

Приложение к протоколу № 12
заседания комиссии по рассмотрению
споров о результатах определения
кадастровой стоимости на
территории Томской области
от 06.08.2020

**Пояснение к отчету № 335-А/2020 от 10.07.2020 г.
об оценке рыночной стоимости объектов капитального строительства –
нежилого здания площадью 540,4 кв. м, расположенного по адресу:
г. Томск, ул. Елизаровых, 59/1 (кадастровый номер 70:21:0200019:654);
нежилого здания площадью 81,6 кв. м, расположенного по адресу:
г. Томск, ул. Елизаровых, 59/1, стр. 1 (кадастровый номер 70:21:0200019:656);
нежилого здания площадью 71,3 кв. м, расположенного по адресу:
г. Томск, ул. Елизаровых, 59/1, стр. 2 (кадастровый номер 70:21:0200019:657)**

Специалистам ОГБУ «ТОЦИК» для анализа был предоставлен Отчет № 335-А/2020 об оценке рыночной стоимости от 10.07.2020 г., выполненный оценщиком ООО «Бюро оценки «ТОККО» Соколовой Диной Евгеньевной, членом СРО РОО (номер в реестре 008873).

Объектами оценки в настоящем Отчете являются следующие нежилые здания:

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 335-А/2020 от 10.07.2020 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 № 335-А/2020 от 10.07.2020 г., руб.	Снижение кадастровой стоимости, %
Нежилое здание	г. Томск, ул. Елизаровых, 59/1	70:21:0200019:654	27 081,38	9 696,52	14 634 776,46	5 240 000,00	64,19%
Нежилое здание	г. Томск, ул. Елизаровых, 59/1, стр. 1	70:21:0200019:656	27 713,23	10 294,12	2 261 399,44	840 000,00	62,85%
Нежилое здание	г. Томск, ул. Елизаровых, 59/1, стр. 2	70:21:0200019:657	26 951,55	7 152,87	1 921 645,83	510 000,00	73,46%

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 Отчета оценщик отказывается от применения затратного подхода к оценке, обосновывая отказ тем, что имеется достаточное количество данных для применения к оценке сравнительного и доходного подходов. Однако, достаточность данных для использования одного подхода не может являться причиной для отказа от использования другого. Кроме того, затратный подход в большей степени учитывает физическое состояние объекта оценки, позволяя определить рыночную стоимость наиболее достоверно. Таким образом, оценщик нарушил 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».

2. Оценщиком в рамках сравнительного подхода на стр. 61-63 отчета подобрано ограниченное количество объектов-аналогов, объясняется это ограниченностью предложений, однако предложений, подходящих для использования в качестве аналогов, значительно больше. Кроме того, данное обстоятельство указано оценщиком на стр. 62 Отчета. Таким образом, было подобрано по три аналога в категориях от 500 кв.м. до 1000 кв.м. и до 300 кв.м., наиболее подходящие, по мнению оценщика, для определения стоимости объекта оценки. Диапазон стоимости за 1 кв.м., таким образом, в категории объектов от 500 до 1000 кв.м. составил 8 607 руб. – 22 147 руб., различие в стоимости составило более 60%. Специалистами отдела ГКО ОГБУ «ТОЦИК» был проведен анализ рынка нежилых зданий и помещений производственно-складского 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. Томске. Согласно анализа данных, диапазон цен предложения к продаже нежилых зданий и помещений площадью до 300 кв.м. производственно-складского назначения, расположенных в г. Томске составляет:

- Минимальная стоимость 1 кв. м зданий и помещений производственно-складского назначения, расположенных в г. Томске – 8 000,00 рублей;

