

Приложение № 1 к протоколу № 8
заседания комиссии по рассмотрению
споров о результатах определения
кадастровой стоимости
на территории Томской области
от 24.03.2021

**Пояснение к отчету ОТЧЕТ № 38
ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ
НЕЖИЛОГО ЗДАНИЯ, расположенного по адресу: Томская область, г.
Стрежевой, ул. Ермакова, дом 16, строение 3**

Специалистам ОГБУ «ТОЦИК» для анализа был предоставлен Отчет № 38 от 20.02.2021 г. об оценке рыночной стоимости нежилого здания, расположенного по адресу: Томская область, г. Стрежевой, ул. Ермакова, дом 16, строение 3, выполненный оценщиком ООО «ЛАНДО» Мельниковым Владимиром Николаевичем, членом некоммерческого партнерства СРО «Деловой союз оценщиков», рег. № 1138 от 18.03.2020 г.

Объектом оценки в настоящем Отчете является нежилое здание с кадастровым номером 70:20:0000001:1398:

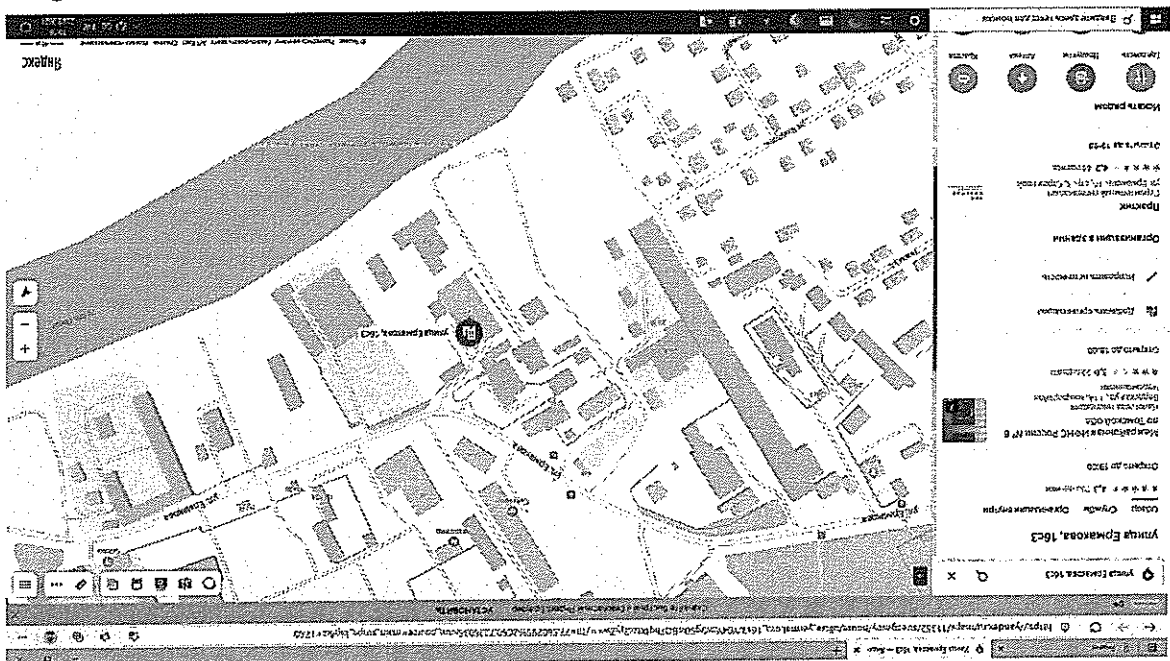
Объект оценки	Адрес	Кадастровый номер	Удельная кадастровая стоимость объекта по состоянию на 01.01.2019 г., согласно Отчета №1ГКООН- 2019 от 07.11.2019 г., руб./кв. м	Удельная рыночная стоимость объекта по состоянию на 01.01.2019 г., согласно Отчета №38 от 20.02.2021 г., руб./кв. м	Кадастровая стоимость 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 №38 от 20.02.2021 г., руб.	Снижение кадастровой стоимости, %
нежилое здание	Томская область, г. Стрежевой, ул. Ермакова, дом 16, строение 3	70:20:0000001:1398	11 135,98	1 986,70	16 080 347,95	2 899 000,00	81,97

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:

2. Объект оценки представляет собой склад-магазин согласно данным Акта обследования технического состояния здания, представляемого в приложении к настоящему отчету на стр. 139-154. А также согласно данным <https://yandex.ru/maps> по адресу: Томская область, г. Стрежевой, ул. Ермакова, дом 16, строение 3 расположен строительный гипермаркет «Практик», что соответствует местоположению объекта оценки. Однако, в описании объекта оценки на стр. 21 оценщик позиционирует оцениваемое здание как склад, а также при расчете рыночной стоимости в рамках сравнительного и доходного подходов подобранные объекты-аналоги имеют функциональное назначение: производственно-складское. Оцениваемое здание относится к более дорогому сегменту рынка, чем подобранные объекты-аналоги. Таким образом, 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...», что привело к занижению рыночной стоимости объекта оценки.



3. На стр. 22 Отчета представлены фотографии объекта оценки. Однако, идентифицировать объект по данным фотоматериалам не представляется возможным так как изображение объекта изнутри отсутствует. Таким образом, нарушено требование 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), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов».

Таким образом, исходя из выше указанного, выводы и результаты оценки в расматриваемом 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.