

Приложение № 8 к протоколу № 24
заседания комиссии по рассмотрению
споров о результатах определения
кадастровой стоимости
на территории Томской области
от 17.09.2021

**Пояснение к отчету № 291 от 06.08.2021 об оценке сооружения
назначение: теплицы с вспомогательными помещениями, площадь 30 240
кв.м,
адрес (местоположение) объекта: Российская Федерация, Томская область,
ЗАТО Северск, г. Северск, ул. Тургенева, 33а, строение 7**

Специалистам ОГБУ «ТОЦИК» для анализа был предоставлен Отчет №291 от 06.08.2021 об оценке сооружения назначение: теплицы с вспомогательными помещениями, площадь 30 240 кв.м, адрес (местоположение) объекта: Российская Федерация, Томская область, ЗАТО Северск, г. Северск, ул. Тургенева, 33а, строение 7, выполненный оценщиком ООО «Ландо» Мельниковым Владимиром Николаевичем, членом Некоммерческого партнерства СРО «Деловой Союз Оценщиков». Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков № 1138, дата выдачи 18 марта 2020 г., рег. № 1138

Объектом оценки в настоящем Отчете является сооружение с кадастровым номером 70:22:0010221:245.

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.

Краткое описание нарушений:

Объект оценки, согласно его описанию на стр. 14 Отчета и далее по тексту, а также в техническом паспорте, представленном в приложении к Отчету на стр. 104-114, представляет собой многосоставное сооружение, а именно:

а) 20 теплиц с соединительным коридором, несущие конструкции из металлических трубчатых рам; совмещенных с системой отопления, боковое остекление теплиц (лит. Г), общей площадью 30 240 кв.м;

б) Вспомогательные помещения общей полезной площадью 622,90 кв. м. (лит. Г).

По данным технического паспорта, изготовленного Северским отделением Томского филиала ФГУП «Ростехинвентаризация», по состоянию на дату 26.04.2006 физический износ сооружения составлял 28% (см. Приложение к отчету стр. 104-114).

Однако, на основании справки ООО «Альянс», представленной в Приложении к отчету на стр. 115, часть сооружения, а именно сами теплицы, была демонтирована в 2016 году. При этом в отчете иная документация, подтверждающая снос части сооружения, не предоставлена. То есть, по данным заказчика оценки сооружение с кадастровым номером 70:22:0010221:245 фактически изменило свои количественные и качественные характеристики, что можно классифицировать как реконструкцию объекта недвижимости. Оставшуюся часть сооружения, а именно вспомогательные помещения площадью 622,90 кв. м, которые по данным фотоматериала на стр. 20 Отчета визуализируются как полноценное нежилое здание. При этом Оценщик определяет его рыночную стоимость в рамках затратного и сравнительного подхода, как самостоятельного объекта – нежилого здания.

Согласно данным <https://pkk.rosreestr.ru/> на фотосъемке со спутника границы сооружения – теплицы визуализируются по контурам составляющих частей тепличного комплекса. Мы предполагаем, что это фундамент сооружения.

Таким образом, на основании отчета установить характеристики сооружения, включая идентификацию его местоположения и состав, не представляется возможным.

Таким образом, нарушены:

п. 5 ФСО №3 в части: «в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки; информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена; содержание отчета об оценке не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов.»,

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