

Приложение № 2 к протоколу № 8
заседания комиссии по рассмотрению
споров о результатах определения
кадастровой стоимости
на территории Томской области
от 24.03.2021

**Пояснение к отчету № 113-А/2020
об оценке рыночной стоимости нежилых помещений
площадью 1659,1 кв. м, расположенных в здании по адресу:
Томская обл., г. Томск, ул. Вокзальная 41 (пом. п001-п005, п007-п019, п030-
п033, 1001-1011, 1014, 1024-1030, 1047-1049
(кадастровый номер 70:21:0100042:3773)**

Специалистам ОГБУ «ТОЦИК» для анализа был предоставлен Отчет № 113-А/2020 от 07.09.2020 г. об оценке рыночной стоимости нежилых помещений площадью 1659,1 кв. м, расположенных в здании по адресу: Томская обл., г. Томск, ул. Вокзальная 41 (пом. п001-п005, п007-п019, п030-п033, 1001-1011, 1014, 1024-1030, 1047-1049 (кадастровый номер 70:21:0100042:3773), выполненный оценщиком ООО «Бюро оценки «ТОККО» Хлопцовым Дмитрием Михайловичем, членом СРО «Российское общество оценщиков», № в реестре 000023 от 09.07.2007 г.

Объектом оценки в настоящем Отчете является нежилые помещения с кадастровым номером 70:21:0100042:3773:

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 № 113-А/2020 от 07.09.2020, 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 № 113-А/20 от 07.09.2020, руб.	Снижение кадастровой стоимости, %
нежилые помещения	Томская обл., г. Томск, ул. Вокзальная 41 (пом. п001-п005, п007-п019, п030-п033, 1001-1011, 1014, 1024-1030, 1047-1049	70:21:0100042:3773	35 225,24	14 875,53	58 442 192,37	24 680 000,00	57,78

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,

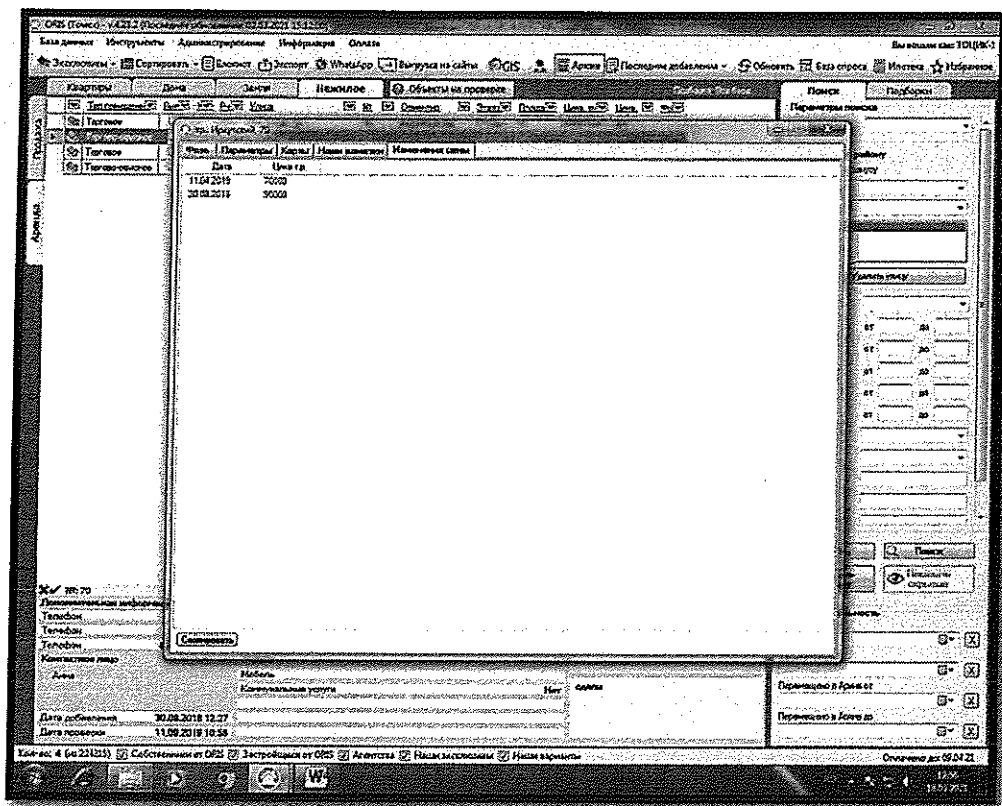
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297;
 - Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 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. 44 Отчета для расчета рыночной стоимости сравнительным подходом оценщик применяет три объекта-аналога расчета стоимости помещений торгового-офисного назначения и три объекта-аналога для расчета стоимости помещений складского назначения. 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, существующая 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 ТКО ОТБВ «ТОПИК» был проведен анализ рынка коммерческой недвижимости по информации, содержащейся в том же источнике, который использует оценщик, а именно электронная база недвижимости ORIS (ЭБН ORIS). В результате чего были обнаружены в предложении к продаже коммерческой недвижимости торгового-офисного назначения, действующие по дате отенки - 01.01.2019 г., а именно за период 2016-2018 г. г. В приложении №1 к настоящему Лояснению приведены предложения о продаже коммерческой недвижимости сопоставимой с объектом оценки по характеристикам. Согласно анализа данных, диапазон цен предложений к продаже объектов торгового-офисного назначения, расположенных Октябрьском и Ленинском районах г. Томска составляет:

