

Пояснение к отчету № 199-А/2021 об оценке рыночной стоимости нежилого здания, расположенного по адресу: г. Томск, Московский тракт 12 (кадастровый № 70:21:0200015:2174

Специалистам ОГБУ «ТОЦИК» для анализа был предоставлен Отчет № 199-А/2021 об оценке рыночной стоимости нежилого здания, расположенного по адресу: г. Томск, Московский тракт 12 (кадастровый № 70:21:0200015:2174, выполненный оценщиком ООО «Бюро оценки «ТОККО» Хлопцовым Дмитрием Михайловичем, членом СРО «Русское общество оценщиков», № в реестре 000023 от 09.07.2007 г.

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. Согласно информации из Выписки из Единого государственного реестра от 22.07.2019 г., копия которой представлена на стр. 73 Отчета, объект с кадастровым номером 70:21:0200015:2174 был поставлен на государственный кадастровый учет 17.07.2019 г., что, по данным ОГБУ «ТОЦИК», соответствует дате определения кадастровой стоимости оцениваемого объекта, расположенного по адресу: Томская область, г. Томск, Московский тракт 12. Однако, в исследуемом Отчете стоимость оцениваемого объекта определена на дату оценки – 07.07.2021 г. Таким образом, оценщик нарушил 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)», так как содержание отчета, включая описание объекта оценки, анализ рынка, применение ценообразующих факторов в расчетах стоимости и др., должно соответствовать дате оценки.

Несоответствие даты оценки в Отчете дате определения кадастровой стоимости противоречит также части 7 статьи 22 Федерального закона от 03.07.2016 г. №237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке»: «Результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены в комиссии или в суде на основании установления в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости, определенной на дату, по состоянию на которую определена его кадастровая

СТОИМОСТЬ».

Кроме того, к замечаниям считаем целесообразным добавить следующее:

1. В отчете отсутствует обоснование выбора объектов-аналогов для расчета рыночного стоимости земельного участка, нежилого здания в рамках сравнительного подхода, а также расчета размере арендной платы в рамках доходного подхода, что нарушает требования п. 5 ФСО №3 в части: *«в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки»* и *«информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена»*, а также требования 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»*.
2. При обосновании корректировки на торг в сравнительном подходе на стр. 46 Отчета оценщик применяет корректировку на торг в размере -(минус) 22,7 %, что соответствует верхнему значению расширенного интервала корректировки для неактивного рынка. Оценщик аргументирует свой выбор тем, что имеет большую площадь, что обуславливает низкий спрос. Однако, в тексте Отчета отсутствует анализ рынка, подтверждающий данную точку зрения. Более того, в расчетной таблице на стр. 51 оценщик дополнительно применяет корректировку на площадь. Тем самым нарушаются 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»*.
3. На странице 64 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.»*.

Таким образом, оценщиком допущены грубые нарушения требований законодательства об оценочной деятельности к составлению отчета и требований к информации, используемой в отчете при проведении оценки.