

Приложение к протоколу № 26
заседания комиссии по рассмотрению
рассмотрению споров о результатах
определения кадастровой стоимости
на территории Томской области
от 02.12.2020

Пояснения к отчету № 286-С от 22.10.2020 г.

Об определении рыночной стоимости нежилых помещений с кадастровым номером 70:22:0010605:2647 по адресу: Российская Федерация, Томская область, ЗАТО Северск, г. Северск, ул. Предзаводская, 16, строение 1, пом. № 1001-1003

Специалистам ОГБУ «ТОЦИК» для анализа был предоставлен Отчет № 286-С от 22.10.2020 г. об оценке рыночной стоимости нежилых помещений с кадастровым номером 70:22:0010605:2647 по адресу: Российская Федерация, Томская область, ЗАТО Северск, г. Северск, ул. Предзаводская, 16, строение 1, пом. № 1001-1003, 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 являются нежилые помещения с кадастровым номером 70:22:0010605:2647:

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 №286-С от 22.10.2020 г., руб.	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 №286-С от 22.10.2020 г., руб.	Снижение кадастровой стоимости, %
Нежилые помещения	Томская область, ЗАТО Северск, г. Северск, ул. Предзаводская, 16, строение 1, пом. № 1001-1003	70:22:0010605:2647	11 942,62	4 608,21	1 920 373,3	741 000,0	61,41

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 п. 5 ФСО №3 «Требования к отчету об оценке»:

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».

При расчете рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода, Оценщик принимает величину поправочного коэффициента на уторговывание в размере 15% (стр. 56 Отчета), на основании *Справочника Лейфера оценки недвижимости 2018 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов»*. В нарушение вышеуказанных требований Оценщик не приводит подтверждения принятого поправочного коэффициента (скрин таблицы из справочника), не приводит информации, с какой именно таблицы взята корректировка (для активного рынка или не активного). Кроме того, данная величина поправочного коэффициента в используемом Оценщиком сборнике отсутствует.

2. Нарушены требования ст. 11 ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ:

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.»

При описании объектов-аналогов на стр. 55 Отчета, Оценщик характеризует техническое состояние объектов-аналогов как «хорошее». Затем при обосновании корректировки на техническое состояние (стр. 56 Отчета), Оценщик характеризует состояние объектов-аналогов уже как «удовлетворительное». При этом категория технического состояния объектов напрямую влияет на итоговую величину рыночной стоимости объекта.

3. Нарушены требования п. 23в ФСО №7 «Оценка недвижимости»:

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 рынку 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;

Таким образом, в нарушение требования п. 23в оценщик, при использовании метода прямой капитализации при определении стоимости доходным подходом, выполнил расчет ставки капитализации в рамках доходного подхода (стр. 64-67 Отчета) методом кумулятивного построения, без проведения анализа рыночных данных, в результате чего получил завышенную ставку капитализации и вследствие чего искажение расчетной стоимости в рамках доходного подхода. Кроме того, при обосновании величины премии за инвестиционный менеджмент, использованы устаревшие данные (1997 года), стр. 66 Отчета. За истекший период (23 года) значительно изменились показатели характеризующие ценообразование на рынке недвижимости.

Рассчитанная оценщиком ставка капитализации в размере 28,89% характерна для высокодоходных коммерческих объектов. Объект-оценки, находящийся, практически в аварийном состоянии (физический износ 70,2%), нельзя отнести к высокодоходным объектам.

4. Помимо выявленных нарушений действующего законодательства об оценочной деятельности в Отчете встречаются опечатки. Так на стр. 11 Отчета приведена итоговая стоимость другого объекта. На стр. 62 Отчета указана площадь объекта-оценки в размере 3 501,0 кв/м, фактически же площадь объекта составляет 160,8 кв/м.

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.