

Приложение к протоколу № 8 заседания
комиссии по рассмотрению споров о
результатах определения кадастровой
стоимости на территории Томской
области
от 31.07.2020

**Пояснение к отчету № 32/1-А/2020 от 13.05.2020 г.
об оценке рыночной стоимости**

**нежилого здания площадью 2818,9 кв. м, расположенного по адресу: Томская область,
ЗАТО Северск, г. Северск, пр. Коммунистический, 57 (кадастровый номер
70:22:0010103:4204)**

Специалистам ОГБУ «ТОЦИК» для анализа был предоставлен Отчет № 32/1-А/2020 об
оценке рыночной стоимости от 13.05.2020 г., выполненный оценщиком ООО «Бюро оценки
«ТОККО» Соколовой Диной Евгеньевной, членом СРО РОО (номер в реестре 008873).

Объектом оценки в настоящем Отчете является нежилое здание с кадастровым
номером 70:22:0010103:4204:

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 № 32/1- А/2020 от 13.05.2020 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 № 32/1- А/2020 от 13.05.2020 г., руб.	Снижение кадастровой стоимости, %
Нежилое здание	Томская область, ЗАТО Северск, г. Северск, пр. Коммунистическ ий, 57	70:22:0010103:4204	24 892,97	11 891,16	70 170 781,17	33 520 000,00	52,23%

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. Нарушено требование п. 8и, 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».

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

1. На стр. 46-52 Отчета приводится описание объектов-аналогов, принятых для расчета стоимости в рамках сравнительного подхода. Все принятые аналоги – помещения, объектом оценки является здание. Оценщиком не корректируется различие по данному фактору. Применение такой корректировки увеличивает стоимость объекта оценки. Ссылка на стр. 46 Отчета приводит к информации по другому объекту, не тому, о котором говорит оценщик, ссылаясь на указанный источник информации. 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. Оценщиком в рамках сравнительного подхода на стр. 45-46 отчета подобрано ограниченное количество объектов-аналогов, объясняется это ограниченностью предложений, однако, при исследовании информации по интернет-ссылкам, представленным в Отчете, выявлено следующее: предложений, подходящих для использования в качестве аналогов, значительно больше. Кроме того, данное обстоятельство указано оценщиком на стр. 34 и стр. 37 Отчета. Таким образом, было подобрано четыре аналога, наиболее подходящие, по мнению оценщика, для определения стоимости объекта оценки. Диапазон стоимости за 1 кв.м., таким образом, составил 4 130 руб. – 24 928 руб., что свидетельствует о неоднородности выборки аналогов. Специалистами отдела ГКО ОГБУ «ТОЦИК» был проведен анализ рынка нежилых зданий и помещений торгово-офисного назначения по информации, содержащейся в архиве ЭБН «ORIS», на сайтах avito.ru, tomsk.ru09. В результате чего были обнаружены в предложения к продаже зданий и помещений, действующие до даты оценки - 01.01.2019 г., а именно за 2018 г. В приложении №1 к настоящим Пояснениям приведены характеристики и цены имеющихся в базе данных объектов, сравнимых с оцениваемым объектом и

расположенных в г. Северске. Согласно анализа данных, диапазон цен предложения к продаже нежилых зданий и помещений, расположенных в г. Северске составляет:

- Минимальная стоимость 1 кв. м зданий и помещений торгово-офисного назначения, расположенных в г. Северске - 12 106,54 рублей;

- Максимальная стоимость 1 кв. м зданий и помещений торгово-офисного назначения, расположенных в г. Северске - 75 342,47 рублей;

- Средний арифметический размер стоимости 1 кв. м зданий и помещений торгово-офисного назначения, расположенных в г. Северске - 28 787,23 рублей;

Стоимость объекта оценки, согласно Отчета, составляет 11 891,16 рублей за 1 кв. м, что ниже даже минимального размера стоимости согласно цен предложения в Приложении №1 к настоящим Пояснениям. Таким образом, 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».

3. Также при определении стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода оценщиком не приведена информация о доступных объектах-аналогах, не проведен анализ рыночных данных по аренде объектов, аналогичных оцениваемому, не обоснован выбор использованных объектов в качестве аналогов. Таким образом, 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». Диапазон стоимости арендной платы объектов-аналогов в табл. 4.3.1 на стр. 55 отчета колеблется от 123 руб/кв.м. до 650 руб./кв.м., что свидетельствует также о неоднородности выборки.

4. В таб. 4.3.1 на стр. 55 при подборе аналогов для расчета арендной ставки в рамках доходного подхода объект-аналог № 2, помещение, расположенное по адресу: г. Северск, ул. Славского, д. 16, подобран некорректно. В частности, в результате телефонного разговора по телефону +79996203606 с лицом, представившемся собственником помещения, установлено, что за 10000,00 рублей в аренду сдавалось 20 кв.м по состоянию на 23.08.2018 г., то есть арендная ставка составляла – 500,00 рублей/кв.м. Оценщик же для расчета арендной ставки принимает помещение площадью 81 кв.м и стоимостью аренды – 10 000,00 рублей, то есть с размером арендной ставки равной – 123,46 руб. за 1 кв. м. Таким образом, расчет арендной ставки произведен некорректно. Что привело к занижению стоимости оцениваемого здания в рамках доходного подхода.

5. При расчете отдельных величин, при определении ставки капитализации, не отображена методика расчета и не указаны источники информации получения исходных данных для расчета. Так, при расчете надбавки за риск, в рамках расчета общей ставки капитализации, (таблица 4.3.3 п. 2 стр. 63 Отчета) не описана методика и логика при определении баллов по каждому риску, что не позволяет пользователю отчета понять логику расчета данного фактора. Следовательно, нарушено требование п. 8и ФСО №3 «Требования к отчету об оценке»: «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».

6. На стр. 67 Отчета в таблице 4.4.1 приведен расчет весовых коэффициентов 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, 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.».

Специалисты ОГБУ «ТОЦИК» также считают необходимостью отметить в пояснениях к отчету следующую информацию.

В Отчете № 32-А/2020 об оценке рыночной стоимости нежилого здания площадью 2818,9 кв. м, расположенного по адресу: Томская обл., ЗАТО Северск, г. Северск, пр. Коммунистический, 57 (кадастровый номер 70:22:0010103:4204) от 07.02.2020 г., предоставленном в Комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости на территории Томской области, итоговая рыночная стоимость объекта оценки на дату оценки 01.01.2019 г. составляла 45 470 000,00 рублей, или 16 130,40 за 1 кв.м. В рассматриваемом данном пояснении Отчете итоговая стоимость объекта оценки составила 33 520 000,00 рублей, или 11 891,16 за 1 кв.м, что на 26% ниже предыдущей

стоимости, учитывая тот факт, что рынок недвижимости г. Северска до даты оценки 01.01.2019 г. не изменился, и состояние оцениваемого здания также осталось прежним.

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.