

Приложение № 2 к протоколу № 27
заседания комиссии по рассмотрению
споров о результатах определения
кадастровой стоимости
на территории Томской области
от 22.10.2021

Пояснение к отчету № 2167 от 18.08.2021 об оценке об определении рыночной стоимости недвижимости

Специалистам ОГБУ «ТОЦИК» для анализа был предоставлен Отчет № 2167 от 18.08.2021 об оценке рыночной стоимости нежилого помещения, расположенного по адресу: Томская область, Кургасокский район, с. Кургасок, ул. Пушкина, д.22, пом. 1, выполненный оценщиком ООО «Континент-СП» Замасчиковой Светланой Павловной, членом «СМАО», включена в реестр оценщиков 03 июля 2007, регистрационный № 389.

Объектом оценки в настоящем Отчете является нежилое помещение:

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 №2167 от 18.08.2021, 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 №2167 от 18.08.2021, руб.	Снижение кадастровой стоимости, %
Нежилое помещение	Томская область, Кургасокский район, с. Кургасок, ул. Пушкина, д.22, пом. 1	70:06:0101001:1847	15 975,32	4 789,75	4 990 689,97	1 496 318,61	70,0

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. Оценщиком в таблице 9.7 на стр. 45-47 Отчета представлен расчет рыночной стоимости объекта оценки торгового назначения, в рамках сравнительного подхода. По результатам проведенного специалистами ОГБУ «ТОЦИК» анализа данного расчета установлено следующее:

1.1. В качестве аналога №2 принято нежилое здание площадью 727,5 кв.м, расположенное по адресу: Каргасокский район, п. Нефтяников, ул. Светлая, 14, стоимостью 3 189 000,0 руб. Однако, согласно представленной информации, на стр. 104 отчета, в указанную Оценщиком стоимость входят: нежилое здание, площадью 727,5 кв.м.; нежилое здание, площадью 65,9 кв.м.; земельный участок, площадью 5 395,0 кв.м. и емкость 25 куб.м. Рисунок 1.

нежилое здание, общая площадь 727,5 кв.м., адрес объекта: Томская область, Каргасокский район, п. Нефтяников, ул. Светлая, 14; нежилое здание, общая площадь 65,9 кв.м., адрес объекта: Томская область, Каргасокский район, п. Нефтяников, ул. Светлая, 14, строение 2; земельный участок, общая площадь 5395 кв.м., кадастровый № 70:06:0101006:369, адрес объекта: Томская область, Каргасокский район, п. Нефтяников, ул. Светлая, 14, емкость 25 куб.м.

Рисунок 1. Скрин объявления аналога №2, стр. 104 Отчета

Таким образом, нарушены 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)».

1.2. Оценщиком не представлена информация о фактическом функциональном назначении аналогов №1 и №2. Согласно представленной информации, на стр. 101-104 Отчета, данные аналоги являются нежилыми зданиями без уточнения фактического функционального назначения. Нежилые здания могут быть как торгово-офисного назначения, так и производственно-складского. Согласно анализу рынка, приведенному в Отчете №1ГКООН-70-2019 от 07.11.2019¹ (стр. 87 табл. 29) разница в стоимости между торговыми и производственными объектами может достигать 4,1 раза ($15\,238,0/3\,704,0 = 4,1$) (Рисунок 2).

Рисунок 2. Скриншот таблицы 29 Отчета №1ГКООН-70-2019

Тип объекта/ Показатель	Минимальная цена, руб. за 1 кв. м	Максимальная цена, руб. за 1 кв. м	Средняя цена, руб. за 1 кв. м	Стандартное отклонение цены 1 кв. м, руб.
1	2	3	4	5
Офисные	10 000	238 095	41 327	22 177
Производственно- складские	3 704	50 000	14 665	8 592
Торговые	15 238	333 333	49 521	41 416
По всем типам	3 704	333 333	31 420	31 458

¹ Отчет №1ГКООН-70-2019 об определении кадастровой стоимости объектов капитального строительства, помещений, машино-мест и иных видов объектов недвижимости (за исключением земельных участков), расположенных на территории Томской от 07.11.2019

По мнению Оценщика, материал стен, указанных выше аналогов, является кирпич. Однако подтверждение данной информации в Отчете отсутствует. Согласно «Справочнику недвижимости – 2016, под редакцией Лейфера Л.А.», использованному Оценщиком в своих расчетах, разница в стоимости объектов с различным материалом стен может достигать 45,0%. (Рисунок 3).

Матрицы коэффициентов				
		аналог		
цены офисно-торговых объектов		капит	сэндвич	дерево
объект оценки	капит	1	1,23	1,45
	сэндвич	0,81	1	1,17
	дерево	0,69	0,85	1

		аналог		
арендные ставки офисно-торговых объектов		капит	сэндвич	дерево
объект оценки	капит	1	1,16	1,32
	сэндвич	0,86	1	1,13
	дерево	0,76	0,88	1

Рисунок 3. Скрин таблицы 44, 45 «Справочника недвижимости – 2016»

Оценщик нарушил требования п. 5 ФСО №3 в части: «информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена».

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