

Приложение № 4 к протоколу № 21
заседания комиссии по рассмотрению
споров о результатах определения
кадастровой стоимости
на территории Томской области
от 12.08.2021

Пояснение к отчету № 196

**об определении рыночной стоимости недвижимого имущества: комнаты,
назначение: жилое, площадь 5112,3 кв.м, этаж № 1, № 2, № 3, № 4, № 5, №
подвал, номера на поэтажном плане: 1001-1013, 1029-1034, 2001-2065, 3001-
3096, 4001-4094, 5001-5090, п001-п014, п028-п031, п053-п059,
адрес (местонахождение) объекта: Томская область, ЗАТО Северск, г.
Северск, ул. Свердлова, дом 7, пом. 1001-1013, 1029-1034, 2001-2065, 3001-
3096, 4001-4094, 5001-5090, п001-п014, п028-п031, п053-п059**

Специалистам ОГБУ «ТОЦИК» для анализа был предоставлен Отчет № 196 от 18.06.2021 об определении рыночной стоимости недвижимого имущества, принадлежащего АО «Сибирский химический комбинат», выполненный оценщиком ООО «Ландо» Мельниковым Владимиром Николаевичем, членом некоммерческого партнерства СРО «Деловой союз», регистрационный номер 1138 от 18 марта 2020 года.

Объектом оценки в настоящем Отчете являются жилые помещения с кадастровым номером 70:22:0010103:4793:

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 № 196 от 18.06.2021 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 № 196 от 18.06.2021 г., руб.	Снижение кадастровой стоимости %
комнаты	Томская область, ЗАТО Северск, г. Северск, ул. Свердлова, дом 7, пом. 1001-1013, 1029-1034, 2001-2065, 3001-3096, 4001-4094, 5001-5090, п001-п014, п028-п031, п053-п059	70:22:0010103:4793	21 751,69	8 911,84	111 201 164,79	45 560 000,00	59,03

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. Площадь объектов-аналогов, примененных оценщиком для расчета рыночной стоимости оцениваемых помещений составляет 17-19 кв.м. При обосновании корректировки на площадь для расчета объекта оценки в рамках сравнительного подхода на стр. 73 оценщик применяет формулу из «Справочника оценщика недвижимости-2018. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок. Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород-2018»:

$$y = 1,88 * x^{-0,19}$$

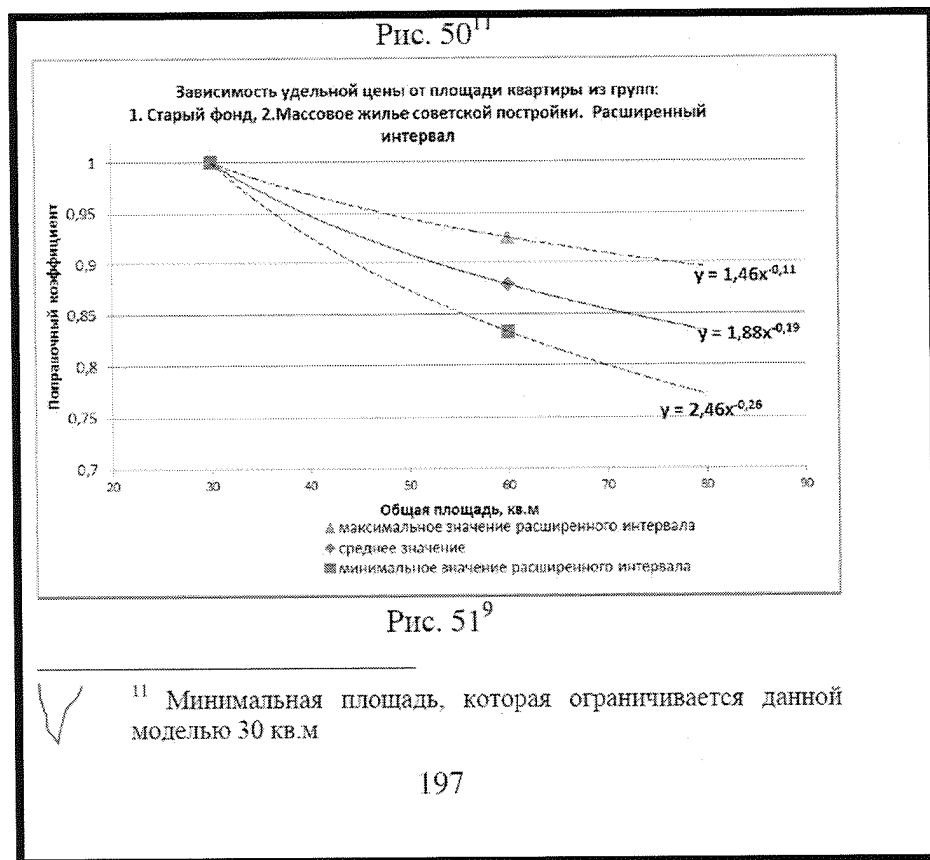
Используя данную формулу при расчетах в отчете, оценщик получил значение понижающих коэффициентов, корректирующих стоимость объектов-аналогов на размер их площади, в размере 0,38 и 0,39, то есть данными коэффициентами стоимость объектов-аналогов по отношению к объекту оценки снижена на 62% и 61%, что в значительной степени снизило стоимость объекта оценки.

