

Приложение к протоколу № 7 заседания
комиссии по рассмотрению споров о
результатах определения кадастровой
стоимости на территории Томской
области
от 16.07.2020

**Пояснения к отчету № 177/20 от 11.06.2020 г.
об оценке рыночной стоимости**

**нежилого здания площадью 617,8 кв. м, расположенного по адресу: Томская область, р-н
Колпашевский, 1-ый км автодороги Колпашево-Тогур, стр. 2 (кадастровый номер
70:19:0000003:1142)**

Специалистам ОГБУ «ТОЦИК» для анализа был предоставлен Отчет № 177/20 об оценке рыночной стоимости от 11.06.2020 г., выполненный Индивидуальным предпринимателем, оценщиком, Доценко Юлией Геннадьевной, СРО РОО (номер в реестре 004019).

Объектом оценки в настоящем Отчете является нежилое здание с кадастровым номером 70:19:0000003:1142:

Объект оценки	Адрес	Кадастровый номер	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 177/20 от 11.06.2020, руб.	Снижение кадастровой стоимости, %
Нежилое здание	Томская область, р-н Колпашевский, 1-ый км автодороги Колпашево- Тогур, стр. 2	70:19:0000003:1142	11 839 333,03	3 048 000,00	74,26%

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. 22в ФСО №7:

«При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения: ... в) 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».

4. Нарушены требования п. 22б ФСО №7:

«При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения: ... б) 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».

5. Нарушены требования 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.».

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

1. На стр. 12 Отчета указан физический износ объекта в размере 60%, но его расчет с обоснованием в тексте отчета отсутствует. В техническом паспорте, представленном в приложении к отчету на стр. 53-71 имеется достаточно информации для расчета физического износа здания. Согласно шкале физического состояния в таб. 7 на стр. 12 Отчета оценщик оценил физическое состояние здания, как неудовлетворительное с диапазоном износа 41-60%. Однако, обоснование указанного состояния объекта отсутствует в тексте отчета, никакого документального подтверждения, что здание нуждается в капитальном ремонте нет. Также нет обоснования принятого оценщиком верхнего значения износа – 60%. Таким образом, оценщик нарушил требования ст. 11 ФЗ №135 в части «Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение» и 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.

2. 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». Оценщиком не обоснован выбор населенных пунктов при отборе аналогов в рамках сравнительного подхода к оценке, не проанализированы предложения аналогичной недвижимости в других районных центрах Томской области. В связи с этим ОГБУ «ТОЦИК» считает отрицательную корректировку стоимостей объектов-аналогов на их местоположение

необоснованной, повлекшей за собой значительное занижение стоимости объекта оценки. В частности, в таб. 9 на стр. 36 при расчете рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода для объекта-аналога № 3 применена корректировка на местоположение в размере (минус) 33,3%. Однако, данный аналог расположен на окраине населенного пункта - г. Колпашево. Его местоположение является сопоставимым с местоположением оцениваемого здания. Так как объект оценки фактически расположен на выезде г. Колпашево в сторону с. Тогур, что очень приближено к окраине г. Колпашево. Применение необоснованных корректировок на местоположение привело к существенному занижению стоимости оцениваемого здания в рамках сравнительного подхода.

3. В приложении к Отчету на стр. 73 в скрин-шотах объявлений об объектах аналогах информация о физическом состоянии объектов-аналогов отсутствует, а также в большинстве случаев отсутствуют фотографии аналогов. Однако при этом оценщик в рамках сравнительного подхода в расчетах неосновательно применяет корректировки к стоимости объектов-аналогов на их физическое состояние по сравнению с объектом оценки. 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»

4. На странице 61 отчета в таблице согласования результатов приведен расчет весовых коэффициентов для согласования итоговой стоимости. Однако, расчет и применение того или иного весового коэффициента никак в Отчете не обоснованы, что затрудняет восприятие порядка определения итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки. Нарушены требования пункта 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.»

Также в отчете наблюдаются следующие недочеты и противоречия:

- На стр. 9 Отчета оценщик пишет: «Ввиду того, что оценка объекта оценки производится на ретроспективную дату, осмотр объекта оценки на дату оценки 01 января 2019 г. не производился, оценка производится на основании данных и документов, предоставленных заказчиком (п. 3.1 настоящего отчета). Расчет рыночной стоимости объекта оценки проводился из предположения того, что на дату оценки объект оценки находился в таком

же состоянии, что и на дату осмотра объекта оценки 27 апреля 2020 г.» Также на стр. 10 оценщик описывает местоположение объекта и его характеристики на основании визуального осмотра. Что вводит в заблуждение и нарушает требование 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».

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.