

**Пояснения ОГБУ «ТОЦИК» по отчету № 225-А/2020 от 06.04.2020 г.
об оценке рыночной стоимости нежилого здания площадью 1291 кв. м,
расположенного по адресу: г. Томск, пр. Академический, д.21
(кадастровый номер 70:21:0101002:293)**

Кадастровая стоимость объекта по состоянию на 01.01.2019 г., согласно Отчета №1ГКООН-2019 от 07.11.2019 г. на 01.01.2019г.: 50 970 058,91 руб.	Рыночная стоимость объекта по состоянию на 01.01.2019 г., согласно Отчета № 225-А/2020 от 06.04.2020 г.: 28 260 000,00 руб.
--	---

Специалистам ОГБУ «ТОЦИК» для анализа был предоставлен Отчет № 225-А/2020 от 06.04.2020 г. об оценке рыночной стоимости нежилого здания площадью 1291 кв. м, расположенного по адресу: г. Томск, пр. Академический, д.21 (кадастровый номер 70:21:0101002:293) (далее – Отчет). Отчет об оценке был выполнен оценщиком ООО «Бюро оценки «ТОККО» Соколовой Диной Евгеньевной, членом СРО РОО (номер в реестре 008873).

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 законодательства об оценочной деятельности на территории Российской Федерации:

1. Нарушение требований п. 5 ФСО №3 «Требования к отчету об оценке»:

В соответствии с требованиями п. 5 ФСО №3 «Требования к отчету об оценке», при проведении оценки:

п. 5. При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

- *в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки;*
- *информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена;*
- *содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов.*

При расчете стоимости объекта сравнительным подходом Оценщиком в качестве аналогов (информация о которых приведена в Приложении №2 стр. 87-90 Отчета) принимаются объекты, в источниках информации о которых не содержатся сведения о земельных участках под предлагаемыми к продаже зданиями, неизвестен объем прав на земельный участок (право собственности или право аренды); отсутствует также информация о величине НДС в стоимости объекта аналога. Учитывая утверждение Оценщика (стр. 60 Отчета) «у Оценщика нет возможности установить/перепроверить точную площадь земельного участка, относимую к объекту недвижимости, указанную в объявлении», Оценщик не установил иные данные по объектам-аналогам. Поскольку информация о виде права на земельный участок и величине НДС в стоимости объекта-аналога является существенной и значительно влияющей на стоимость оцениваемого здания, следовательно, данная информация должна быть подтверждена в отчете, что Оценщиком не выполнено.

2. 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.

Оценщиком указано (стр. 76 Отчета) следующее: *Применение метода экстракции (рыночного метода) на дату оценки не представляется возможным по причине отсутствия достаточного количества сопоставимых рыночных аналогов, которые продавались и сдавались в аренду в одно и то же время*. Однако, в приведенном в Отчете анализе рынка (стр. 31 Отчета) есть ссылка на исследования аналитической компании «Rid Analytics», где на 4 квартал 2018 года было исследовано 980 объектов по продаже и 871 объект по аренде коммерческой недвижимости, таким образом, отказ от применения метода экстракции для определения ставки капитализации не обоснован. Исходя из представленных итоговых данных анализа рынка недвижимости (стр. 31 Отчета), о средней стоимости коммерческой недвижимости и величине арендной платы, можно сделать вывод, что средняя величина

ставки капитализации коммерческой недвижимости для г. Томска составляет 9%, что в два раза ниже, чем рассчитана оценщиком (стр. 79 Отчета). В результате использования завышенной ставки капитализации, при расчете стоимости в рамках доходного подхода, привело к занижению итоговой стоимости.

Таким образом, в нарушение требования п. 23в оценщик, при использовании метода прямой капитализации, выполнил расчет ставки капитализации в рамках доходного подхода (стр. 78-79 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.

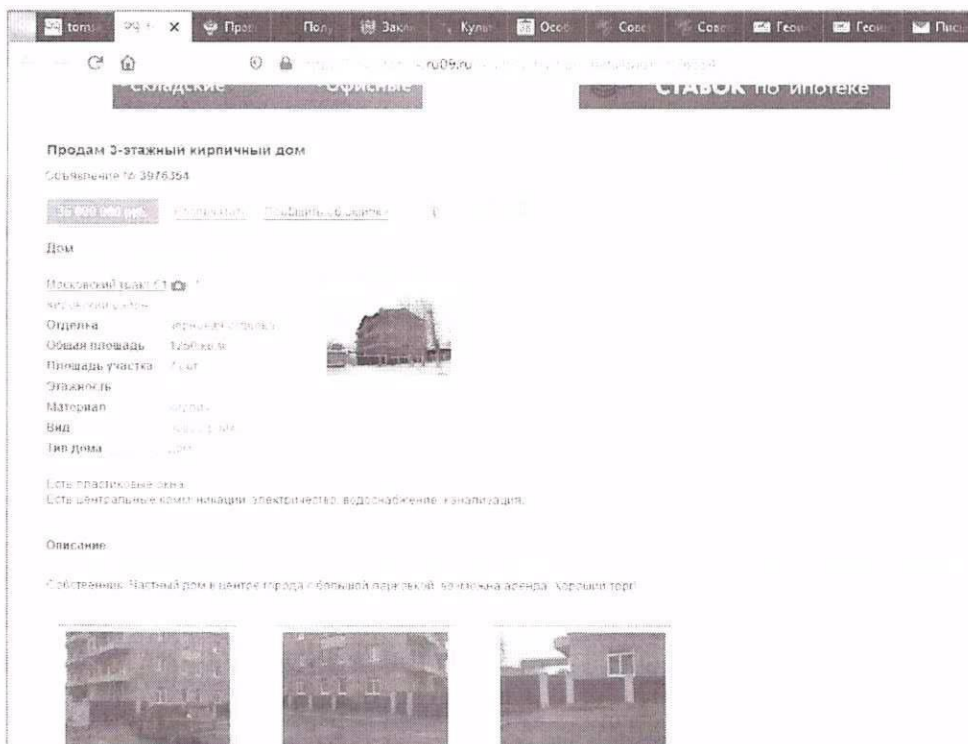
3. Нарушение требований п. 22б, п. 22в ФСО № 7 «Оценка недвижимости»:

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.

