

Приложение № 2 к протоколу № 5
заседания комиссии по рассмотрению
споров о результатах определения
кадастровой стоимости
на территории Томской области
от 15.02.2021

Пояснение к отчету 79/2020 об определении рыночной стоимости объектов недвижимости

Специалистам ОГБУ «ТОЦИК» для анализа был предоставлен Отчет № 79/2020 от 11.12.2020 г. об определении рыночной стоимости нежилых зданий, расположенных по адресу: Томская область, г. Стрежевой, ул. Коммунальная, 53, выполненный оценщиком ООО «Бизнес компетенции» Пестовым Максимом Юрьевичем, членом саморегулируемой организации оценщиков: Ассоциация «Межрегиональный союз оценщиков», номер в реестре 0947 от 14.03.2021 г.

Объектом оценки в настоящем Отчете являются нежилые здания, а именно:

Объект оценки	Адрес	Кадастровый номер	Удельная кадастровая стоимость объекта по состоянию на 01.01.2019 г., согласно Отчета № ИГКООН-2019 от 07.11.2019 г., руб./кв. м	Удельная рыночная стоимость объекта по состоянию на 01.01.2019 г., согласно Отчета № 79/2020 от 11.12.2020 г., руб./кв. м	Кадастровая стоимость объекта по состоянию на 01.01.2019 г., согласно Отчета № ИГКООН-2019 от 07.11.2019 г., руб.	Рыночная стоимость объекта по состоянию на 01.01.2019 г., согласно Отчета № 79/2020 от 11.12.2020 г., руб.	Снижение кадастровой стоимости, %
Нежилое здание	Томская область, г. Стрежевой, ул. Коммунальная, 53, стр. 1	70:20:0000001:3270	29 973,22	12 046,39	43 254 260,55	17 384 142	59,81
Нежилое здание	Томская область, г. Стрежевой, ул. Коммунальная, 53, стр. 2	70:20:0000003:24282	27 331,57	12 046,39	38 228 666,58	16 849 278	55,92
Нежилое здание	Томская область, г. Стрежевой, ул. Коммунальная, 53, стр. 3	70:20:0000003:24283	32 100,17	12 046,39	42 272 715,91	15 863 888	62,47
Нежилое здание	Томская область, г. Стрежевой, ул. Коммунальная, 53, стр. 4	70:20:0000003:24292	19 637,57	12 046,39	24 880 798,00	15 262 773	38,66

Нежилое здание	Томская область, г. Стрежевой, ул. Коммунальная, 53, стр. 6	70:20:0000003:24293	18 033,04	12 046,39	19 684 865,40	13 149 832	33,20
Нежилое здание	Томская область, г. Стрежевой, ул. Коммунальная, 53, стр. 7	70:20:0000003:24307	20415,15	12 046,39	18 823 692,02	11 106 770	40,99

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. В расчетной таблице на стр. 51-53 Отчета для расчета рыночной стоимости сравнительным подходом оценщик применяет пять объектов-аналогов. Однако, в тексте отчета обоснование выбора в пользу них отсутствует. Таким образом, оценщик нарушил п. 5 ФСО №3 в части: «в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки и содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке...», а также 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». Данные нарушения привели к существенному занижению стоимости объекта оценки. К тому же специалистами отдела ГКО ОГБУ «ТОЦИК» был проведен анализ рынка коммерческой недвижимости по информации, содержащейся на сайте <http://avito.ru> и <https://torgi.gov.ru>. В результате чего были обнаружены в предложения к продаже коммерческой недвижимости торгово-офисного назначения, действующие до даты оценки - 01.01.2019 г., а именно за период 2016-2018 г. г. В приложении №1 к настоящему Пояснению приведены характеристики и цены обнаруженных специалистами объектов, сравнимых с оцениваемыми зданиями. Согласно анализа данных, диапазон цен предложения к продаже объектов торгово-офисного назначения, расположенных г. Стрежевом Томской области составляет:

- Минимальная стоимость объектов недвижимости торгового-офисного назначения за 1 м² - 18 617,51 рублей;
- Максимальная стоимость объектов недвижимости торгового-офисного назначения за 1 м² – 143 034,83 рублей;
- Среднеарифметическая стоимость объектов недвижимости торгового-офисного назначения за 1 м² – 52 648,57 рублей.

Стоимость объектов оценки согласно Отчета составляет 12 046,39 р./кв. м, что в 1,55 раз ниже минимального размера стоимости согласно цен предложения в Приложении №1 к настоящему Пояснению.

Таким образом, на основании проведенного нами анализа рынка можно сделать вывод о том, что оценщик для расчета рыночной стоимости оцениваемого объекта специально для целей этой оценки подобрал объекты с минимальной рыночной стоимостью.

2. На стр. 24 Отчета представлен п. 10.2 Характеристика объектов оценки. Однако, в данном пункте отсутствует характеристика объектов оценки, а именно: описание, назначение зданий, материал стен, отделка, наличие коммуникаций и прочее. К тому же на стр. 25-27 Отчета представлены фотоматериалы, по которым невозможно идентифицировать объекты оценки. Таким образом, оценщик нарушил ст. 11 ФЗ-135 в части: «В отчете должны быть указаны... точное описание объекта оценки, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу, - реквизиты юридического лица и при наличии балансовая стоимость данного объекта оценки».
3. На стр. 49 Отчета представленное обоснование корректировки на тип объекта нечитаемо. Оценщик нарушил п. 5 ФСО №3 в части: «При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов: информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена и содержание отчета об оценке не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов.»
4. В таблице №9 на стр. 63 Отчета при расчете арендной ставки в рамках доходного подхода отсутствует описание объектов-аналогов, а также анализ ценообразующих показателей объектов и, таких как: местоположение, этаж расположения, площадь, материал стен, физическое состояние, состояние отделки, наличие коммуникаций, коммунальные платежи, тип объекта и прочее. Так, например, объекты –аналоги № 1,2 представляют собой помещения общей площадью 180 и 165 кв. м соответственно, расположенные на втором этаже нежилого здания. Объект-аналог № 3 представляет собой встроенное помещение общей площадью 190,60 кв. м. Объекты оценки представляют собой отдельностоящее здание общей площадью 922-1443,10 кв. м. Однако, в расчетной таблице корректировки на тип объекта, этаж расположения и площадь отсутствуют. Оценщик нарушил п. 5 ФСО № 3 в части «...информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена», а также 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». Данные нарушения привели к искажению стоимости арендной ставки и стоимости оцениваемых зданий в рамках доходного подхода.

5. При расчете надбавки за риск, в рамках расчета общей ставки капитализации (таблица стр. 67-68 Отчета) не описана методика и логика при определении баллов по каждому риску, что не позволяет пользователю отчета понять логику расчета данного фактора. Нарушены требования пункты 8 ФСО 3: «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 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. 75 Отчета Оценщик в нарушение требования п. 22в ФСО №7 «Оценка недвижимости», при использовании метода прямой капитализации, ставка капитализации определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту». при использовании метода прямой капитализации, выполнил расчет ставки капитализации в рамках доходного подхода 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. Учитывая то обстоятельство, что оценщик подобрал достаточное количество аналогов для сравнительного и доходного подходов, имеются все предпосылки для расчета ставки капитализации на основе рыночных данных.
7. На странице 73 Отчета в таблице 11 приведены весовые коэффициенты 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.