Однако, выше указанная формула по данным справочника, не может быть использована для корректировки стоимости объектов площадью менее 30 кв. м. То есть для объектов-аналогов, подобранных оценщиком, данная формула не применима (стр. 192-197 справочника, Рис. 1). Стоит отметить тот факт, что использование корректировки также ограничено для резко отличающихся по площади объектов, поскольку такое отличие свидетельствует о том, что объект не может использоваться в качестве объекта-аналога.

Согласно данным табл. 115 на стр. 196 справочника максимально возможный размер корректировки на площадь для применения в отношении массового жилья советской застройки составляет 0,83 (Рис. 2), то есть справочник предполагает максимальное снижение стоимости объектов-аналогов по фактору размера площади - на 17%.

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)».

Рис. 1 Скриншот стр. 197 справочника



197

Рис. 2 Скриншот стр. 196 справочника Лейфера

Матрицы коэффициентов

Таблица 115

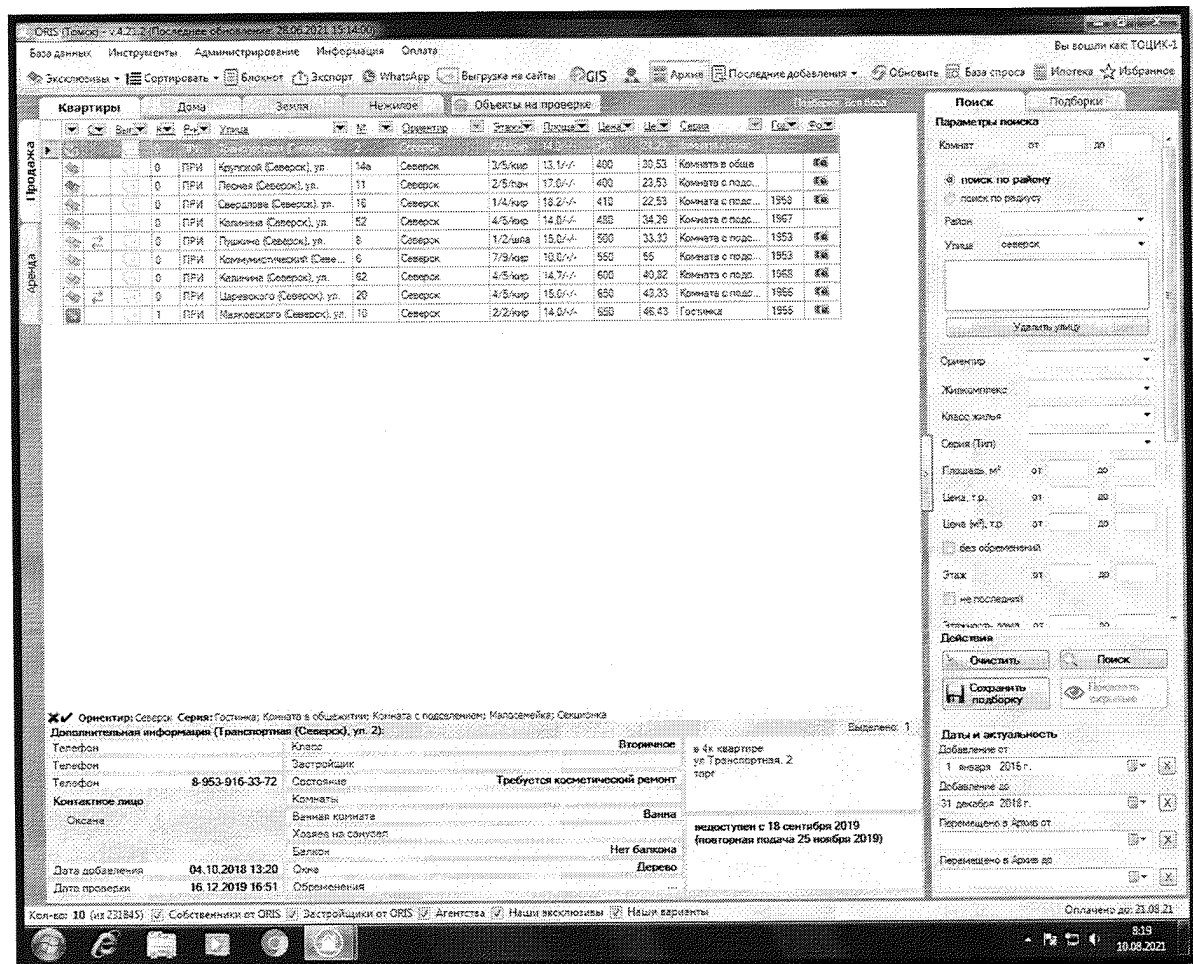
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки							
Площадь, кв.м		аналог					
		<30	30-40	40-50	50-65	65-80	≥80
объект оценки	<30	1,00	1,03	1,08	1,13	1,18	1,20
	30-40	0,97	1,00	1,05	1,10	1,15	1,17
	40-50	0,93	0,95	1,00	1,05	1,09	1,12
	50-65	0,88	0,91	0,95	1,00	1,05	1,06
	65-80	0,85	0,87	0,91	0,96	1,00	1,02
	≥80	0,83	0,85	0,90	0,94	0,98	1,00

