

Пояснения Областного государственного бюджетного учреждения «Томский областной центр инвентаризации и кадастра» к отчету об оценке рыночной стоимости нежилого здания № 32-А/2020 от 07.02.2020, пояснения оценщика Общества с ограниченной ответственностью «Бюро оценки «ТОККО»

1. Нарушение требований п. 11 ФСО №3 «Требования к отчету об оценке»:

В нарушение требований п. 11 ФСО №3 «Требования к отчету об оценке», в соответствии с которым в тексте отчета об оценке должны присутствовать ссылки на источники информации либо копии материалов и распечаток, используемых в отчете, позволяющие делать выводы об источнике получения соответствующей информации и дате ее подготовки. В случае, если информация при опубликовании на сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» не обеспечена свободным доступом на дату проведения оценки или после даты проведения оценки либо в будущем возможно изменение этой информации или адреса страницы, на которой она опубликована, либо используется информация, опубликованная не в общедоступном печатном издании, то к отчету об оценке должны быть приложены копии соответствующих материалов.

Ссылки на стр. 58 Отчета на источники информации приведены не корректно, страницы по данным ссылкам не доступны, также в нарушение требований к отчету не приложены копии соответствующих материалов из приведенных ресурсов, что не позволяет оценить достоверность и адекватность использованной в отчете информации.

Пояснения оценщика Общества с ограниченной ответственностью «Бюро оценки «ТОККО»: в процессе заседания комиссии проверить данное нарушение не представляется возможным. Отмечу, что методика, описанная на данной странице, не является авторской, относится к классической школе оценки недвижимости, что может быть подтверждено любым учебником по оценке недвижимости. Неработающие ссылки не влияют на результаты оценки.

2. Нарушение требований п. 22б, п. 22в ФСО № 7 «Оценка недвижимости»:

В соответствии с требованиями п. 22б, п. 22в ФСО №7 «Оценка недвижимости», при проведении оценки:

-б) 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;

-в) 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.

В качестве аналогов (информация о которых приведена в Приложении №2 стр. 64-69 Отчета) принимаются объекты с датой обновления информации в объявлении после даты оценки, а также характеристики аналогов не соответствуют объекту оценки.

Даты обновления публикации (23.01.20 г; 16.12.19 г; 07.02.20 г; 29.01.20 г стр. 64-69 Отчета) аналогов позднее даты оценки (01.01.2019), для выполнения требований по единообразию ценообразования на рынке недвижимости необходимо учитывать информацию об объектах аналогах на дату проведения оценки.

Пояснения оценщика Общества с ограниченной ответственностью «Бюро оценки «ТОККО»: дата обновления информации не является датой выставления объекта на рынок, поэтому данное замечание некорректно. Информация о текущих предложениях на рынке, как правило, обновляется через 2-3 месяца, а учитывая тот факт, что дата оценки является ретроспективной (01.01.2019г.), Оценщик обязан использовать информацию об аналогах, представленных на рынке до даты оценки. Все принт-скрины аналогов, представленные в отчете на стр. 64-69, соответствуют ФСО, т.к. аналоги на дату оценки находились на рынке.

Также удельная стоимость подобранных аналогов различается более чем в 3 раза (у аналогичных объектов стоимость не может так кардинально различаться, следовательно, выборка аналогов неоднородна). В качестве аналогов подбираются объекты, расположенные в цоколе без окон (аналог по г. Северск, ул. Первомайской, 5, стр. 65 Отчета) либо в черновой отделке (аналог по г. Северск, ул. Ленина, 132, стр. 66) на периферийных территориях города, что явно не соответствует по своим характеристикам объекту оценки. Объект оценки характеризуется как крупный торговый центр, расположенный в деловой, центральной части города, с высокоразвитой социально-бытовой инфраструктурой, с хорошей обеспеченностью транспортной доступностью, здание обеспечено всеми необходимыми коммуникациями, выполнена необходимая отделка помещений, а также современная фасадная система. Таким образом, подобранные аналоги относятся к разным сегментам рынка с разными ценообразующими факторами.

Пояснения оценщика Общества с ограниченной ответственностью «Бюро оценки «ТОККО»: на стр. 44-45 Отчета описан объем доступных аналогов с указанием минимальной и максимальной стоимости. В таблице 4.2.1 Отчета указаны те аналоги, которые были отобраны, как максимально подходящие из того ограниченного количества предложения, которое существовало на рынке.

Проведен отбор близких по стоимости объектов. Минимально зафиксированная цена предложения не использовалась в расчетах. Ниже по тексту отчета приведены все корректировки на существующие различия.

3. Нарушение требований п. 23в ФСО №7 «Оценка недвижимости»:

В нарушение требований п. 23в ФСО №7 «Оценка недвижимости», в соответствии с которым определение стоимости объектов недвижимости с использованием доходного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту.

