

Приложение № 8 к протоколу № 20
заседания комиссии по рассмотрению
споров о результатах определения
кадастровой стоимости
на территории Томской области
от 06.08.2021

**Пояснение к отчету об оценке № 277А/21
об оценке рыночной стоимости здания, кадастровый номер:
70:14:0312002:505 адрес: Томская область, р-н Томский, п. Зональная
Станция, ул. Светлая, д. 19, строен. 3**

Специалистам ОГБУ «ТОЦИК» для анализа был предоставлен Отчет № 277А/21 от 29.06.2021 об оценке рыночной стоимости здания, кадастровый номер: 70:14:0312002:505 адрес: Томская область, р-н Томский, п. Зональная Станция, ул. Светлая, д. 19, строен. 3, выполненный оценщиком ООО «Оценка недвижимости» Кравцовым Сергеем Владимировичем, членом саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков СМАО, дата включения в реестр 04.05.2007г., № согласно реестра 129.

Объектом оценки в настоящем Отчете является нежилое здание с кадастровым номером 70:14:0312002:505:

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 №277А/21 от 29.06.2021 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 №277А/21 от 29.06.2021 г., руб.	Снижение кадастровой стоимости, %
Нежилое здание	Томская область, р-н Томский, п. Зональная Станция, ул. Светлая, д. 19, строен. 3	70:14:0312002:505	25 277,09	13 778,42	35 044 163,36	19 102 407,56	45,59

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 табл. 9.3.5 на стр. 60-62 Отчета в расчетах Оценщика ошибочно применена положительная корректировка +22% в отношении стоимости объекта-аналога №2. Так как объект оценки и объект-аналог №2 имеют сопоставимый материал стен, а именно – кирпич, то корректировка должна быть равна 0%. Нарушены требования п. 5 ФСО №3 в части: «содержание отчета об оценке не должно не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов».
2. В расчетной таблице 9.3.5 на стр. 60-62 Отчета при расчете рыночной стоимости оцениваемого объекта сравнительным подходом оценщик применяет корректировку на торг в размере (минус) 17,4 %, что соответствует среднему значению корректировки для неактивного рынка. Однако, обоснование размера данной корректировки на стр. 63 отсутствует. Также на стр. 63-65 Отчета отсутствует обоснование корректировок на площадь в отношении всех объектов-аналогов и отсутствует расчет корректировки на материал стен в отношении объекта-аналога №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 не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов».
3. Объект оценки расположен в п. Зональная Станция со средней развитостью инфраструктуры и средней степенью транспортной доступности. Информация о местоположении объектов-аналогов 1,2 и 3, выбранных оценщиком для расчета рыночной стоимости сравнительным подходом, по которой можно идентифицировать их точное местоположение в объявлениях и тексте отчета отсутствует. Нарушены 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» и п. 5 ФСО №3 в части: «в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки», что могло привести к искажению стоимости оцениваемого здания.
4. При расчете рыночной стоимости объекта оценки в рамках затратного подхода на стр. 31-36 Отчета отсутствует расчет строительного объекта здания, а также не представлены документы, подтверждающие размер данного показателя в Приложении к Отчету. В расчетной таблице на стр. 36 Отчета перепутаны наименования индексов, а также отсутствуют ссылки на источники коэффициентов, примененных при расчете. Таким образом, оценщик нарушил требование 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 не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов».

5. При отказе от применения доходного подхода Оценщиком некорректно произведено обоснование (аргументация) такого отказа. На стр. 37 Отчета оценщик пишет: «Против использования доходного подхода, как некорректного в данной ситуации, у оценщика также имелось несколько аргументов. Прежде всего – это информация, полученная от Заказчика, что собственники не планируют сдавать его в аренду с целью извлечения дохода. Во-вторых, несмотря на существующий в регионе развитый рынок аренды коммерческой недвижимости, он продолжает в основном оставаться «черным». Договора аренды в подавляющем количестве случаев нигде не регистрируются, а оплата производится в виде не облагаемой налогом наличной суммы.» При применении доходного подхода не рассматривается потенциальная сдача в аренду именно оцениваемого объекта, более того рынок аренды коммерческой недвижимости достаточно развит для того, чтобы провести полноценный сравнительный анализ арендных ставок и с помощью различных поправок, предоставленных открытыми источниками произвести расчет стоимости оцениваемого здания в рамках доходного подхода.

Однако, согласно источника информации – Электронной базы данных «Орис», из которого данные об аналогах активно использует оценщик в рамках сравнительного подхода при оценке здания и земельного участка, - рынок аренды производственно-складской и гаражной недвижимости достаточно развит с точки зрения подбора объектов-аналогов для расчетов стоимости объекта оценки с применением доходного подхода. Таким образом, нарушено требование 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)».

6. На странице 66 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.

