

Пояснение к отчету 79К2/2020 об определении рыночной стоимости объектов недвижимости

Специалистам ОГБУ «ТОЦИК» для анализа был предоставлен Отчет № 79R2/2020 от 05.05.2021 г. об определении рыночной стоимости нежилых зданий, расположенных по адресу: Томская область, г. Стрежевой, ул. Коммунальная, 53, выполненный оценщиком ООО «Бизнес компетенции» Пестовым Максимом Юрьевичем, членом саморегулируемой организации оценщиков: Ассоциация «Межрегиональный союз оценщиков», номер в реестре 0947 от 14.03.2021 г.

Объектами оценки в настоящем Отчете являются нежилые здания, а именно:

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 г., согласно Отчета № 79К2/2020 от 05.05.2021 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 № 79К2/2020 от 05.05.2021 г., руб.	Снижение кадастровой стоимости, %
Нежилое здание	Томская область, г. Стрежевой, ул. Коммунальная, 53, стр. 1	70:20:0000001:3270	29 973,22	11 387,81	43 254 260,55	16 433 751,00	62,01
Нежилое здание	Томская область, г. Стрежевой, ул. Коммунальная, 53, стр. 2	70:20:0000003:24282	27 331,57	11 387,81	38 228 666,58	15 928 135,00	58,33
Нежилое здание	Томская область, г. Стрежевой, ул. Коммунальная, 53, стр. 3	70:20:0000003:24283	32 100,17	11 387,81	42 272 715,91	14 996 612,00	64,52
Нежилое здание	Томская область, г. Стрежевой, ул. Коммунальная, 53, стр. 4	70:20:0000003:24292	19 637,57	11 387,79	24 880 798,00	14 428 328,00	42,01
Нежилое здание	Томская область, г. Стрежевой, ул. Коммунальная, 53, стр. 6	70:20:0000003:24293	18 033,04	11 387,79	19 684 865,40	12 430 908,00	36,85

Нежилое здание	Томская область, г. Стрежевой, ул. Коммунальная, 53, стр. 7	70:20:0000003:24307	20 415,15	11 387,79	18 823 692,02	10 499 541,00	44,22
----------------	---	---------------------	-----------	-----------	---------------	---------------	-------

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. 43-49 Отчета представлен обзор рынка коммерческой недвижимости г. Стрежевого с ценами предложений.

Согласно данному анализу, проведенному оценщиком, диапазон цен предложения к продаже объектов торгово-офисного назначения, расположенных г. Стрежевом Томской области, составляет:

- Минимальная стоимость объектов недвижимости торгово-офисного назначения за 1 м² - 4769,66 рублей;
- Максимальная стоимость объектов недвижимости торгово-офисного назначения за 1 м² – 95652,17 рублей;
- Медиана– 25000,00 рублей/кв. м.

Однако, при расчете рыночной стоимости объектов оценки в рамках сравнительного подхода оценщик применяет в качестве аналогов объекты, диапазон удельной цены которых составляет 9800,00-20630,00 рублей. При этом в таблице с приведенным анализом рынка представлены объекты, более сопоставимые с объектами оценки по основным ценообразующим факторам, а именно: площади и местоположению, но с более высокой удельной стоимостью. Оценщик нарушил требования 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)» и п. 226 ФСО №7: «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». Указанные нарушения привели к значительному занижению стоимости объектов оценки, определенной в рамках сравнительного подхода.

2. В Отчете на стр. 46 и 49 приведены ссылки на источники информации, используемой при оценке. Указанные ссылки неактивны и не содержат информации, изложенной оценщиком в отчете об оценке.

Таким образом, нарушены требования ст. 11 ФЗ №135-ФЗ, а также п.5 ФСО № 3, в соответствии с которыми 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, а также п.11 ФСО №3, 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.

3. В расчетной таблице на стр. 67-69 Отчета при расчете оцениваемых объектов сравнительным подходом оценщик применяет в качестве объекта-аналога №3 здание, расположенное по адресу: г. Стрежевой, ул. Промысловая 20, стр. 3. В описании объекта-аналога, представленного в скриншоте объявления на стр. 183 указано, что здание используется в качестве склада и магазина. Соответственно, данный объект-аналог относится к более дешевому, торгово-складскому сегменту рынка нежилой недвижимости. Нарушено требование п. 226 ФСО №7: «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», что привело к занижению стоимости объектов оценки.
4. В тексте отчета отсутствует расчет каждого строения как сравнительным, так и доходным подходами – Оценщиком произведен расчет только одного строения площадью 1443,1 кв.м. Стоимость остальных строений определялась путем умножения площади на удельный показатель стоимости строения площадью 1443,1 кв.м., что является некорректным, поскольку все объекты имеют различные характеристики – такие, как материал стен, год постройки, техническое состояние. Нарушено требование п.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. Площади оцениваемых объектов находятся в диапазоне 922-1443,10 кв.м. Помещение, выбранное оценщиком в качестве объекта-аналога № 2 для расчета стоимости объектов оценки в рамках сравнительного подхода, имеет площадь 51,30 кв.м. Площадь рассматриваемого объекта-аналога значительно меньше площади объектов оценки. Такое различие в площади повлекло применение значительной понижающей корректировки, что привело к искажению стоимости объектов оценки. Более того, в отчете отсутствует информация, идентифицирующая объект-аналог №2. Тем самым оценщик нарушил п. 226 ФСО №7: «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» и п. 5 ФСО №3 в части: «в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки» и «содержание отчета об оценке не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов». Данные нарушения могли повлиять на стоимость объектов оценки, рассчитанную в рамках сравнительного подхода.
6. Помещения, выбранные оценщиком в качестве объектов-аналогов №1 и 2 для расчета арендной ставки в рамках доходного подхода не сопоставимы по площади. Применение значительной корректировки на масштаб в размере (минус)33% привело к искажению стоимости арендной ставки. Тем самым оценщик нарушил п. 226 ФСО №7: «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».

7. При расчете надбавки за риск, в рамках расчета общей ставки капитализации (таблица стр. 67-68 Отчета) не описана методика и логика при определении баллов по каждому риску, что не позволяет пользователю отчета понять логику расчета данного фактора. Нарушены требования пункты 8 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».
8. При расчете рыночной стоимости объектов оценки доходным подходом оценщик в расчетной таблице на стр. 88 Отчета применяет ставку капитализации в размере 15,5%, что соответствует верхнему значению расширенного интервала размера ставки капитализации для неактивного рынка. Однако, в тексте отчета отсутствует анализ, подтверждающий мнение оценщика о принадлежности объектов оценки к неактивному рынку. Таким образом, нарушены требования п. 5 ФСО №3 в части: «информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена». Данное нарушение могло повлиять на стоимость объектов оценки.
9. В таблице 10 на странице 91 Отчета приведены весовые коэффициенты для согласования итоговой стоимости. Однако расчет весовых коэффициентов отсутствует, 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, в Отчете выявлены нарушения требований к содержанию отчета об оценке, установленными федеральными стандартами оценки, нарушения требований к информации, используемой в отчете об оценке, установленными федеральными стандартами оценки.