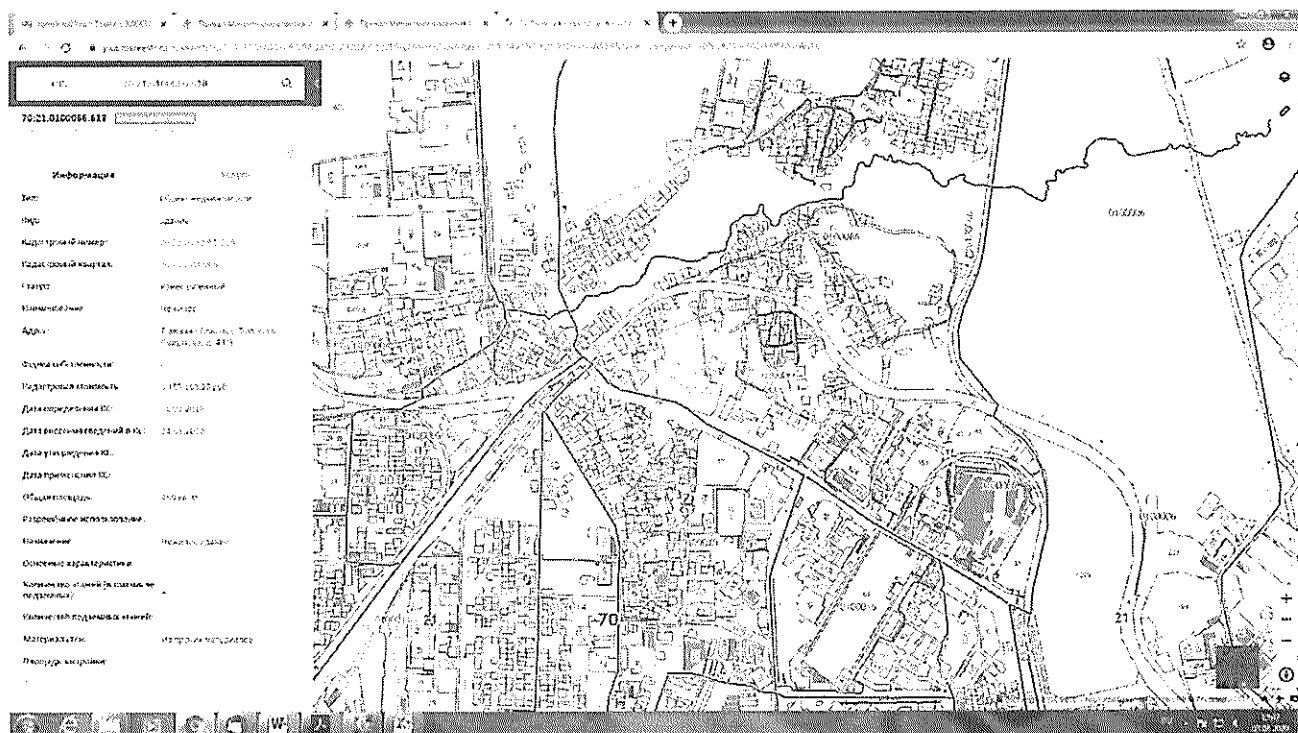
- Максимальная стоимость 1 кв. м зданий и помещений производственно-складского назначения, расположенных в г. Томске - 38 126,01 рублей;

- Средний арифметический размер стоимости 1 кв. м зданий и помещений производственно-складского назначения, расположенных в г. Томске - 20 158,67 рублей