- Минимальная стоимость объектов недвижимости торгового-офисного назначения за 1 м² - 26 020,00 рублей;
- Максимальная стоимость объектов недвижимости торгового-офисного назначения за 1 м² - 67 532,46 рублей;
- Средняя рыночная стоимость объектов недвижимости торгового-офисного назначения за 1 м² - 40 622,02 рублей.

Стоимость объектов оценки согласно Отчета составляет 14 875,53 р./кв. м, что в 1,7 раз ниже минимального размера стоимости согласно цен предложения в Приложении №1 к настоящему Пояснению.

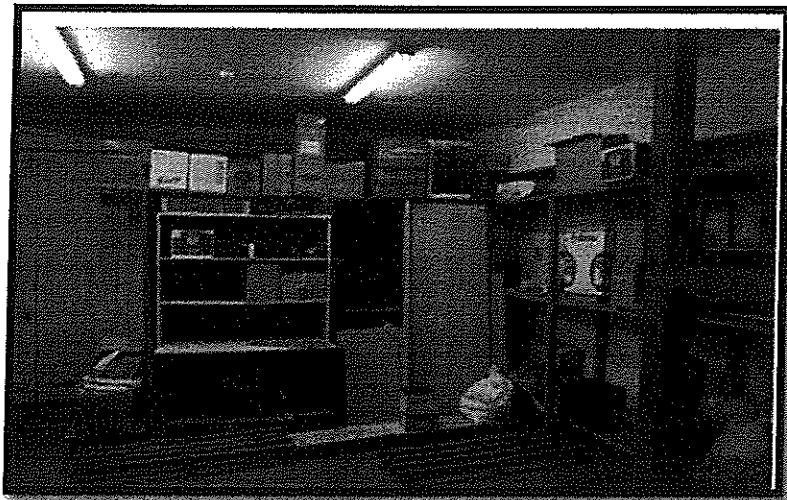
- В приложении к Отчету отсутствуют скриншоты объектов-аналогов складского назначения, выбранные оценщиком для сравнительного подхода, а также для расчета арендной ставки в рамках доходного подхода. К тому же при проведении анализа электронной базы недвижимости ORIS (ЭБН «ORIS»), используемой оценщиком в качестве источника информации, специалистами ОГБУ «ТОЦИК» были обнаружены разночтения между информацией, предоставленной в Отчете и содержащейся в ЭБН «ORIS», а именно: в ЭБН «ORIS» стоимость аренды объекта-аналога №2, примененного оценщиком для расчета арендной ставки в рамках доходного подхода, на дату оценки составляет 90 000,00 рублей. Оценщик принимает в расчет стоимость аренды в размере 70 000,00 рублей, установленная после даты оценки, а именно 11.04.2019 г. 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...)» привело к занижению размера арендной ставки объекта оценки и, следовательно, занижение стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода.



