

Приложение № 7 к протоколу № 11
заседания комиссии по рассмотрению
споров о результатах определения
кадастровой стоимости
на территории Томской области
от 26.04.2021

Пояснение к отчету об оценке № 02825-2021 об оценке стоимости имущества

Специалистам ОГБУ «ТОЦИК» для анализа был предоставлен Отчет № 02825-2021 от 01.04.2021 г. об оценке рыночной стоимости индивидуальный жилого дома, площадью 160,70 кв. м расположенного по адресу: Томская область, Томский муниципальный район, Заречное сельское поселение, д. Барабинка, ул. Советская, д. 216, выполненный оценщиком ООО Центр оценки «Скоринг» Савченко Анастасией Алексеевной, членом саморегулируемой организации оценщиков: «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков» (регистрационный номер 833, дата включения в реестр – 01.11.2019 г.).

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 08.09.2020 г., копия которой представлена на стр. 104-106 Отчета, объект с кадастровым номером 70:14:0100002:1436 был поставлен на государственный кадастровый учет 08.09.2020 г., что по данным ОГБУ «ТОЦИК» также соответствует дате определения кадастровой стоимости оцениваемого объекта, расположенного по адресу: Томская область, р-н Томский, д. Барабинка, ул. Советская, д. 216, в размере 4 934 135,17 рублей. Однако, в исследуемом Отчете стоимость оцениваемого объекта определена на дату оценки – 20.10.2020 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».