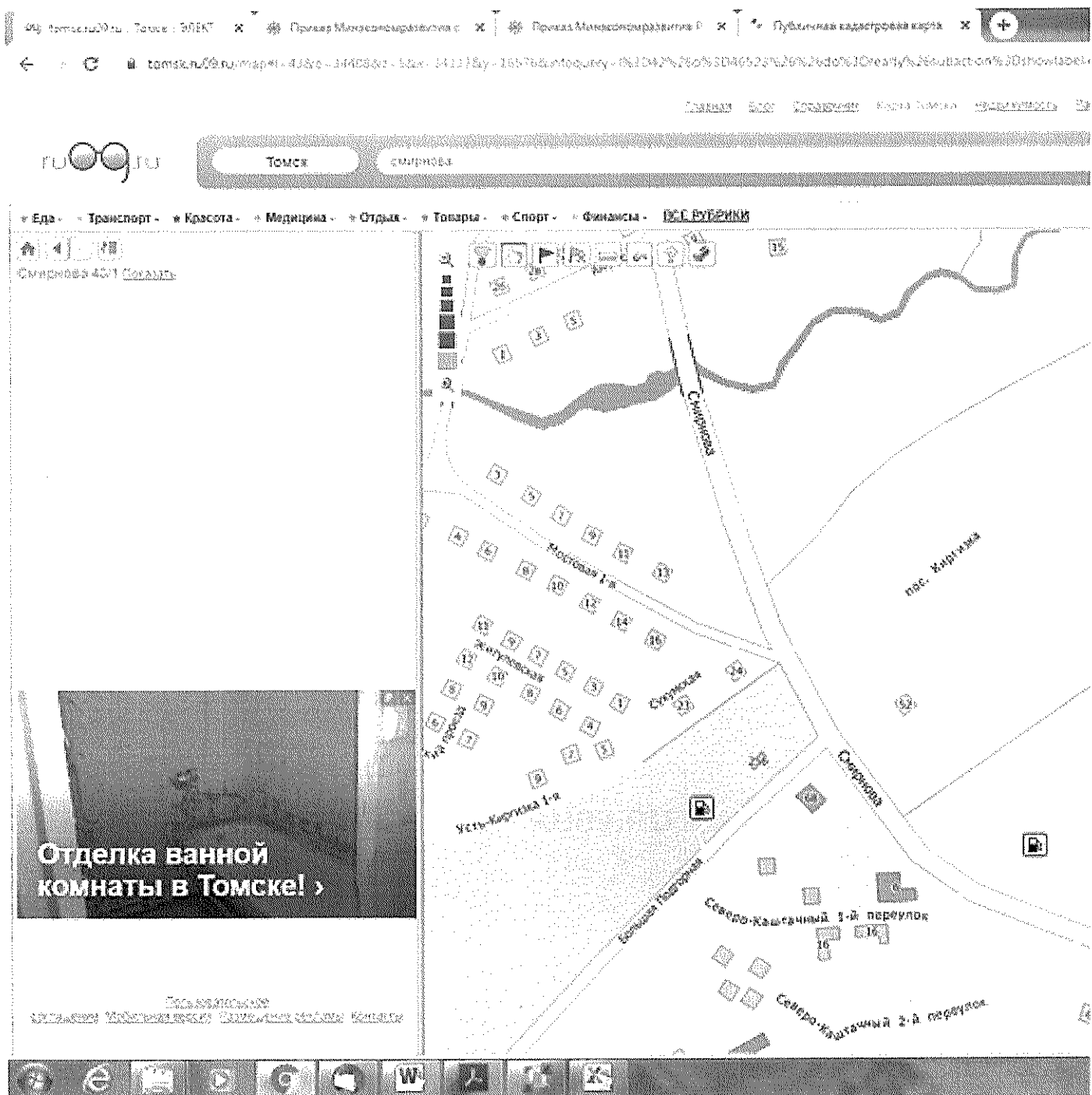
Стоимость объектов оценки площадью 81,6 кв.м. и 71,3 кв.м., согласно Отчета, составляет 10 723,04 рублей за 1 кв.м. и 7 321,18 рублей за кв.м. соответственно. Стоимость 1 кв.м. объекта площадью 71,3 кв.м., ниже даже минимального размера стоимости согласно цен предложения в Приложении №1 к настоящим Пояснениям.

