

Приложение № 4 к протоколу № 6
заседания комиссии по рассмотрению
споров о результатах определения
кадастровой стоимости
на территории Томской области
от 24.02.2021

**Пояснение к отчету № 025/2021 об определении рыночной стоимости
помещения общей площадью 720,1 м², расположенного по адресу Томская
область, г. Колпашево, ул. Победы, д. 66, пом. 1, кадастровый номер
70:19:0000002:4287, принадлежащего на праве собственности ООО «Мария-
РА»»**

Специалистам ОГБУ «ТОЦИК» для анализа был предоставлен Отчет № 025/2021 от 14.01.2021 от определении рыночной стоимости нежилого помещения общей площадью 720,1 м², расположенного по адресу Томская область, г. Колпашево, ул. Победы, д. 66, пом. 1, кадастровый номер 70:19:0000002:4287, принадлежащего на праве собственности ООО «Мария-РА», выполненный оценщиком ООО «Западно-Сибирская оценочная компания» Бычковым Никитой Олеговичем, членом Некоммерческого партнерства «Межрегиональный союз оценщиков», регистрационный номер 1057 в соответствии со Свидетельством № 1057 от 13 марта 2013 года.

Объектом оценки в настоящем Отчете является нежилое помещение с кадастровым номером 70:19:0000002:4287:

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 № 025/2021 от 14.01.2021 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 № 025/2021 от 14.01.2021 г., руб.	Снижение кадастровой стоимости, %
Нежилое помещение	Томская область, г. Колпашево, ул. Победы, д. 66, пом. 1	70:19:0000002:4287	13 011,20	10 335,88	9 374 569,60	7 447 000,00	20,06

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,

3. В расчетной таблице на стр. 48-49 Отчета для расчета рыночной стоимости земельного участка сравнительным подходом оценщик применяет три объекта-аналог. Однако, в тексте отчета обоснование выбора в их пользу 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 содержания отчета об оценке не должно входить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи

для определения рыночной стоимости. подтверждена», так как местоположение является ценообразующим фактором существенным образом влияющим на стоимость объекта оценки, должна быть а также п. 5 ФСО №3 в части «информация, приведенная в отчете об оценке, по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта», допускается расширить исследование за счет теплоты, схожих предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) признаках оцениваемого объекта. Если рынок недвижимости неравномерно указан интервал значений цен» и «определение сегмента рынка, к которому фактически, а также при альтернативных вариантах его использования, с сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при данных о ценах сделок и (или) предложениях с объектами недвижимости из данном случае нарушены требования п. 10в ФСО №7: «анализ фактических отсутствует. Отсутствует обоснование выбора объекта-аналога в с. Парabelь. В расположенное в с. Парabelь. Анализ рынка данного населенного пункта также стр. 56 оценщик применяет в качестве объекта-аналога № 3 здание, соответствующего сегменту объекта оценки. При этом в расчетной таблице на расположен объект оценки, не представлено диапазоны цен рынка 2. В тексте отчета отсутствует описание рынка населенного пункта, где оценщика для определения стоимости объекта оценки».

1. На стр. 11-12 Отчета в таблице «Техническое описание объекта» в графе «Местоположения объекта оценки» отсутствует описание местоположения объекта оценки. Вместо этого приведены выходы, обоснование которых в тексте отчета отсутствуют. 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».

оценочной деятельности:

требований действующего на территории Российской Федерации законодательства об

По результатам анализа Отчета были выявлены следующие нарушения

- Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7) утвержденных приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611.
- Федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3), утвержденных приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299;
- Федеральным стандартом оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), утвержденных приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 298;
- Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденных приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297;

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.

