

Приложение № 5 к протоколу № 25
заседания комиссии по рассмотрению
споров о результатах определения
кадастровой стоимости
на территории Томской области
от 01.10.2021

Пояснение к отчету № 319
об оценке рыночной стоимости нежилого помещения по адресу: Томская
область, г. Стрежевой, ул. Строителей, д. 62, пом.101

Специалистам ОГБУ «ТОЦИК» для анализа был предоставлен Отчет № 319 от 19.08.2021 об оценке рыночной стоимости нежилого помещения по адресу: Томская область, г. Стрежевой, ул. Строителей, д. 62, пом.101, выполненный оценщиком ООО «ЛАНДО» Мельниковым Владимиром Николаевичем, членом Некоммерческого партнерства СРО «Деловой Союз Оценщиков» (место нахождения организации: 119180, г. Москва, ул. Большая Якиманка, д. 31, оф. 322) Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации 8 оценщиков № 1138, дата выдачи 18 марта 2020 г., рег. № 1138.

Объектом оценки в настоящем Отчете является нежилое помещение с кадастровым номером 70:20:0000002:11508:

Объект оценки	Адрес	Кадастровый номер	Удельная кадастровая стоимость объекта по состоянию на 07.10.2020, согласно Акту №АОКС-38 от 16.10.2020, руб./кв. м	Удельная рыночная стоимость объекта по состоянию на 07.10.2020, согласно Отчета №319 от 19.08.2021, руб./кв. м	Кадастровая стоимость объекта по состоянию на 07.10.2020, согласно Акту №АОКС-38 от 16.10.2020, руб.	Рыночная стоимость объекта по состоянию на 07.10.2020, согласно Отчета №319 от 19.08.2021, руб.	Снижение кадастровой стоимости %
нежилое помещение	Томская область, г. Стрежевой, ул. Строителей, д. 62, пом.101	70:20:0000002:11508	32179,90	12 923,49	21 409 287,47	8 598 000,00	59,84

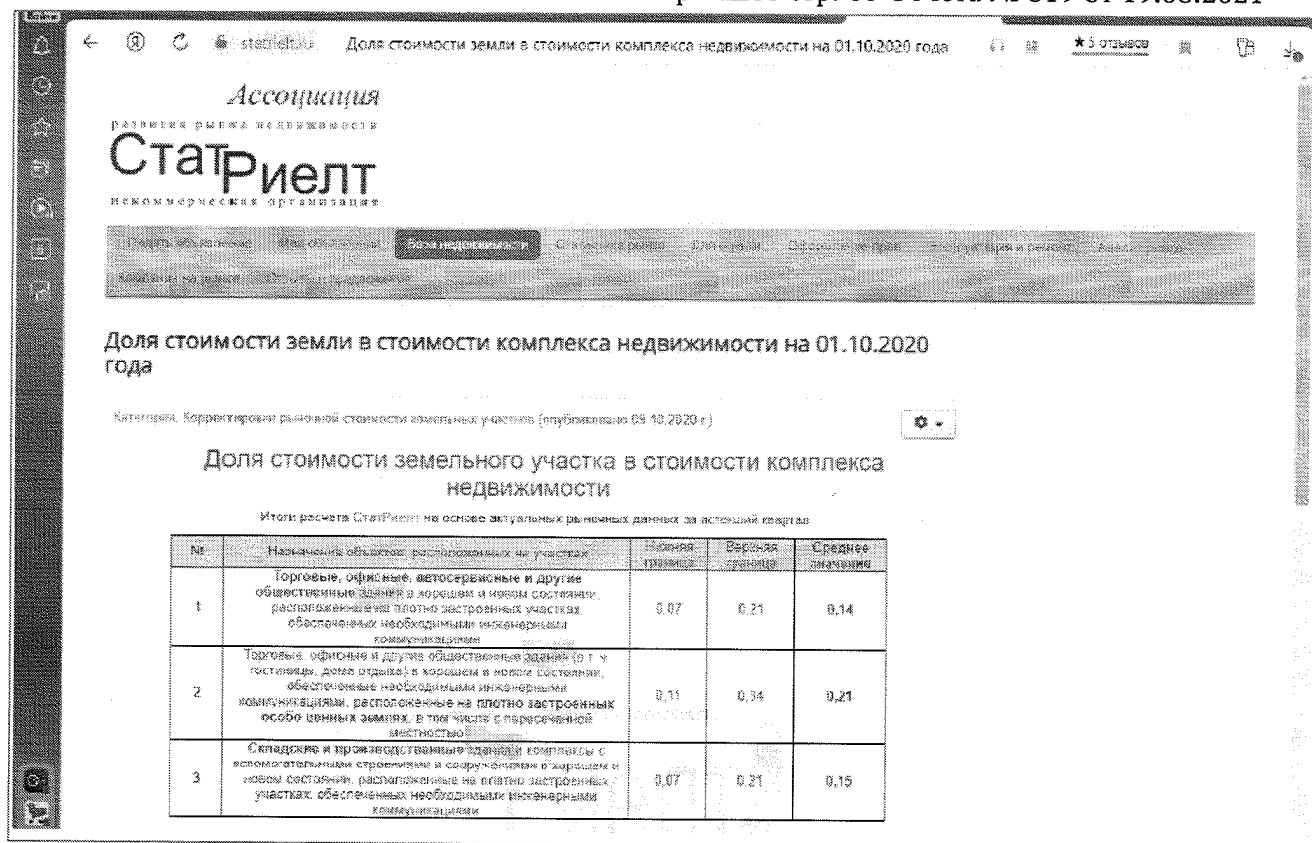
Анализ для целей настоящих пояснений проводился на соответствие содержания Отчета требованиям действующего федерального законодательства в области оценочной деятельности, а именно:

- 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. При расчете рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного и доходного подходов на стр. 80 и 92 Отчета оценщик применяет корректировку на земельный участок в размере 0,14 (минус 14%), что соответствует среднему значению корректировки на долю земельного участка в стоимости комплекса недвижимости согласно данным НКО "Ассоциация развития рынка недвижимости "СтатРиелт" (<https://statrielt.ru/>), представленным оценщиком на стр. 79-80 Отчета. Однако данная корректировка применима для здания, как это указана в скриншоте на стр. 80 Отчета (Рис.2), при этом объект оценки представляет собой **встроенное нежилое помещение в многоквартирном жилом доме, который и является «родительским» для оцениваемого помещения.** Таким образом, корректировка применена необоснованно, что повлекло нарушение требований 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)».

Рис.2 Скриншот стр. 80 Отчета № 319 от 19.08.2021



Ассоциация
развития рынка недвижимости
СтатРиелт
некоммерческая организация

Доля стоимости земли в стоимости комплекса недвижимости на 01.10.2020 года

Категория: Корректировка рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 05.10.2020 г.)

Доля стоимости земельного участка в стоимости комплекса недвижимости

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за последний квартал

№	Назначение объектов, расположенных на участках	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые, офисные, административные и другие общественные здания в хорошем и новом состоянии, расположенные на плотно застроенных участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями	0,07	0,21	0,14
2	Торговые, офисные и другие общественные здания (в т.ч. гостиницы, дома отдыха) в хорошем и новом состоянии, обеспеченные необходимыми инженерными коммуникациями, расположенные на плотно застроенных особо ценных землях, в том числе с пересеченной местностью	0,11	0,34	0,21
3	Складские и производственные здания и комплексы с вспомогательными строениями и сооружениями в хорошем и новом состоянии, расположенные на плотно застроенных участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями	0,07	0,21	0,15

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