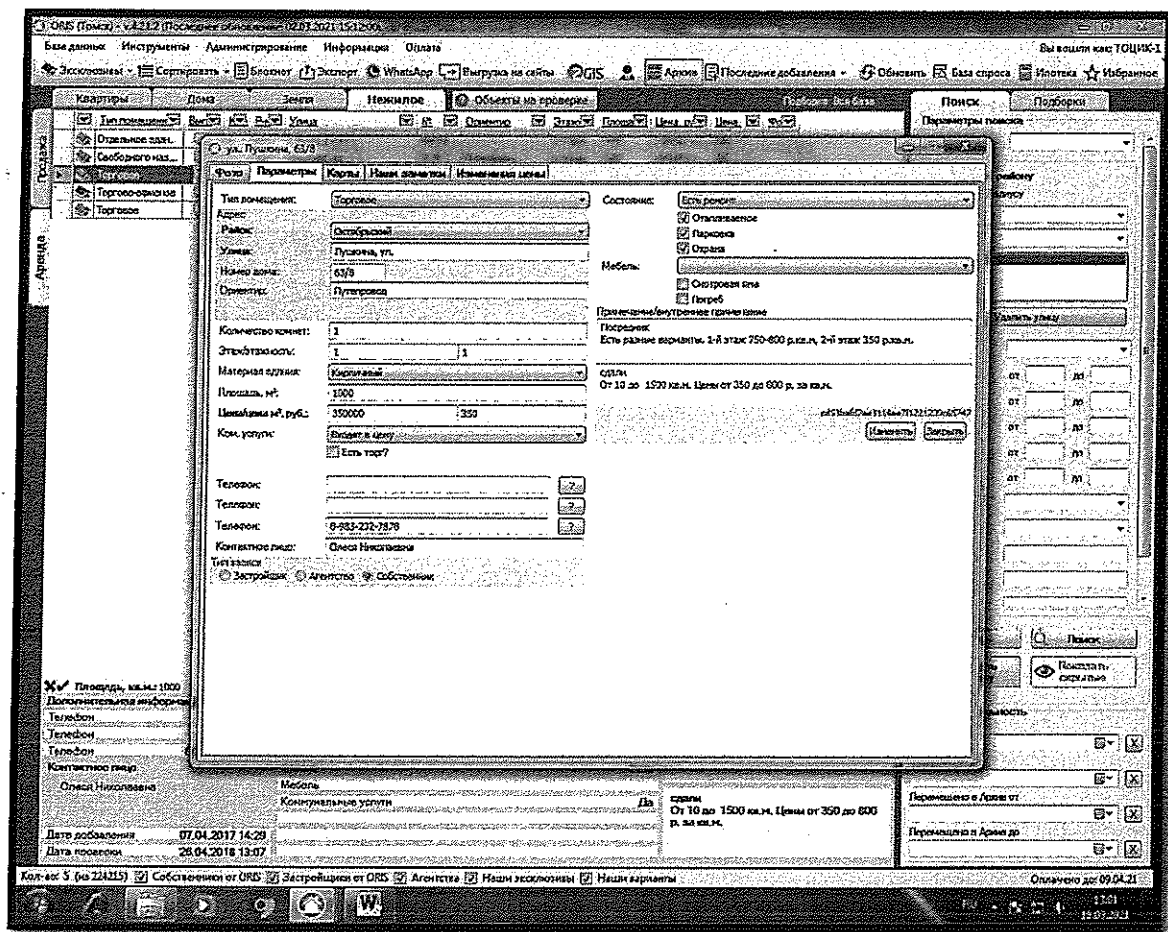
Объект-аналог № 2 для расчета арендной ставки помещений складского назначения, согласно данным ЭБН «ORIS» расположен в подвале 5-этажного здания и нуждается в косметическом ремонте. Тем не менее оценщик применяет корректировку на этаж расположения в размере (минус) 27% и состояние (минус) 18 % в отношении объекта-аналога № 2. Что привело к необоснованному занижению арендной ставки оцениваемых помещений.