Объекты-аналоги при расчете стоимости объекта оценки сравнительным подходом подобраны некорректно, о чем так же свидетельствует значительная разница в удельной стоимости подобранных аналогов (более чем в два раза); даже после проведенных корректировок (таблица 4.2.1 на стр. 66 Отчета) разница в стоимости аналогов за 1 кв.м. составила более чем в два раза. Кроме того, аналоги расположены в разных районах города, со своей спецификой ценообразования, на значительном удалении от местоположения объекта оценки. Так, объект-аналог №1 по адресу: Московский тракт, 51, согласно публичной кадастровой карте и другим официальным общедоступным источникам, является жилым домом.



4. Нарушение требований п. 24в ФСО № 7 «Оценка недвижимости»:

Исходя из пункта 24в ФСО № 7 «Оценка недвижимости» затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке. Исходя из утверждения Оценщика (стр. 60 Отчета), об ограниченности информации о сопоставимых аналогах, отказ от использования затратного подхода является не обоснованным. Исходя из положений пункта 24 ФСО № 7 «Оценка недвижимости» имеются все предпосылки для использования затратного подхода: у оценщика имеется возможность осмотра объекта для корректной оценки износа, текущее использование объекта соответствует наиболее эффективному (стр. 44 Отчета).

5. Нарушено требование 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 отдельных величин, при определении ставки капитализации в доходном подходе при оценке здания, 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. 78 Отчета) не описана методика и логика при определении баллов по каждому риску, что не позволяет пользователю отчета понять логику расчета данного фактора. Что нарушает требования п. 8 ФСО №3 «Требования к отчету об оценке».

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.

Пояснения ООО «Бюро оценки «ТОККО»

В отчете № 225-А/2020 проведена оценка рыночной стоимости нежилого здания площадью 1291 кв. м., расположенного по адресу: г. Томск, пр. Академический, д.21 (кадастровый номер 70:21:0101002:293). Итоговое значение стоимости ОКС составило 28 260 000 рублей. Кадастровая стоимость ОКС составляет 54 144 778,49 руб., что в расчете на 1 кв. м. объекта составляет 41 940 руб./м², полная стоимость единого объекта (с учетом кадастровой стоимости земельного участка) составляет 63 660 778 руб., в расчете на 1 кв. м. – 49 311,2 руб./м². Анализ рынка недвижимости Томска показывает, что данные значения

завышены, т. к. на конец 2018 года усредненная стоимость объектов коммерческой недвижимости составляла: по офисной недвижимости – 39,7 тыс. руб./м², по торговой – 47,8 тыс. руб./м², по производственно-складской – 12,05 тыс. руб./м², при этом выборка по предложениям 29 продаваемых в 2018 году отдельных зданий в г. Томске свидетельствует об их средней стоимости в размере 35,5 тыс. руб./м².

Особенностями оцениваемого объекта являются многочисленные факторы, влияющие на его рыночную стоимость, а именно:

1. Большая общая площадь по сравнению с большинством предлагаемых к продаже аналогов (1291 м²).

2. Разноплановый состав помещений, - большая их часть расположена в цоколе (подвале) и мансарде, все здание представляет собою помещения, расположенные на 4-х этажах (цоколь – 1-2-3 (мансарда), при этом помещения цоколя не имеют отделки и являются полностью техническими, помещения 2-3 (мансардного) этажей используются крайне редко вследствие особенностей назначения (банкетные залы), велика вспомогательная площадь здания – лестницы, пролеты занимают до 40% помещений (особенности представлены в описании объекта в отчете и на фотографиях помещений).

3. Усредненная стоимость 1 кв. м. аналогов (стр. 61 отчета) составляет 33,8 тыс. руб./кв. м., что соответствует местоположению объекта (удаленность от центра) и рыночным показателям.

4. Используемые в доходном подходе показатели обоснованы рыночными значениями и отражают реальные фактические показатели, порой даже завышающие рыночную стоимость здания. Например, используемая ставка аренды для цокольных помещений не соответствует их фактическому использованию, оценщик предполагает согласно анализу НЭИ более эффективное, чем по факту, их назначение. Ставка капитализации соответствует расчетному значению (18,7%), при принятии ставки согласно расширенному интервалу рынка по сборнику под ред. Л.А. Лейфера (2018 г.) в размере 15,4% рыночная стоимость здания изменяется (увеличится) на 5%, что находится в пределах допустимого интервала погрешности.

Считаем, что эти и иные сведения, характеризующие индивидуальные особенности объекта оценки и рынка недвижимости, приводят к более низкому значению рыночной стоимости ОКС по сравнению с его кадастровой стоимостью и подтверждают проведенные нами расчеты.