Таблица 116

3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности							
Площадь, кв.м		аналог					
		<30	30-50	50-65	65-90	90-120	≥120
объект оценки	<30	1,00	1,07	1,15	1,23	1,32	1,36
	30-50	0,94	1,00	1,08	1,16	1,24	1,27
	50-65	0,87	0,92	1,00	1,07	1,14	1,18
	65-90	0,81	0,86	0,94	1,00	1,07	1,10
	90-120	0,76	0,81	0,88	0,94	1,00	1,03
	≥120	0,74	0,79	0,85	0,91	0,97	1,00

2. Объект оценки расположен в г. Северск, ул. Свердлова, д. 7, и представляет собой жилые помещения площадью 5112,30 кв.м с местами общего пользования, а именно: коридорами, комнатами сангигиены, туалетами, постирочными, сушилками, кухнями и прочими подсобными помещениями. Объекты-аналоги, примененные оценщиком для расчета рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода на стр. 67 Отчета, представляют собой изолированные помещения площадью 17-19 кв.м. Все объекты-аналоги, примененные оценщиком в сравнительном подходе, описание которых представлено на стр. 67 Отчета расположены в г. Томске. Однако, в результате проведенного анализа рынка продажи жилых комнат в г. Северске по данным электронной базы недвижимости «ORIS» (ЭБН «ORIS») специалистами ОГБУ «ТОЦИК» было обнаружено достаточное количество объектов – жилых комнат для проведения сравнительного анализа и расчета в рамках сравнительного подхода. Результаты исследования приведены на рис. 3. Диапазон удельной цены предложения жилых комнат в г. Северске согласно проведенному анализу составил 22 290,00-55 000,00 рублей. Стоимость, рассчитанная оценщиком в размере 8 911,84 руб./кв.м ниже указанного диапазона цен на 60 %. В данном случае оценщиком нарушены требования п. 5 ФСО №3 в части: «в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки» и п. 226 ФСО №7: «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», что могло привести к искажению стоимости объекта оценки.

Рис. 3 Скриншот из ЭБН «ORIS»



Таким образом, оценщиком допущены грубые нарушения требований законодательства об оценочной деятельности к составлению отчета и требований к информации, используемой в отчете при проведении оценки.