Используемая оценщиком ставка капитализации в размере 25,26%, построенная кумулятивным методом, не проанализирована на соответствие рыночным данным. При этом рассчитанная ставка капитализации в размере 25,26% (стр. 59 п. 4.3 Отчета) относится к объектам с высокой доходностью. Однако описанная оценщиком ситуация на рынке коммерческой недвижимости в г. Северск говорит об обратном (стр. 61 п. 4.4 Отчета): «собственники объектов вынуждены сдавать свои объекты лишь бы покрыть свои затраты по содержанию объекта». Т.е., с одной стороны, оценщик говорит о том, что на рынке переизбыток арендных площадей и собственники несут убытки и вынуждены сдавать в аренду по низким ставкам, а с другой - рассчитывает ставку капитализации как для высокодоходного объекта. На основании данных, приведенных оценщиком, после проведения анализа рынка коммерческой недвижимости о рыночной стоимости и величине арендной платы (стр. 33 Отчета) можно сделать вывод, что рыночная ставка капитализации составит около 10-13%, что практически ниже расчетной в 2,5 раза.

Пояснения оценщика Общества с ограниченной ответственностью «Бюро оценки «ТОККО»: на стр. 56 Отчета и далее Оценщиком приводится обоснование выбора методологии расчета ставки капитализации для оцениваемого объекта в пользу кумулятивного метода, т.к. данный метод единственный позволяет учесть все особенности и характеристики объекта оценки. Для применения метода экстракции (рыночного метода) на дату оценки не было на рынке достаточного количества объектов, которые одновременно продаются и сдаются в аренду, т.к. чтобы говорить о понятии рыночной ставки, выборка для расчета этой величины должна содержать минимум 10-15 объектов, а лучше более 30, в этом случае мы можем говорить о понятии «рыночный». На дату оценки этой информации было не достаточно. Использование табличных величин ставки капитализации, представленных в справочнике оценщика недвижимости (под ред. Лейфера), рекомендуется в том случае, когда у Оценщика по каким-либо причинам нет возможности использовать другие расчетные методики. В нашем случае метод кумулятивного построения наиболее подходящий.

4. Нарушено требование п. 23в ФСО №7 «Оценка недвижимости»:

В соответствии с требованием п. 23в 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.

В п. 23 ФСО №7 «Оценка недвижимости» *«Метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту»*, в нарушение данного требования оценщик при использовании метода прямой капитализации выполнил расчет ставки капитализации в рамках доходного подхода (стр. 56-59 Отчета) 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.

Пояснения оценщика Общества с ограниченной ответственностью «Бюро оценки «ТОККО»: на стр. 56 Отчета и далее Оценщиком приводится обоснование выбора методологии расчета ставки капитализации для оцениваемого объекта в пользу кумулятивного метода, т.к. данный метод единственный позволяет учесть все особенности и характеристики объекта оценки. Для применения метода экстракции (рыночного метода) на дату оценки не было на рынке достаточного количества объектов, которые одновременно продаются и сдаются в аренду, т.к. чтобы говорить о понятии рыночной ставки, выборка для расчета этой величины должна содержать минимум 10-15 объектов, а лучше более 30, в этом случае мы можем говорить о понятии «рыночный». На дату оценки этой информации было не достаточно. Использование табличных величин ставки капитализации, представленных в справочнике оценщика недвижимости (под ред. Лейфера), рекомендуется в том случае, когда у Оценщика по каким-либо причинам нет возможности использовать другие расчетные методики. В нашем случае метод кумулятивного построения наиболее подходящий.

5. Нарушено требование п. 8, п. 11 ФСО №3 «Требования к отчету об оценке»:

При расчете отдельных величин, при определении ставки капитализации не отображена методика расчета и не указаны источники информации получения исходных данных для расчета.

Так, при расчете надбавки за риск, в рамках расчета общей ставки капитализации (таблица 4.3.3 п. 2 стр. 57 Отчета) не описана методика и логика при определении баллов по каждому риску, что не позволяет пользователю отчета понять логику расчета данного фактора и тем самым нарушает требования п. 8 ФСО №3 «Требования к отчету об оценке»:

«и) 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 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».

При расчете нормы возврата капитала (таблица 4.3.3 п. 5 стр. 58 Отчета) не указана конкретная ссылка на документ, из которого взят срок жизни здания в размере 80 лет, указана только группа нормативных документов «ВСН», а какой именно, не указано. Вследствие этого проверить достоверность данной информации не представляется возможным (при этом срок службы зданий, указанный на сайте, на который ссылается оценщик, studfile.net ссылка: <https://studfile.net/preview/4114694/page:2/>, достигает 175 лет). В результате чего нарушены требования ФСО №3 «Требования к отчету об оценке» п. 11: «В тексте отчета об оценке должны присутствовать ссылки на источники информации либо копии материалов и распечаток, используемых в отчете, позволяющие делать выводы об источнике получения соответствующей информации и дате ее подготовки. В случае, если информация при опубликовании на сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» не обеспечена свободным доступом на дату проведения оценки или после даты проведения оценки либо в будущем возможно изменение этой информации или адреса страницы, на которой она опубликована, либо используется информация, опубликованная не в общедоступном печатном издании, то к отчету об оценке должны быть приложены копии соответствующих материалов.»