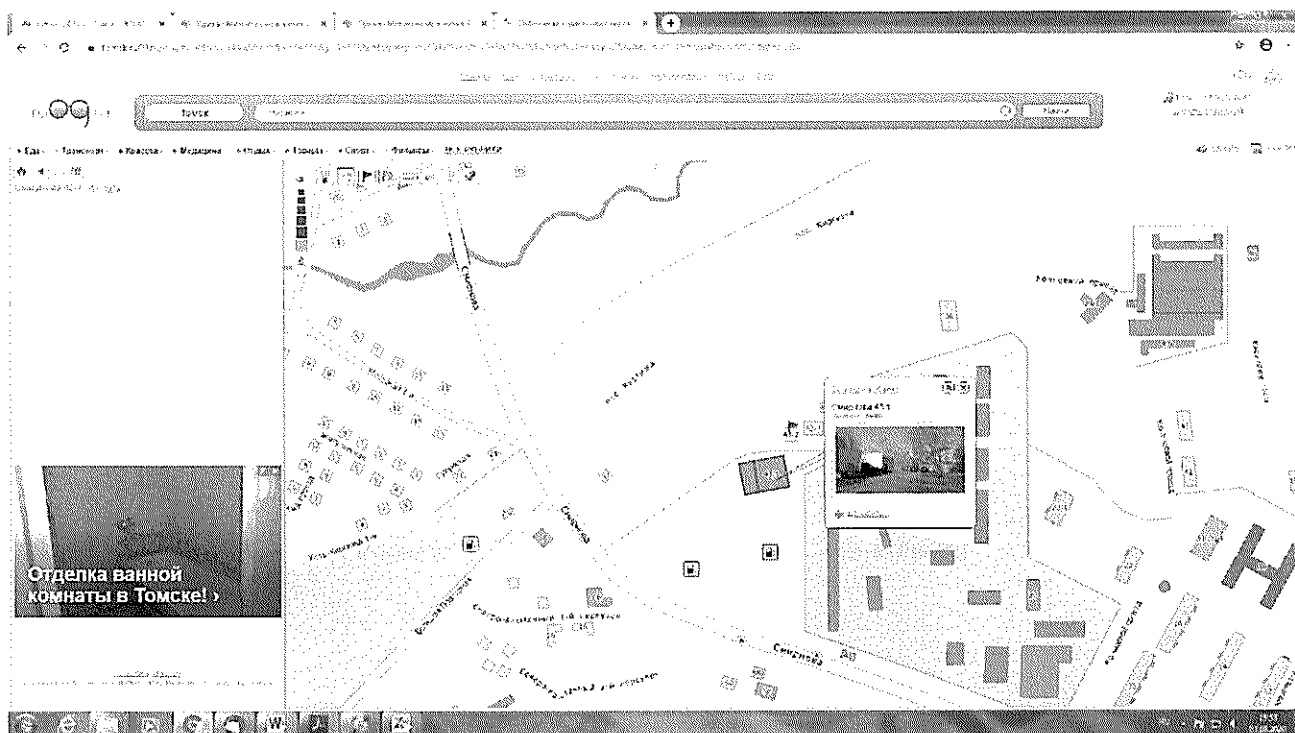
Таким образом, нарушены требования п. 22в ФСО №7: «при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке».

3. При определении стоимости объектов оценки в рамках сравнительного подхода оценщиком подобраны аналоги – помещения (объект-аналог по ул. В.Высоцкого, 28, строение 4 стр. 104 Отчета; объект-аналог по ул. Бердской, 20 – стр. 105 Отчета; объект-аналог по пр. Иркутский, 1 строение 3 – стр. 108 Отчета; объект-аналог по ул. Елизаровых, 46/9 – стр. 109 Отчета; объект-аналог по ул. Елизаровых, 48/11 – стр. 110 Отчета; объект-аналог по ул. Елизаровых, 46/9 – стр. 111 Отчета), тогда как объекты оценки являются отдельно стоящими зданиями, не применена корректировка по данному фактору, кроме того, из итоговой стоимости в рамках применения каждого из подходов оценщиком вычитается стоимость земли под объектами, хотя в некоторых предложениях к продаже аналогов не содержится сведений о земле под данными объектами (объект-аналог по ул. Ракетная, 17 строение 6 - стр. 100 Отчета; объект-аналог по ул. Водяная, 65/2 – стр. 101 Отчета; объект-аналог по ул. Смирнова, 43/1 – стр. 102 Отчета; объект-аналог по ул. В.Высоцкого, 28, строение 4 стр. 104 Отчета). Кроме того, объект по адресу: г. Томск, ул. Смирнова, 43/1 является не кирпичным строением, как указано в скрин-копии объявления на стр. 102 Отчета, так, в Публичной кадастровой карте указано: «из прочих материалов»:



На интернет-ресурсе tomsk.ru09.ru по указанному объекту имеется фото, на котором очевидно, что это металлический ангар арочного типа:





Таким образом, оценщик обязан был применить соответствующие корректировки на различия объектов. Следовательно, 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».

4. 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».

5. На стр. 86 Отчета оценщик указывает на невозможность определения ставки капитализации методом рыночной экстракции, ссылаясь на недостаточность данных для данного определения. Таким образом, оценщик противоречит собственным выводам относительно рынка недвижимости в сегменте производственно-складских помещений: «...Рынок коммерческой недвижимости в Томске является достаточно развитым и представительным...» (стр. 37 Отчета). Согласно п. 23 ФСО № 7: в) 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 рыноку 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.

6. 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 4.3.6 п. 2 стр. 88 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. 8, 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».

7. На странице 93 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».

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.