

Приложение № 3 к протоколу № 3
заседания комиссии по рассмотрению
споров о результатах определения
кадастровой стоимости
на территории Томской области
от 28.01.2021

Пояснение к отчету об оценке № 07/2020
рыночной стоимости нежилого здания (кадастровый номер: 70:14:0113002:487)
общей площадью 1350 кв.м, расположенного по адресу: Российская Федерация, Томская
область, р-н Томский, МО Зоркальцевское сельское поселение,
д. Нелюбино, 35-й км трассы Томск-Мельниково

Специалистам ОГБУ «ТОЦИК» для анализа был предоставлен Отчет № 07/2020 об оценке рыночной стоимости нежилого здания (кадастровый номер: 70:14:0113002:487) общей площадью 1350 кв.м, расположенного по адресу: Российская Федерация, Томская область, р-н Томский, МО Зоркальцевское сельское поселение, д. Нелюбино, 35-й км трассы Томск-Мельниково, выполненный оценщиком ООО «Геодезия и картография» Гладких Анной Юрьевной, членом саморегулируемой организации оценщиков: Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» (реестровый номер 009635, дата включения в реестр – 22.06.2015 г.).

Объектом оценки в настоящем Отчете является нежилое здание с кадастровым номером 70:14:0113002:487:

Объект оценки	Адрес	Кадастровый номер	Удельная кадастровая стоимость объекта по состоянию на 04.02.2019 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 № 07/2020 от 23.12.2020, руб./кв. м	Кадастровая стоимость объекта по состоянию на 04.02.2019 г., согласно Отчета №1ГКООН-2019 от 07.11.2019 г., руб.	Рыночная стоимость объекта по состоянию на 01.01.2019 г., согласно Отчета № 7/20 от 23.12.2020, руб.	Снижение кадастровой стоимости, %
Нежилое здание	Российская Федерация, Томская область, р-н Томский, МО Зоркальцевское сельское поселение, д. Нелюбино, 35-й км трассы Томск-Мельниково	70:14:0113002:487	35 239,14	10 398,96	47 572 841,57	14 038 603,00	70,49

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. Согласно информации из Выписки из Единого государственного реестра от 22.05.2020 г., копия которой представлена в Отчете на стр. 85, объект с кадастровым номером 70:14:0113002:487 поставлен на государственный кадастровый учет 04.02.2019 г., что по данным ОГБУ «ТОЦИК» также соответствует дате определения кадастровой стоимости оцениваемого нежилого здания, расположенного по адресу: Томская область, р-н Томский, МО Зоркальцевское сельское поселение, д. Нелюбино, 35-й км трассы Томск-Мельниково. Однако, в исследуемом Отчете стоимость оцениваемого здания определена на дату оценки - 01.01.2019 г. Таким образом, оценщик нарушил 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)», так как содержание отчета, включая описание объекта оценки, анализ рынка, применение ценообразующих факторов в расчетах стоимости и др., должно соответствовать дате оценки.

Несоответствие даты оценки в Отчете дате определения кадастровой стоимости противоречит также части 7 статьи 22 Федерального закона от 03.07.2016 г. №237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке»: «Результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены в комиссии или в суде на основании установления в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости, определенной на дату, по состоянию на которую определена его кадастровая стоимость».

В нарушение п.5 Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 299 (далее- ФСО №3), в соответствии с которым 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:

На странице 20 отчета указана ссылка на сайт <https://statrielt.ru/arkhiv-analizov> содержащий информацию о показательном увеличении объемов жилищного кредитования, ссылка приводит на сайт Ассоциации «СтатРиелт» и не содержит информации, изложенной оценщиком в отчете об оценке.

На странице 33 отчета указана ссылка на сайт <https://www.barahla.net/>, содержащий информацию о фактических данных по предложению на продажу ОКСов торгово-офисного назначения за период 2017-2018гг и фактических данных по предложению аренды ОКСов торгово-офисного назначения за период 2017-2018гг, ссылка приводит на сайт Доски бесплатных частных объявлений в России barahla.net и не содержит информации, изложенной оценщиком в отчете об оценке.

Таким образом, ОГБУ «ТОЦИК» рекомендует Комиссии по оспариванию споров о результатах определения кадастровой стоимости на территории Томской области не рассматривать данный отчет и отклонить заявление об установлении кадастровой стоимости объекта с кадастровым номером 70:14:0113002:487 в размере его рыночной стоимости.