

Приложение к протоколу № 27
заседания комиссии по рассмотрению
рассмотрению споров о результатах
определения кадастровой стоимости
на территории Томской области
от 02.12.2020

Пояснения к отчету № 285-С от 22.10.2020 г.

Об определении рыночной стоимости нежилых помещений с кадастровым номером 70:22:0010605:2648 по адресу: Российская Федерация, Томская область, ЗАТО Северск, г. Северск, ул. Предзаводская, 16, строение 1, пом. № 1004-1025, 2001-2032, 3001-3056

Специалистам ОГБУ «ТОЦИК» для анализа был предоставлен Отчет № 285-С от 22.10.2020 г. об оценке рыночной стоимости нежилых помещений с кадастровым номером 70:22:0010605:2648 по адресу: Российская Федерация, Томская область, ЗАТО Северск, г. Северск, ул. Предзаводская, 16, строение 1, пом. № 1004-1025, 2001-2032, 3001-3056, выполненный оценщиком ИП Мельников В.Н. Мельниковым Владимиром Николаевичем, Член Некоммерческого партнерства СРО «Деловой Союз Оценщиков» (номер в реестре 1138).

Объектом оценки в настоящем Отчете являются нежилые помещения с кадастровым номером 70:22:0010605:2648:

Объект оценки	Адрес	Кадастровый номер	Удельная кадастровая стоимость объекта по состоянию на 01.01.2019 г., согласно Отчета №1ГКООН-2019 от 07.11.2019 г., руб./кв. м	Удельная рыночная стоимость объекта по состоянию на 01.01.2019 г., согласно Отчета №285-С от 22.10.2020 г., руб.	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 №285-С от 22.10.2020 г., руб.	Снижение кадастровой стоимости, %
Нежилые помещения	Томская область, ЗАТО Северск, г. Северск, ул. Предзаводская, 16, строение 1, пом. № 1004-1025, 2001-2032, 3001-3056	70:22:0010605:2648	11 942,62	2 121,00	32 826 679,59	5 830 000	82,24

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. Нарушены требования п. 5 ФСО №3 «Требования к отчету об оценке»:

п. 5 ФСО №3: «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 рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода, Оценщик принимает величину поправочного коэффициента на уторговывание в размере 15% (стр. 51 Отчета), на основании Справочника оценщика недвижимости – 2018. Офисно - торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2017, (таб. 168, стр. 279). В нарушение вышеуказанных требований Оценщик не приводит подтверждения принятого поправочного коэффициента (скрин таблицы из справочника). Кроме того, данная величина поправочного коэффициента в используемом Оценщиком сборнике отсутствует.

2. Нарушены требования п. 22 в ФСО №7 «Оценка недвижимости»:

п. 22 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;

При расчете рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода, Оценщик, при обосновании корректировки на уторговывание (стр. 51 Отчета) использует Справочник оценщика недвижимости – 2018. Офисно - торговая недвижимость и сходные типы

объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород. В нарушение требований п. 226 ФСО №7, Оценщик использует Справочник для офисно-торговой недвижимости, в то время как объект-оценки был отнесен к производственно-складской недвижимости (стр. 44 Отчета). В результате применения выше указанного справочника нарушено единство ценообразования при расчете рыночной стоимости. Оценщик использовал корректировки из другого сегмента рынка.

3. Нарушены требования ст. 11 ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ:

Статья 11 ФЗ №135: «Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение. В отчете в обязательном порядке указываются дата проведения оценки объекта оценки, используемые стандарты оценки, цели и задачи проведения оценки объекта оценки, а также иные сведения, необходимые для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки, отраженных в отчете.»

При описании объектов-аналогов на стр. 50 Отчета, Оценщик характеризует техническое состояние объектов-аналогов как «хорошее». Затем при обосновании корректировки на техническое состояние (стр. 52 Отчета), Оценщик характеризует состояние объектов-аналогов уже как «удовлетворительное». При этом категория технического состояния объектов напрямую влияет на итоговую величину рыночной стоимости объекта.

4. Нарушены требования п. 6 ФСО №3 «Требования к отчету об оценке»:

п. 6: «Отчет, составленный в форме электронного документа, должен быть пронумерован постранично, подписан усиленной квалифицированной электронной подписью в соответствии с законодательством Российской Федерации оценщиком или оценщиками, которые провели оценку, а также подписью руководителя юридического лица, с которым оценщик или оценщики заключили трудовой договор».

Отсутствует нумерация Приложения 1 Отчета, а так же стр. 50, 51, 66.

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.