

Приложение № 3 к протоколу № 25
заседания комиссии по рассмотрению
споров о результатах определения
кадастровой стоимости
на территории Томской области
от 01.10.2021

Пояснение к отчету № 2102-1 об определении рыночной стоимости недвижимости

Специалистам ОГБУ «ТОЦИК» для анализа был предоставлен Отчет № 2102-1 от 07.09.2021 об оценке рыночной стоимости нежилых помещений общей площадью 992,30 кв. м, с кад. № 70:21:0100015:5482, расположенных по адресу: Томская область, г. Томск, ул. Ленская, д. 31, пом. 17, 20-23 и площадью 745,10 кв.м с кад. № 70:21:0100015:5485, расположенных по адресу: Томская область, г. Томск, ул. Ленская, д. 31, пом. 26-31, 33-36, 39, 42-47, выполненный оценщиком ООО «Континент-СП» Замазчиковой Светланой Павловной членом некоммерческого партнерства «СМАО», включена в реестр оценщиков 03 июля 2007, регистрационный № 389. Трудовой договор б/н от 09.01.2007.

Объектом оценки в настоящем Отчете является нежилые помещения:

Объект оценки	Адрес	Кадастровый номер	Удельная кадастровая стоимость объекта по состоянию на 01.01.2019, согласно Отчета №1ГКООН-2019 от 07.11.2019, руб./кв. м	Удельная рыночная стоимость объекта по состоянию на 01.01.2019, согласно Отчету №2102-1 от 07.09.2021, руб./кв. м	Кадастровая стоимость объекта по состоянию на 01.01.2019, согласно Отчета №1ГКООН-2019 от 07.11.2019, руб.	Рыночная стоимость объекта по состоянию на 01.01.2019, согласно Отчету №2102-1 от 07.09.2021, руб.	Снижение кадастровой стоимости %
нежилые помещения	Томская область, г. Томск, ул. Ленская, д. 31, пом. 17, 20-23	70:21:0100015:5482	44 664,20	9 530,34	44 320 284,27	9 456 960,98	78,66
нежилые помещения	Томская область, г. Томск, ул. Ленская, д. 31, пом. 26-31, 33-36, 39, 42-47	70:21:0100015:5485	44 664,20	9 935,86	33 279 294,38	7 403 209,29	77,75

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

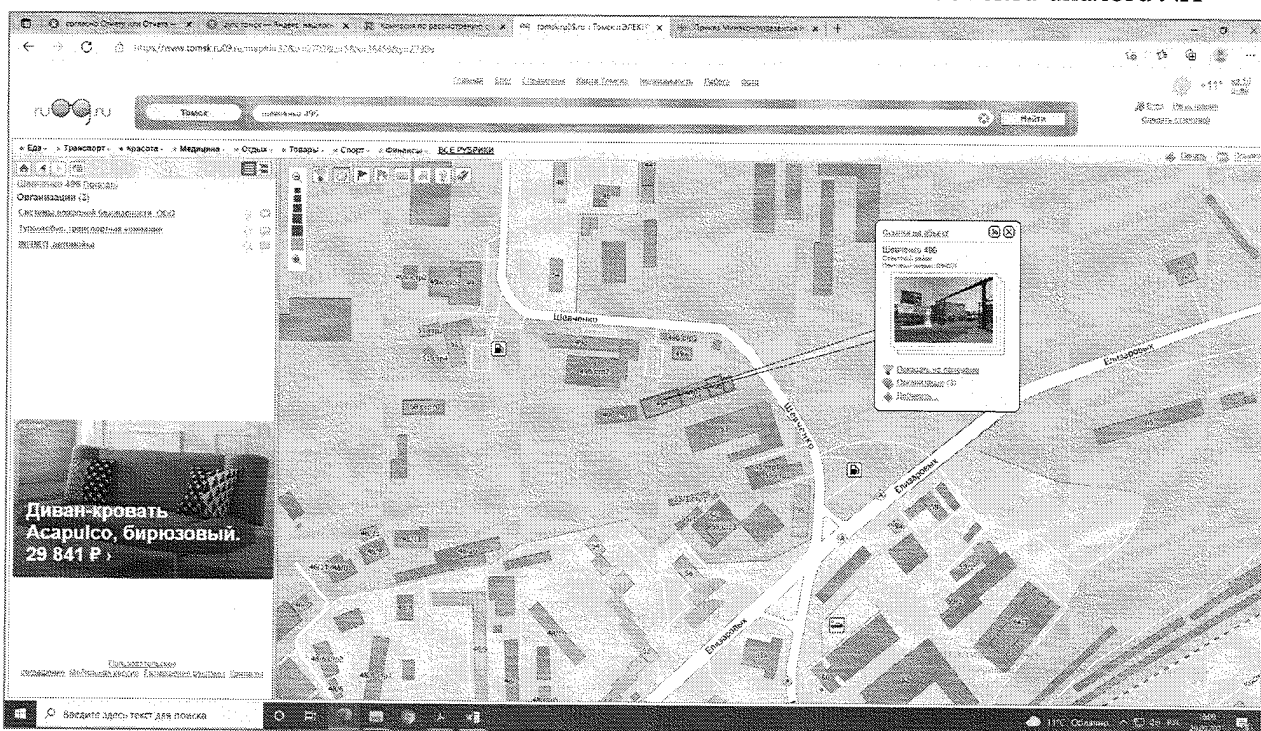
- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 № 135-ФЗ,
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель 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. Помещение, расположенное по адресу: Томская область, г. Томск, ул. Шевченко, 496, выбранное оценщиком в качестве объекта-аналога № 1 для расчета рыночной стоимости сравнительным подходом на стр. 46 отчета расположено в промзоне Советского района г. Томска согласно данным www.tomsk.ru09.ru (Рис. 1). Однако, в расчетной таблице на стр. 46-48 Отчета оценщик ошибочно определяет местоположение данного объекта-аналога в зоне «Спальные районы многоэтажной застройки». Что повлекло некорректное применение корректировки на местоположение в размере 0%, а не положительной корректировки, в отношении объекта-аналога №1 и занижение стоимости оцениваемого объекта в рамках сравнительного подхода. 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-аналога №1



2. В приложении к Отчету на стр. 100 представлен скриншот с объектами-аналогами, примененными оценщиком в сравнительном подходе. Информация, содержащаяся на стр. 46, используемая оценщиком при отборе объектов-аналогов в данном скриншоте отсутствует, что нарушает п. 22в ФСО №7: «при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику

рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке» и п. 5 ФСО №3 в части: «информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена».

3. В расчетной таблице на стр. 46-48 Отчета в отношении объекта-аналога №2 оценщиком применена корректировка на право собственности в размере (минус)20% ошибочно, что привело к необоснованному занижению стоимости оцениваемых помещений. Оценщиком нарушены 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)».

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