Объект-аналог № 3, расположенный по адресу: г. Томск, ул. Мичурина, д. 61, расположен в подвале жилого дома и находится в удовлетворительном состоянии, согласно фотграфиям из ЭБН «ORIS». Однако, оценщик применяет отрицательные корректировки на состояние и этаж расположения в отношении объекта-аналогта № 3, что также привело к занижению размера арендной ставки оцениваемых помещений.



В объявлении о сдаче в аренду помещения, выбранного оценщиком в качестве объекта-аналога № 3, расположенного по адресу: г. Томск, ул. Пушкина, 63/8, указано, что размер арендной ставки на первом этаже составляет 750-800 рублей/кв. м, второй этаж 350 рублей за 1 кв. м, как это указано в скриншоте из ЭБН «ORIS», сделанным при исследовании специалистами ОГБУ «ТОЦИК».



Однако, в приложении к отчету представлен скриншот этого объявления с частично удаленной информацией. Оценщик нарушил 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...» и 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.

3. При обосновании корректировки на торг в сравнительном и доходном подходах на стр. 48 и 49 Отчета соответственно оценщик применяет корректировку на торг в размере (минус 15,9%) и (минус) 13,5%, что соответствует верхнему значению расширенного интервала. Оценщик аргументирует свой выбор тем, что помещения, расположенные в подвале, редко обращаются на рынке и сдаются в аренду. Однако, в тексте Отчета обоснование своего выбора оценщик не делает, тем самым нарушает требования п. 5 ФСО №3: «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. Объект оценки расположен в районе, где преобладает плотная многоквартирная жилая застройка, объекты торгово-административного назначения и имеет высокую проходимость. Объекты-аналоги №2 и 3, расположенные по адресам: г. Томск, Иркутский тракт 41 и 92 имеют сопоставимое местоположение с объектом оценки, поэтому корректировка на местоположение в размере (минус) 7% в отношении объектов-аналогов №2 и 3 применена обоснованно. Помещение, выбранное оценщиком в качестве объекта-аналога №3 для расчета арендной ставки в рамках доходного подхода, расположено по адресу: г. Томск, Пушкина 63/8 примыкает к промзоне, удалено от остальной общепроходимой территории и имеет проходимость ниже среднего. Поэтому применение корректировки на местоположение в размере (минус) 8% в отношении объекта-аналога №3 обоснованно. Тем самым оценщик нарушил требования п. 5 ФСО №3 в части: «содержание отчета об оценке не должно

Ул. Пушкина, 63/8

Фото Параметры Кадастр Мониторинг История цен

Тип помещения: Торговое

Адрес: Октябрьский

Улица: Пушкина, ул.

Номер дома: 63/8

Ориентир: Юго-восток

Этажность: 1

Количество комнат: 1

Этажность: 1

Материал здания: Кирпичный

Ком. услуги: Входит в цену

Площадь, м²: 1000

Цена за м², руб.: 350000

Телефон: 8-983-232-7878

Контактное лицо: Ольга Николаевна

Тип здания: Собственный Аренда Застройщик

Состояние: Есть ремонт

Мебель: ☒ Охрана ☒ Парковка ☒ Отдельное

Примечания/внутреннее приращение: Есть разные варианты

Посредник: ☐ Есть ☐ Нет

История цен:

Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке».

вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке...».

5. При расчете надбавки за риск, в рамках расчета общей ставки капитализации на стр. 57 Отчета не описана методика и логика при определении баллов по каждому риску, что не позволяет пользователю отчета понять логику расчета данного фактора. Нарушены требования пункта 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. 55 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. Утверждение оценщика, о том, что применение метода экстракции на дату оценки не представляется возможным по причине отсутствия достаточного количества аналогов не обосновано. Исходя из утверждения оценщика (стр. 30-31 Отчета), что рынок коммерческой недвижимости в г. Томске является достаточно развитым и представительным, и 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 61 Отчета 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.».
8. В соответствии с пунктом 1 статьи 8 Налогового кодекса Российской Федерации (далее – НК РФ), под налогом понимается обязательный, индивидуально безвозмездный платеж, взимаемый с организаций и физических лиц в форме отчуждения принадлежащих им на праве собственности, хозяйственного ведения или оперативного

управления денежных средств в целях финансового обеспечения деятельности

государства и (или) муниципальных образований.

Из пунктов 1 и 3 статьи 38, пункта 1 статьи 39 НК РФ следует, что объектом налогообложения является, в частности, реализация товаров (передача на возмездной основе права собственности на товары), имеющая стоимостную, количественную или физическую характеристику, с наличием которой законодательство о налогах и сборах связывает возникновение у налогоплательщика обязанности по уплате налога. Товаром для целей налогообложения признается любое имущество, реализуемое либо предназначенное для реализации.

Для целей налогообложения принимается цена товаров, указанная сторонами сделки. Пока не доказано обратное, предполагается, что эта цена соответствует уровню рыночных цен. Рыночная цена определяется с учетом положений, предусмотренных пунктами 4 - 11 статьи 40 НК РФ. При этом учитываются обычные при заключении сделок между независимыми лицами надбавки к цене или скидки (пункты 1, 3 статьи 40 НК РФ).

В соответствии с пунктом 1 статьи 166 НК РФ налог на добавленную стоимость исчисляется как соответствующая налоговой ставке процентная доля налоговой базы, а при раздельном учете как сумма налога, полученная в результате сложения сумм налогов, исчисляемых отдельно как соответствующие налоговые ставки процентные доли соответствующих налоговых баз.

Согласно пункту 1 статьи 154 НК РФ налоговая база при реализации налогоплательщиком товаров (работ, услуг) определяется как стоимость этих товаров (работ, услуг), исчисленная исходя из цен, определяемых в соответствии со статьей 1053 НК РФ, с учетом акцизов (для подакцизных товаров) и без включения в них налога.

Анализ приведенных норм в их совокупности и взаимной связи позволяет сделать вывод о том, что ни законодательство об оценочной деятельности, ни налоговое законодательство не предусматривает, что при определении рыночной стоимости объекта недвижимости для целей установления кадастровой стоимости налог на добавленную стоимость является ценообразующим фактором и увеличивает ее размер.

В свою очередь, по общему правилу, реализация объекта недвижимости по рыночной стоимости может являться объектом налогообложения налогом на добавленную стоимость и в этом случае налог на добавленную стоимость подлежит определению по правилам главы 21 НК РФ.

Следовательно, определение рыночной стоимости с выделением в ее составе налога на добавленную стоимость противоречит приведенным нормам законодательства об оценочной деятельности.

Указанная позиция нашла отражение и в судебной практике (Кассационное определение Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда Российской Федерации от 05.02.2020 № 5-КА19-66, Кассационное определение Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда Российской Федерации от 19.02.2020 № 5-КА19-54, пункт 52 Обзора судебной практики Верховного Суда РФ № 1 (2020), утвержденное Президиумом Верховного Суда РФ 10 июня 2020 года).

Вместе с тем в нарушение выше названных норм Отчет оценщика содержит в своих расчетах выделение налога на добавленную стоимость (страница 61 Отчета).

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.