4. Земельный участок, примененный оценщиком в качестве объекта-аналога № 3 для определения рыночной стоимости земельного участка под оцениваемым помещением, имеет улучшения в виде жилого дома и гаража на 2 машины. Данная информация получена из приложения в настоящему Отчету на стр. 62. Данные постройки обуславливают удорожание земельного участка, принятого в качестве аналога по сравнению с оцениваемым, условно свободным. Однако, оценщик применяет корректировку на улучшения в размере (плюс) 2%. Считаем, что данная корректировка не обоснована. Оценщик нарушил требования п. 22б ФСО №7: «в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным» и п. 5 ФСО №3 в части: «содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке...)». Данные нарушения привели к завышению стоимости земельного участка.
5. В расчетной таблице на стр. 48-49 при расчете рыночной стоимости земельного участка оценщик применяет корректировку на разрешенное использование в размере (плюс) 116,33% в отношении объектов-аналогов №№ 1, 2 и 3. Значительный размер корректировки привел к искажению стоимости земельного участка. Оценщик нарушил требования п. 22б ФСО №7: «в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным».
6. Объект-аналог №3, земельный участок, расположенный по адресу: г. Колпашево, ул. Кирова, 31а имеет площадь 900 кв. м, по данным <https://egrp365.org/>. Однако, в расчетной таблице на стр. 48 Отчета и в объявлении о продаже, представленном в приложении к Отчету на стр. 61 общая площадь указана в размере 800 кв. м. Таким образом, удельная стоимость объекта-аналога № 3 составляет 778,00 руб./кв.м, в то время как в расчетной таблице 875 руб./кв. м. Нарушено требование п. 5 ФСО №3 в части: содержание отчета об оценке не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов.»

7. На стр. 47 Отчета оценщик применяет абсолютное значение на наличие улучшений в размере 100 000,00 рублей. Однако, в расчетной таблице на стр. 48-49 размер корректировки составил (плюс) 2% в отношении объектов-аналогов №№ 2 и 3. Нарушены требования п. 5 ФСО №3 в части: «...информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена и содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке...», а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов».
8. В расчетной таблице на стр. 56 Отчета для расчета рыночной стоимости сравнительным подходом оценщик применяет три объекта-аналог. Однако, в тексте отчета обоснование выбора в их пользу 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 (пользователей отчета об оценке...», а также п. 22 в 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».
9. В отчете отсутствует нумерация некоторых страниц, что нарушает требования п. 6 ФСО №3 в части: «Отчет на бумажном носителе должен быть пронумерован постранично, прошит, подписан оценщиком или оценщиками, которые провели оценку, а также скреплен личной печатью оценщика или оценщиков либо печатью юридического лица, с которым оценщик или оценщики заключили трудовой договор».
10. При указании источника информации для подбора объектов-аналогов при применении сравнительного подхода наблюдается противоречие. В расчетной таблице на стр. 56 указан источник информации tomsk.ru, а в приложении к отчету на стр. 62-64 представлены скриншоты из другого источника. Нарушены требования п. 5 ФСО №3 в части: содержание отчета об оценке не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов».

11. Объект-аналог № 3, применяемый оценщиком для расчета стоимости оцениваемого помещения в рамках сравнительного подхода, представляет собой помещение, имеющее «черновую отделку». Данная информация представлена в скриншоте объявления в Приложении к Отчету на стр. 65. Однако, в расчетной таблице на стр. 56 оценщик указывает, что объектом-аналогом № 3 является отдельное здание с отделкой «Стандарт» (Класс С) и применяет корректировки в отношении объекта-аналога № 3 необоснованно. Нарушение требования п. 5 ФСО №3 в части: «содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке...)». Данное нарушение привело к занижению стоимости оцениваемого помещения в рамках сравнительного подхода.
12. В таблице 9.24 на стр. 58 отчета при расчете итоговой стоимости оцениваемого объекта оценщик производит вычет стоимости земельного участка из стоимости помещения (единого объекта оценки). Однако, в отчете отсутствует анализ характеристик земельных участков под объектами-аналогами, расчет их рыночной стоимости, а также оценщик не производит выделение стоимости каждого земельного участка из цены объекта-аналога. Некорректный расчет оценщика в рамках сравнительного подхода здания привел к искажению стоимости объекта оценки в целом. Нарушены требования п. 5 ФСО №3 в части: «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». 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» и требования п. 5 ФСО №3 в части: «содержание отчета об оценке не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов».

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.