

Приложение к протоколу № 5 заседания
комиссии по рассмотрению споров о
результатах определения кадастровой
стоимости на территории Томской
области
от 26.06.2020

**Пояснения ОГБУ «ТОЦИК» по отчету № 112 от 12 мая 2020 г.
об определении рыночной стоимости нежилых помещений по адресу:
Томская область, г. Стрежевой, мкр. 4-й, д. 402а, пом. 3
(кадастровый номер 70:20:0000003:4086)**

Кадастровая стоимость объекта по состоянию на 01.01.2019 г., согласно Отчета №1ГКООН-2019 от 07.11.2019 г. на 01.01.2019г.: 9 217 794,16 руб.	Рыночная стоимость объекта по состоянию на 01.01.2019 г., согласно Отчета № 112 от 12 мая 2020 г.: 3 450 000,00руб.
--	---

Специалистам ОГБУ «ТОЦИК» для анализа был предоставлен Отчет № 112 от 12 мая 2020 г. об определении рыночной стоимости нежилого помещения площадью 322,20 кв. м, расположенного по адресу Томская область, г. Стрежевой, мкр. 4-й, д. 402а, пом. 3 (кадастровый номер 70:20:0000003:4086), выполненный оценщиком ИП Мельников В.Н. Мельниковым Владимиром Николаевичем. Член Некоммерческого партнерства СРО «Деловой Союз Оценщиков» (номер в реестре 1138).

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, 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.»

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. 8и 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:...

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: ...»

4. 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;

5. Нарушены требования п. 12 ФСО №3: *«Документы, предоставленные заказчиком (в том числе справки, таблицы, бухгалтерские балансы), должны быть подписаны уполномоченным на то лицом и заверены в установленном порядке, и к отчету прикладываются их копии».*

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

1. Для расчета рыночной стоимости оцениваемого объекта оценщиком были подобраны объекты-аналоги, информация о которых приведена в Приложении на стр. 68-70 Отчета об оценке в скрин-шотах со страниц достоверного официального источника (интернет-ресурса - <https://torgi.gov.ru/>). При этом в источниках информации отсутствует информация о назначении объектов, выбранных оценщиком в качестве аналогов, также в источнике отсутствует описание их технического состояния. Однако, в расчетной таблице 1 на стр. 55 отчета оценщик указывает, что все объекты-аналоги имеют торгово-офисное назначение и находятся в хорошем техническом состоянии, как и оцениваемый объект. Соответственно, корректировка стоимости объектов-аналогов оценщиком в расчетах не производилась. Техническое состояние объектов-аналогов и их назначения являются существенными ценообразующими характеристиками, в значительной мере влияющие на стоимость объектов недвижимости.

[illegible]

Таким образом, нарушен п. 5 ФСО №3 в части «информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена».

2. При применении сравнительного подхода в расчетной таблице № 2 на стр. 56 отчета к стоимостям объектов-аналогов были применены следующие корректировки:

- на местоположение относительно «красной линии»: для объектов-аналогов №1 и №2 – 1,25;

- корректировка этаж: для объектов-аналогов №1 и №2 – 0,925, для №3 – 1,085;

- корректировка на тип входа: для всех объектов-аналогов – 1,18.

При обосновании корректировок на стр. 57-59 отчета оценщик ссылается на справочник под редакцией Лейфера, отражая при этом скрин-шоты с этого источника информации. Но в тексте обоснований отсутствует обоснование размера каждой корректировки и её расчет для каждого аналога.

Таким образом, нарушен п. 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. На стр. 60-61 отчета оценщик производит расчет доли земельного участка под зданием, приходящейся на оцениваемые помещения. Далее производит вычет из стоимости оцениваемого объекта сравнительным подходом стоимость земельного участка. При этом оценщик не производит анализ земельных участков под аналогами, а также не производит их выделения и расчета их рыночной стоимости, но, тем не менее, при выведении итоговой стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода вычитает стоимость земельного участка на (стр. 61). Данные расчеты привели к искажению стоимости объекта оценки в целом.

Таким образом, нарушены п. 5 ФСО №3 в части «информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена»

и требования Статьи 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.»

4. На стр. 51 Оценщик отказывается от применения доходного подхода, обосновывая тем, что: «Анализ рынка недвижимости на территории Томской области показал неразвитость рынка аренды за пределами областного центра. В районах области в основном представлена только сдача в аренду муниципальной и государственной собственности, преимущественно по нормативно установленным ставкам.

Это обстоятельство не позволяет Оценщику собрать достаточное количество достоверной информации о размере арендной платы и ставок аренды по объектам-аналогам. Использовать же информацию, не имеющую документального подтверждения и обоснования Оценщик посчитал невозможным.». Однако, на стр. 47 отчета он приводит данные об арендной ставке муниципальной и государственной собственности в количестве 7 единиц. А на стр. 46 - данные о рыночной стоимости муниципального и государственного имущества для применения сравнительного подхода также в количестве 7 единиц, применяя на стр. 55 в качестве аналогов при расчете стоимости сравнительным подходом. Тем самым оценщик противоречит сам себе и вводит в заблуждение.

Таким образом, нарушены 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».

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 требования Статьи 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.»

5. Все представленные документы в приложении к отчету не заверены должным образом, что противоречит требованиям п. 12 ФСО №3.

Также к замечаниям можно отнести дополнительно следующее. В разделе 5 на стр. 14 отчета оценщик производит описание характеристики местоположения объекта оценки, ссылаясь на данные визуального осмотра. При этом на стр. 11 отчета он пишет: «Оценка проводится без осмотра объекта оценки. В отчете используются результаты фотофиксации, выполненной Заказчиком оценки. Пандемия и связанные с ней меры изоляции являются основанием непроведения осмотра объекта оценки связи с обязанностью выполнять требования самоизоляции.» В данном случае наблюдается недостоверность информации, что вводит в заблуждение.

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.