

Приложение № 9 к протоколу № 20
заседания комиссии по рассмотрению
споров о результатах определения
кадастровой стоимости
на территории Томской области
от 06.08.2021

Пояснение к отчету об оценке № 228/2021 об определении рыночной стоимости нежилых зданий

Специалистам ОГБУ «ТОЦИК» для анализа был предоставлен Отчет № 228/2021 от 25.06.2021 об определении рыночной стоимости нежилых зданий, выполненный оценщиком ООО «Западно-Сибирская оценочная компания» Бычковым Никитой Олеговичем, членом Некоммерческого партнерства «Межрегиональный союз оценщиков», регистрационный номер 1057 в соответствии со Свидетельством № 1057 от 13 марта 2013 года.

Объектами оценки в настоящем Отчете являются нежилые здания:

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 №228/2021 от 25.06.2021, 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 №228/2021 от 25.06.2021, руб.	Снижение кадастровой стоимости, %
нежилое здание	Томская обл, Кожевниковский р-н, д. Ерестная, ул. Школьная, д. 1а, стр. 1	70:07:0100041:259	10 857,49	582,41	7 789 684,63	441 000,00	94,64
нежилое здание	Томская обл, Кожевниковский р-н, д. Ерестная, ул. Школьная, д. 1а, стр. 2	70:07:0100041:258	10 164,53	456,06	8 536 174,03	383 000,00	95,51
нежилое здание	Томская обл, Кожевниковский р-н, примерно 1000 м восточнее д. Ерестная	70:07:0100041:263	9 098,37	535,57	35 131 544,69	2 068 000,00	94,11

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. При расчете объектов оценки в рамках затратного подхода на стр. 44-45 Отчета представлены таблицы с характеристиками параметров, определяющих функциональный и экономический износ оцениваемых объектов. Однако, в тексте отчета отсутствует ссылка на источник, подтверждающий данную информацию. Таким образом, оценщик нарушит требования п. 5 ФСО №3 в части: «информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена».
2. Описание технического состояния объектов оценки на стр. 13-15 Отчета не соответствует фотоматериалам оцениваемых зданий, представленным на стр. 19-21 Отчета. Соответственно, общее техническое состояние объектов ставится под сомнение согласно присутствующим в отчете разночтением между фотографиями и описаниями объектов оценки. Также, исходя из технического состояния оцениваемых зданий по адресам: Томская обл., Кожевниковский р-н, д. Ерестная, ул. Школьная, д. 1а, стр. 1; Томская обл., Кожевниковский р-н, д. Ерестная, ул. Школьная, д. 1а, стр. 2 и Томская обл., Кожевниковский р-н, примерно 1000 м восточнее д. Ерестная, оценщик рассчитал физический износ в размере 91%, 87,40% и 89,95%. Так как расчет рыночной стоимости объектов оценки был произведен только в рамках затратного подхода, а расчет физического износа является основным этапом в затратном подходе, и размер физического износа напрямую влечет за собой изменение итоговой стоимости зданий, то необоснованное завышение физического износа повлекло за собой занижение стоимости оцениваемых объектов. Таким образом, оценщик нарушил требования п. 5 ФСО №3 в части: «содержание отчета об оценке не должно не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов» и «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.