

Приложение № 11 к протоколу № 24
заседания комиссии по рассмотрению
споров о результатах определения
кадастровой стоимости
на территории Томской области
от 17.09.2021

**Пояснение к отчету № 339
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 № 339 от 02.09.2021 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 №339 от 02.09.2021, 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 №339 от 02.09.2021, 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:

2. В адрес ОГБУ «ТОЦИК» на запрос об уточнении вида использования объекта недвижимости с кадастровым номером 70:20:0000001:1398 поступил ответ от Администрации городского округа Стрежевого от 15.09.2021 исх. №01-18-3496 (вх. №1710 от 16.09.2021), согласно которого нежилое здание с кадастровым номером 70:20:0000001:1398, расположенное по адресу: Томская область, г. Стрежевой, ул. Ермакова, д. 16, стр. 3, на земельном участке с кадастровым номером 70:20:0000001:114, используется как объект складского назначения и магазин «Практик».

Более того, ранее, ОГБУ «ТОЦИК» было рассмотрено обращение Хурматуллина Р.Г. (вх. № 3 от 01.02.2021г.) о проверке правильности расчета кадастровой стоимости объекта недвижимости по адресу: Томская область, г. Стрежевой, ул. Ермакова, д. 16, строение 3 с кадастровым номером 70:20:0000001:1398. К данному обращению заявителем были приложены: Технический паспорт по состоянию на 15.08.2006 и Акт обследования технического состояния здания Склад-магазин по адресу: Томская область, г. Стрежевой, ул. Ермакова, д. 16, № 009-ОБ-20 по состоянию на дату обследования 25.04.2020.

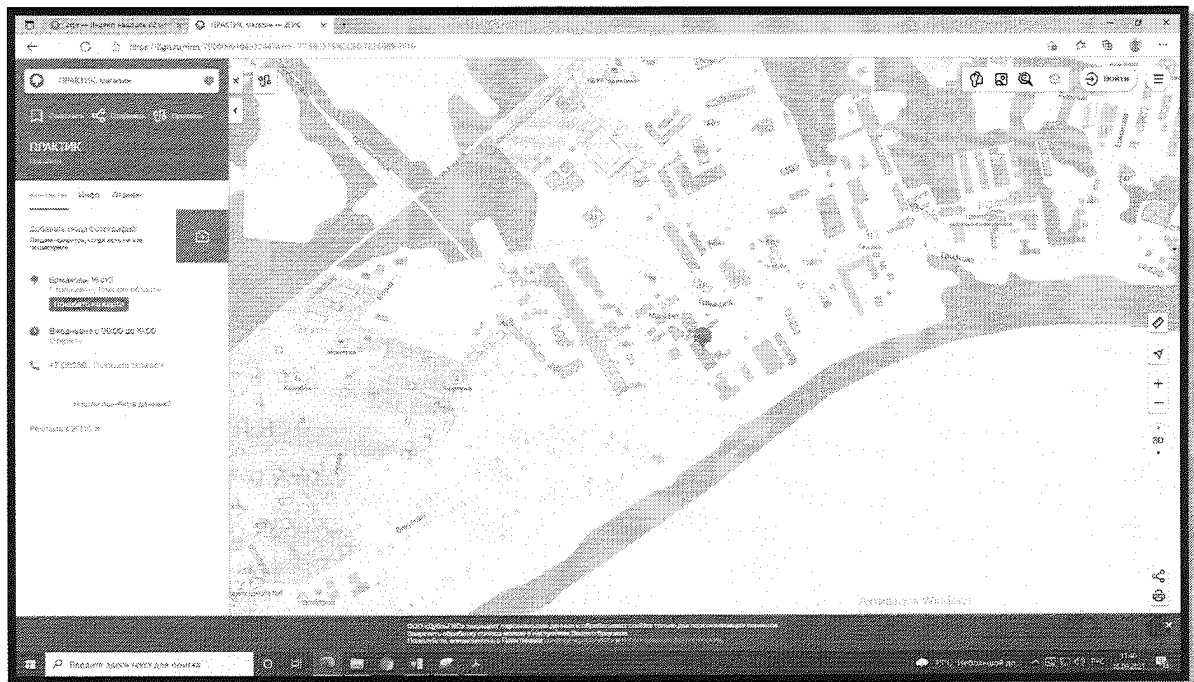
Специалистами отдела ГКО была проведена проверка расчета кадастровой стоимости, выявлена единичная ошибка и осуществлен пересчет кадастровой стоимости, в том числе и по ценообразующему фактору «функциональное назначение»: в расчете кадастровой стоимости было изменено назначение объекта с «Складские здания, кроме ангаров» на «Торгово-складские объекты». По результатам пересчета было подготовлено Решение о пересчете кадастровой стоимости (исх. №330 от 12.03.2021).

Однако, Оценщиком в Отчете на стр. 21 в таблице при описании объекта оценки нежилое здание позиционируется как складское. При этом, в Приложении к Отчету на стр. представлен Акт обследования технического состояния здания по состоянию на дату обследования 25.04.2020, в котором объект оценки уже также имеет назначение как склад.

Соответственно приведенному описанию объекта при расчете рыночной стоимости в рамках сравнительного и доходного подходов оценщиком были подобраны объекты-аналоги, которые имели функциональное назначение как производственно-складское. То есть, объекты-аналоги фактически относятся к другому сегменту рынка, отличному от сегмента, к которому относится объект оценки, что существенным образом повлияло на снижение итоговой рыночной стоимости объекта 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. 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».

Рис. 1 Местоположение объекта оценки согласно <https://2gis.ru>



Также в данном пояснении считаем нужным указать, что Комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости на территории Томской области ранее поступал Отчет №248 от 20.07.2021 об определении рыночной стоимости нежилого здания, расположенного по адресу: Томская область, г. Стрежевой, ул. Ермакова, дом 16, строение 3, выполненный также оценщиком ООО «ЛАНДО» Мельниковым Владимиром Николаевичем для целей установления кадастровой стоимости объекта в размере рыночной. При этом в данном отчете объект оценки имел назначение – Склад-магазин.

3. На стр. 22-25 Отчета представлены фотографии объекта оценки, выполненные Заказчиком 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.