

Приложение № 7 к протоколу № 21
заседания комиссии по рассмотрению
споров о результатах определения
кадастровой стоимости
на территории Томской области
от 12.08.2021

Пояснение к отчету № 248
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 № 248 от 20.07.2021 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 02.06.2020 г., Согласно Акту АОКС-70/2021/000028 от 05.03.2021, руб./кв. м	Удельная рыночная стоимость объекта по состоянию на 02.06.2020 г., согласно Отчета №248 от 20.07.2021, руб./кв. м	Кадастровая стоимость объекта по состоянию на 02.06.2020 г., согласно Акту АОКС-70/2021/000028 от 05.03.2021, руб.	Рыночная стоимость объекта по состоянию на 02.06.2020, согласно Отчета №248 от 20.07.2021, руб.	Снижение кадастровой стоимости, %
нежилое здание	Томская область, г. Стрежевой, ул. Ермакова, дом 16, строение 3	70:20:0000001:1398	7 612,73	2 720,67	11 108 496,87	3 970 000,00	64,26

Анализ для целей настоящих пояснений проводился на соответствие содержания Отчета требованиям действующего федерального законодательства в области оценочной деятельности, а именно:

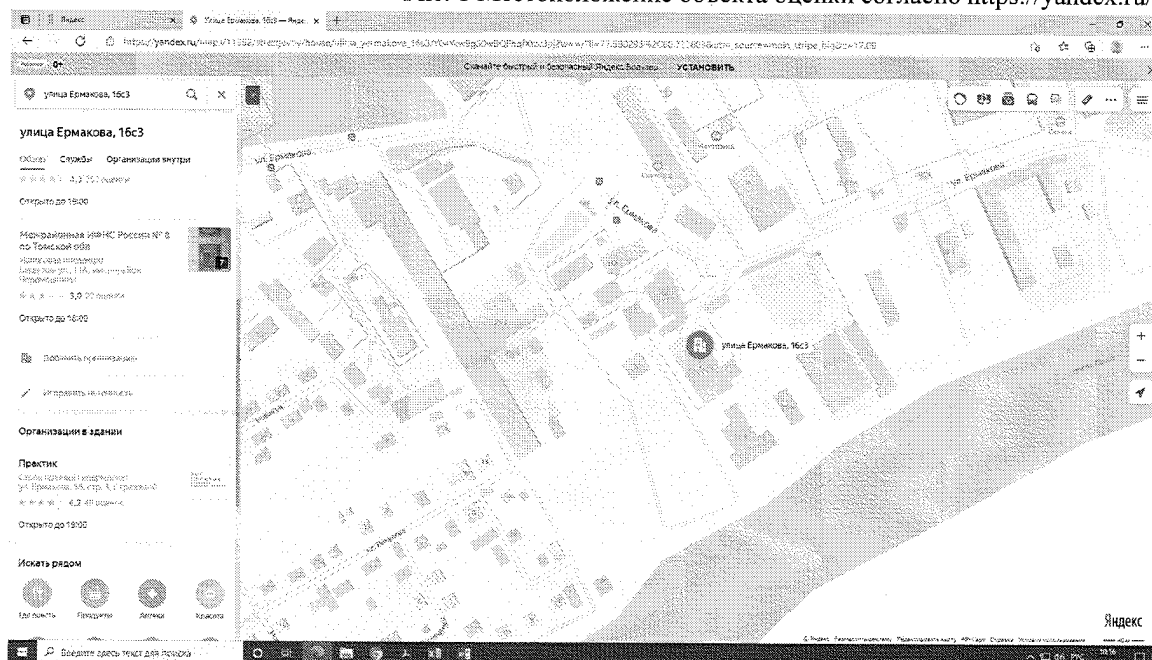
- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 № 135-ФЗ,
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель 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 данным Акта обследования технического состояния здания, представленного в приложении к настоящему отчету на стр. 149-164, объект оценки по функциональному назначению представляет собой склад-магазин. Также, согласно данным Интернет-ресурса «Яндекс. Карты» (Источник информации: <https://yandex.ru/maps>) по адресу: Томская область, г. Стрежевой, ул. Ермакова, дом 16, строение 3, расположен строительный гипермаркет «Практик» (Рис. 1). Однако, в таблице при описании объекта оценки на стр. 21 оценщик позиционирует оцениваемое здание как склад. Также, при расчете рыночной стоимости в рамках сравнительного и доходного подходов подобранные оценщиком объекты-аналоги имеют функциональное назначение как производственно-складское. То объекты аналоги относятся к другому сегменту рынка, отличному от сегмента, к которому относится объект оценки. 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)...» и п. 22б 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».

Рис. 1 Местоположение объекта оценки согласно <https://yandex.ru/maps>



2. На стр. 22-24 Отчета представлены фотографии объекта оценки. Однако идентифицировать объект с учетом его фактического функционального назначения по данным фотоматериалам не представляется возможным. Таким образом, нарушено требования п. 5 ФСО №3 в части: «содержание отчета об оценке не должно допускать

неоднозначного толкования полученных результатов» и «в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки;».

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

