21:0200002:423	35 392,02	25 812,53	144 916 158,41	105 692 000,00	27%

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. 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.»

2. Нарушены требования 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.»

3. Нарушены требования п. 23в ФСО №7: *«метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту».*

4. Нарушены требования п. 8и и п. 8к 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 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;

к) 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.».

При проведении оценки в Отчете об оценке в суждениях Оценщика встречаются явные противоречия, ошибки и нарушения, а именно:

1. В описании местоположения объекта оценки на стр. 38 Отчета в пункте 3.1 Оценщик дает характеристику местоположения объекта оценки. Он пишет: «Удаленность района от центра города (пл. Ленина) характеризует его местоположение как центральный район.». На стр. 52 Отчета при расчете стоимости земельного участка сравнительным подходом, при обосновании корректировки на местоположение оценщик характеризует местоположение объекта оценки в спальном районе среднеэтажной застройки. А на стр. 60 при обосновании корректировки на местоположение при расчете стоимости здания в рамках сравнительного подхода оцениваемый объект отнесен к расположению в административном центре города. Вышеуказанное противоречие, отсутствие единого описания местоположения объекта оценки влечет за собой ошибку в расчете стоимости земельного участка под оцениваемым зданием и ошибку в расчетах стоимости здания в сравнительном подходе. В частности, ошибочно принятая при оценке земельного участка корректировка на местоположение, исходя из принятого оценщиком местоположения в спальном районе среднеэтажной застройки привели к занижению стоимости земельного участка под оцениваемым зданием.

Указанные разногласия в отчете являются нарушением ст. 11 ФЗ №135 в части «Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение».

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), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов.»

2. На стр. 71-73 Отчета Оценщик в нарушение требования п. 23в ФСО №7 «Оценка недвижимости», при использовании метода прямой капитализации, ставка капитализации определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов

недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту. при использовании метода прямой капитализации, выполнил расчет ставки капитализации в рамках доходного подхода методом кумулятивного построения, без проведения анализа рыночных данных, в результате чего получил завышенную ставку капитализации и вследствие чего искажение расчетной стоимости в рамках доходного подхода. Утверждение оценщика, о том, что применение метода экстракции на дату оценки не представляется возможным по причине отсутствия достаточного количества аналогов не обосновано. Исходя из утверждения оценщика (стр. 37 Отчета), что рынок коммерческой недвижимости в г. Томске является достаточно развитым и представительным, и, учитывая то обстоятельство, что оценщик подобрал достаточное количество аналогов для сравнительного и доходного подходов, имеются все предпосылки для расчета ставки капитализации на основе рыночных данных.

3. При расчете надбавки за риск, в рамках расчета общей ставки капитализации (стр. 72 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. 8и ФСО №3 «Требования к отчету об оценке».

4. На странице 76 Отчета приведен расчет весовых коэффициентов для согласования итоговой стоимости. Однако, при расчете весовых коэффициентов нет полного описания процедуры согласования, не описана методика и логика при определении баллов по каждому из факторов, отсутствует описание процедуры выбора приведенных факторов при расчете весовых коэффициентов. Это является нарушением п. 8и ФСО №3 и п. 8к ФСО №3.

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.