

Приложение № 3 к протоколу № 23
заседания комиссии по рассмотрению
споров о результатах определения
кадастровой стоимости
на территории Томской области
от 03.09.2021

**Пояснение к отчету № 396/3-А/2021
об оценке рыночной стоимости объекта капитального строительства:
нежилого здания площадью 1018,3 кв. м, расположенного по адресу:
Томская область, Колпашевский район, Колпашевское городское
поселение,
с. Тогур, ул. Советская 48 (кадастровый номер 70:08:0101001:2684)**

Специалистам ОГБУ «ТОЦИК» для анализа был предоставлен Отчет № 396/3-А/2021 от 09.07.2021 об оценке рыночной стоимости объекта капитального строительства: нежилого здания площадью 1018,3 кв. м, расположенного по адресу: Томская область, Колпашевский район, Колпашевское городское поселение, с. Тогур, ул. Советская 48 (кадастровый номер 70:08:0101001:2684), выполненный оценщиком ООО «Бюро оценки «ТОККО» Хлопцовым Дмитрием Михайловичем, членом СРО Русское общество оценщиков, номер в реестре №000023 от 09.07.2007.

Объектом оценки в настоящем Отчете является нежилое здание с кадастровым номером 70:08:0101001:2684:

Объект оценки	Адрес	Кадастровый номер	Удельная кадастровая стоимость объекта по состоянию на 01.01.2019, согласно Отчета №1ГКООН-2019 от 07.11.2019, руб./кв. м	Удельная рыночная стоимость объекта по состоянию на 01.01.2019, согласно Отчета № 396/3-А/2021 от 09.07.2021, руб./кв. м	Кадастровая стоимость объекта по состоянию на 01.01.2019, согласно Отчета №1ГКООН-2019 от 07.11.2019, руб.	Рыночная стоимость объекта по состоянию на 01.01.2019, согласно Отчета № 396/3-А/2021 от 09.07.2021, руб.	Снижение кадастровой стоимости, %
Нежилое здание	Томская область, Колпашевский район, Колпашевское городское поселение, с. Тогур, ул. Советская, д. 48	70:08:0101001:2684	15 446,90	5 705,59	15 729 581,56	5 810 000,00	63,06

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,
- 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. На стр. 41-42 Отчета при обосновании выбора объектов-аналогов для расчета стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода оценщик пишет: «Согласно 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». Объем доступной базы на дату оценки в категории «нежилые здания, помещения коммерческого использования (торгово-офисные, производственно-складские)» в г. Колпашево составляет 10 объектов. Параметры рынка торгово-офисной недвижимости г. Колпашево следующие (**4 предложения**):
 - средняя цена предложения/продажи – 13 250 руб./м²
 - минимальная цена предложения/продажи – 5 434 руб./м².
 - максимальная цена предложения/продажи – 26 703 руб./м².»

При этом здание с удельной рыночной стоимостью предложения 26 703,00 руб., выбранное оценщиком в качестве объекта-аналога №2 для расчета стоимости в рамках сравнительного подхода наиболее сопоставимо с объектом оценки по местоположению в населенном пункте. То есть оцениваемое здание и объект-аналог № 2 расположены в центре населенных пунктов, в районе, где преобладает многоэтажная жилая застройка, а также объекты торгово-административного назначения. Корректировка на местоположение, примененная оценщиком в расчетной таблице на стр. 46 Отчета в отношении объекта-аналога №2 при определении рыночной стоимости оцениваемого здания в рамках сравнительного подхода составляет всего (минус)2%. Однако, рыночная стоимость объекта, определенная оценщиком в отчете в размере 5 705,59 руб./кв.м на 78,63% ниже стоимости объекта-аналога №2, наиболее сопоставимого по местоположению в населенном пункте как по основному ценообразующему фактору. Также, в силу большого расхождения исходных цен предложения выбранных оценщиком объектов-аналогов, в Отчете не проведен анализ соотношения цен на объекты и особенности их места расположения для целесообразности последующей корректировки их стоимости на данный фактор.

Таким образом, в отчете нарушены требования п. 5 ФСО №3 в части: *«в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки», «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. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке»*, что привело к искажению стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода.

2. При расчете рыночной стоимости оцениваемого объекта сравнительным подходом оценщик применяет корректировку на отделку в размере (минус) 10% в отношении всех объектов-аналогов. Однако в приложении к отчету на стр. 60-62, в скриншотах объявлений никакой информации, включая фотографии, о состоянии отделки объектов-аналогов не представлено. 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 допускать неоднозначного толкования полученных результатов».
3. На стр. 37-38 Отчета представлены четыре фотографии объекта оценки. Однако идентифицировать фактическое техническое состояние всего объекта и составляющих его помещений по данным фотоматериалам не представляется пользователю возможным. Таким образом, нарушено требования п. 5 ФСО №3 в части: «содержание отчета об оценке не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов» и «в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки».
 4. На стр. 43 Отчета при обосновании корректировки на торг при расчете рыночной стоимости оцениваемого здания в сравнительном подходе оценщик применяет корректировку в размере (минус) 22,7%, значение которой соответствует предельному высшему значению в расширенном интервале на торг (при среднем значении 16,5%). При этом обоснование своего выбора оценщик в отчете не приводит. Применение данной корректировки по максимальному ее значению привело к занижению стоимости объекта оценки. Нарушен пункт 8и 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».
 5. В расчетной таблице на стр. 53 оценщик в рамках доходного подхода применяет в качестве объекта-аналога № 2 офисное помещение, расположенное в с. Мельниково. Анализ рынка данного населенного пункта отсутствует. Отсутствует обоснование выбора объекта-аналога в с. Мельниково. В данном случае нарушены требования п. 10в ФСО №7: «анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен» и «определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта», а также п. 5 ФСО №3 в части «информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена», так как местоположение является ценообразующим фактором для определения рыночной стоимости.
 6. На стр. 53 Отчета при обосновании корректировки на торг при определении размера арендной ставки в рамках доходного подхода оценщик применяет корректировку в размере (минус) 19,9%, значение которой соответствует предельному высшему значению в расширенном интервале на торг (при среднем значении 14,3%). На стр. 54-55 Отчета оценщик применяет высшее значение расширенного интервала корректировок для неактивного рынка: на потенциальные потери от недозагрузки объекта в размере 27,4% (при среднем значении 19,8%); операционные расходы в размере 23,8% (при среднем значении 17,90%); коэффициент ставки капитализации принят оценщиком в размере 15,5 % (при среднем значении 11,8 %). При этом

обоснование своего выбора в пользу значений показателей в верхних границах интервалов оценщик в отчете не приводит. Необоснованное применение максимального размера данных поправок привело к занижению стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода. Нарушен пункт 8и 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».*

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