

Приложение к протоколу № 22
заседания комиссии по рассмотрению
рассмотрению споров о результатах
определения кадастровой стоимости
на территории Томской области
от 10.11.2020

**Пояснения к отчету № 270 от 16.10.2020 г.
ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ МАГАЗИНА «СЕВЕРНЫЙ»,
расположенного по адресу: Томская область, ЗАТО Северск, г. Северск, ул. Северная, 6**

Специалистам ОГБУ «ТОЦИК» для анализа был предоставлен Отчет № 270 от 16 октября 2020 г. об определении рыночной стоимости нежилого здания, площадью 2034,9 кв. м, расположенного по адресу Томская область, г. Северск, ул. Северная, 6 (кадастровый номер 70:22:0010107:565), выполненный оценщиком ИП Мельников В.Н. Мельниковым Владимиром Николаевичем, Член Некоммерческого партнерства СРО «Деловой Союз Оценщиков» (номер в реестре 1138).

Объектом оценки в настоящем Отчете является нежилое помещение с кадастровым номером 70:22:0010107:565:

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 № 270 от 16.10.2020 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 № 270 от 16.10.2020 г., руб.	Снижение кадастровой стоимости, %
Нежилое здание	Томская область, г. Северск, ул. Северная, 6	70:22:0010107:565	26 088,62	11 150,42	53 087 739,56	22 690 000,00	57,25

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», п. 22в ФСО №7 «Оценка недвижимости»:

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.»

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».

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».

1.1. Рассчитанная в Отчете итоговая рыночная стоимость объектов оценки не соответствует выводам оценщика относительно рынка недвижимости в г. Северска. Так, итоговая стоимость нежилого здания с кадастровым номером 70:22:0010107:565 составляет 11 150,42 руб./кв.м. При этом на стр. 40 п. 7.5 Отчета, указывается что цена по сделкам купли-продажи средних и крупных торговых площадей находится в диапазоне от 20 000 до 40 000 руб./кв.м. Таким образом, итоговая стоимость, в соответствии с Отчетом, за 1 кв.м. здания с кадастровым номером 70:22:0010107:565 – 11 150,42 руб. - на 44% ниже, чем минимальная стоимость аналогичных объектов – 20 000 руб. за 1 кв.м., согласно аналитической информации самого оценщика. На основании чего можно сделать вывод о несоответствии полученной рыночной стоимости объекта оценки рыночным данным, полученным Оценщиком в ходе проведения анализа рынка коммерческой недвижимости в г. Северске.

Обоснование отклонения итоговой величины стоимости от рыночных данных оценщиком в Отчете также не представлено.

Кроме того, утверждение оценщика, стр. 65 Отчета, об отсутствии информации об объектах-аналогах на дату оценки не соответствует действительности. 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 11 150,42 рублей за 1 кв. м, что ниже даже минимального размера стоимости согласно цен предложения в Приложении №1 к настоящим Пояснениям.

1.2. Величина арендной платы подобранных объектов-аналогов для расчета в рамках доходного подхода, информация о которых представлена на стр. 83 Отчета, не соответствует рыночным данным, полученным Оценщиком в ходе проведения анализа рынка коммерческой недвижимости. Так, величина арендной ставки объекта-аналога №1 составляет 200 руб./кв.м., при этом Оценщик, на стр. 40 Отчета, приводит диапазон величины арендной ставки от 300 до 1500-2000 руб./кв.м. Таким образом, величина арендной ставки объекта-аналога №1 на 33% ниже, чем минимальная стоимость аналогичных объектов – 300 руб. за 1 кв.м., согласно аналитической информации самого оценщика. На основании чего можно сделать вывод о некорректности подбора объектов-аналогов. Исходя из представленных данных в Отчете, объект-аналог №1 относится к другому сегменту рынка – объекты офисного назначения.

1.3. Кроме того, данные относительно рынка недвижимости коммерческого назначения, представленные на стр. 40 Отчета, разнятся с выводами Оценщика относительно рынка недвижимости г. Северска (стр. 45 Отчета). Так, минимальная стоимость объекта недвижимости аналогичного объекту-оценки составляет 833 руб./кв.м., при этом минимальная стоимость торговых объектов, стр. 40 Отчета, составляет 20 000 руб./кв.м.

1.4. Информация представленная об объектах-аналогах на стр. 79 Отчета не соответствует исходным данным, представленным в приложении к Отчету на стр. 106. Так, на стр. 79 Отчета Оценщик приводит информацию о величине арендной ставки объекта-аналога

№3 в размере 350,0 руб./кв.м., при этом на стр. 106 Отчета, указанная величина составляет 291,75 руб./кв.м.

2. Нарушены требования ст. 11 ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ, п. 8 ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки»:

На стр. 65 Отчета в табл.3 в рамках сравнительного подхода к оценке оценщиком отражено описание подобранных для расчетов двух объектов-аналогов, которые были проданы в июле и ноябре 2019 г., то есть до даты оценки 01.01.2019 г. Таким образом, **нарушены требования п. 8 ФСО № 1:** *«Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки. Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки».*

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.**