

Приложение № 3 к протоколу № 22
заседания комиссии по рассмотрению
споров о результатах определения
кадастровой стоимости
на территории Томской области
от 27.08.2021

**Пояснение к отчету об оценке №09/2021
рыночной стоимости Индивидуального жилого дома
(кадастровый номер: 70:14:0313001:1869) общей площадью 308,2 кв.м ,
расположенного по адресу: Российская Федерация, Томская область,
Томский район, с. Корнилово, ул. Рыкуна, 17/2а**

Специалистам ОГБУ «ТОЦИК» для анализа был предоставлен Отчет №09/2021 от 20 марта 2021 г. о рыночной стоимости индивидуального жилого дома (кадастровый номер: 70:14:0313001:1869) общей площадью 308,2 кв.м, расположенного по адресу: Российская Федерация, Томская область, Томский район, с. Корнилово, ул. Рыкуна, 17/2а, выполненный оценщиком ООО «Геодезия и картография» Гладких Анной Юрьевной, членом саморегулируемой организации оценщиков: Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» (реестровый номер 009635, дата включения в реестр – 22.06.2015 г.).

Объектом оценки в настоящем Отчете является жилой дом с кадастровым номером 70:14:0313001:1869:

Объект оценки	Адрес	Кадастровый номер	Удельная кадастровая стоимость объекта по состоянию на 14.08.2020, согласно Акту №29 от 07.09.2020, руб./кв. м	Удельная рыночная стоимость объекта по состоянию на 14.08.2021, согласно Отчета № №09/2021 от 20.03.2021, руб./кв. м	Кадастровая стоимость объекта по состоянию на 14.08.2020, согласно Акту №29 от 07.09.2020, руб.	Рыночная стоимость объекта по состоянию на 14.08.2020, согласно Отчета №09/2021 от 20.03.2021, руб.	Снижение кадастровой стоимости, %
Жилой дом	Российская Федерация, Томская область, Томский район, с. Корнилово, ул. Рыкуна, 17/2а	70:14:0313001:1869	24 093,96	8 845,00	7 425 759,84	2 726 029,00	63,29

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. В расчетной таблице на стр. 52 Отчета при определении рыночной стоимости жилого дома в рамках сравнительного подхода оценщик применяет три объекта-аналога. Объект оценки является жилой дом, построенный из бруса, объекты-аналоги №№1 и 3 построены из кирпича. Однако, в результате проведенного анализа рынка продажи жилых домов в с. Корнилово из того же источника, который использовал оценщик, а именно электронная база данных «ORIS» (ЭБН «ORIS») специалистами ОГБУ «ТОЦИК» было обнаружено достаточное количество деревянных жилых домов без отделки для проведения сравнительного анализа и последующего расчета рыночной стоимости оцениваемого жилого дома сравнительным подходом. Минимальная удельная рыночная стоимость деревянного жилого дома без отделки составляет 12333,33 рублей, средняя – 20241,04 рублей, максимальная – 30220,00 рублей согласно данным приложения № 1 в настоящему пояснению. Таким образом, оценщиком нарушены требования 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»* и п. 5 ФСО №3 в части: *«содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц»*, что привело к искажению стоимости объекта оценки.
2. Согласно описанию состояния оцениваемого объекта, в таблице на стр. 11 и фотоматериалам на стр. 56-68 Отчета жилой дом обеспечен коммуникациями. При этом объекты-аналоги №№ 2 и 3 заведенных и подключенных коммуникаций не имеют согласно данным скриншота объявлений из ЭДН «ORIS», представленных в приложении к отчету на стр. 75-76 Отчета. Оценщик нарушил требования 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»* и п.22д ФСО №7 в части: *«При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта»*, а также п. 5 ФСО №3 в части: *«содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц. Данные нарушения привели к занижению 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.