Пояснения оценщика Общества с ограниченной ответственностью «Бюро оценки «ТОККО»: надбавка за риск определена экспертным методом. По всем остальным надбавкам проверить работающие ссылки на момент заседания комиссии не представляется возможным, т.к. на момент составления отчета все ссылки были работающими.

6. Нарушено требование п. 8 ФСО №3 «Требования к отчету об оценке» и п. 22в ФСО №7 «Оценка недвижимости»:

В доходном подходе не приведены характеристики объектов-аналогов и не приведен расчет скорректированной стоимости арендной платы (указана только итоговая величина аренды).

В соответствии с требованием п. 8 ФСО №3 «Требования к отчету об оценке» не представлен расчет скорректированной стоимости арендной платы:

«и) 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 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».

На стр. 52 приводится информация о том, что было отобрано семь аналогов и приведена общая информация о стоимости данных аналогов (минимальная, максимальная, средняя), затем оценщик говорит о том, что было отобрано несколько объектов, не уточняя при этом, сколько аналогов участвовало в расчетах, и по каким параметрам были отобраны данные аналоги.

В соответствии с п. 22в ФСО №7 «Оценка недвижимости» оценщик должен описать правила отбора аналогов для проведения расчетов. Также использование лишь части аналогов из всех доступных оценщику должно быть обоснованно.

Далее со стр. 52 до стр. 59 приводятся данные о величине корректировок и расчет ставки капитализации. После чего на стр. 59 приводятся итоговые данные о скорректированной величине ставки арендной платы без приведения соответствующих расчетов.

Все вышеперечисленные замечания существенным образом влияют на итоговую величину стоимости объекта, рассчитанную в рамках доходного подхода (включающую в себя суждения оценщика и расчетные данные, не основанные на рыночных), в результате чего стоимость по данному подходу получилась значительно ниже стоимости рассчитанной в рамках сравнительного подхода.

Пояснения оценщика Общества с ограниченной ответственностью «Бюро оценки «ТОККО»: отсутствие расчетной таблицы 4.3.2 в отчете является технической ошибкой.

7. Нарушены требования раздела 6 ФСО №7 «Оценка недвижимости», п. 5, п. 11 ФСО №3 «Требования к отчету об оценке»:

В соответствии с ФСО №7 «Оценка недвижимости» при проведении оценки недвижимости обязательным условием и требованием является анализ рынка, в состав которого входит анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки, данная информация является существенной для определения стоимости недвижимости и должна соответствовать всем общим требованиям, изложенным в п. 5, 11 ФСО №3 «Требования к отчету об оценке», в частности не должна вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должна допускать неоднозначного толкования полученных результатов.

Представленные объекты-аналоги для расчета рыночной стоимости в Отчете не соответствуют проведенному анализу рынка недвижимости, что привело к искажению результатов анализа. Аналоги подбирались независимо от анализа рынка и соответственно не вошли в анализируемую выборку представленных на рынке объектов, в результате чего можно сделать вывод, что анализ рынка выполнен не полно.

По результатам анализа рынка недвижимости оценщик указывает максимальную стоимость торговой недвижимости 50 000 руб./кв.м. (стр. 33 Отчета), при этом стоимость аналога составляет 51 389 руб./кв.м. При выборе аналогов в сравнительном подходе минимальная стоимость указана 4 075 руб./кв.м., при этом в анализе рынка минимальная стоимость указана 13 000 руб./кв.м. Получается, что подобранные аналоги в сравнительном подходе не соответствуют проведенному анализу рынка недвижимости и не попадают в указанный диапазон. Помимо этого разночтения имеются и по величине арендной ставки, данные по которой представлены на стр. 52 Отчета в табличной и текстовой форме.

Таким образом, исходя из вышеуказанного, выводы 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.

Пояснения оценщика Общества с ограниченной ответственностью «Бюро оценки «ТОККО»: в тексте отчета на стр. 43 указано: «Объем доступной базы предложений объектов торгового, торгово-офисного и помещений свободного назначения за 2018 год и ранее, в г. Северске по данным СМИ и электронных баз данных составляет всего 9 предложений». Аналог со стоимостью 4075 руб./м² не участвует в расчетах, т.к. в описании указано, что это помещение более подходит под гараж, т.е. объект производственно-складского назначения, хоть и попадает в выборку как помещение свободного назначения. В связи с чем имеющаяся выборка в общем попадает в границы значений, описанных при анализе рынка на стр. 33 Отчета.