

Приложение № 5 к протоколу № 26
заседания комиссии по рассмотрению
споров о результатах определения
кадастровой стоимости
на территории Томской области
от 08.10.2021

**Пояснение к отчету № 357/1-А/2021 об оценке
рыночной стоимости нежилых зданий, расположенных по адресу:
г. Томск, ул. Дальне-Ключевская 11 (кадастровый № 70:21:0100049:152);
г. Томск, ул. Дальне-Ключевская 11, стр 2
(кадастровый № 70:21:0100049:2286)**

Специалистам ОГБУ «ТОЦИК» для анализа был предоставлен Отчет № 357/1-А/2021 от 23.07.2021 об оценке рыночной стоимости нежилых зданий, расположенных по адресу: г. Томск, ул. Дальне-Ключевская 11 (кадастровый № 70:21:0100049:152); г. Томск, ул. Дальне-Ключевская 11, стр 2 (кадастровый № 70:21:0100049:2286), выполненный оценщиком ООО «Бюро оценки «ТОККО» Хлопцовым Дмитрием Михайловичем членом СРО РОО, номер в реестре 000023, свидетельство №0000013 от 22.07.2020г.

Объектом оценки в настоящем Отчете является нежилые здания:

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 Отчета №357/1-А/2021 от 23.07.2021, 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 Отчета №357/1-А/2021 от 23.07.2021, руб.	Снижение кадастровой стоимости, %
Нежилое здание	г. Томск, ул. Дальне-Ключевская, д. 11	70:21:0100049:152	36 678,99	23 212,88	18 676 946,08	11 820 000,00	36,71
Нежилое здание	г. Томск, ул. Дальне-Ключевская, д. 11, стр. 2	70:21:0100049:2286	35 238,55	5 738,06	8 044 960,42	1 310 000,00	83,72

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

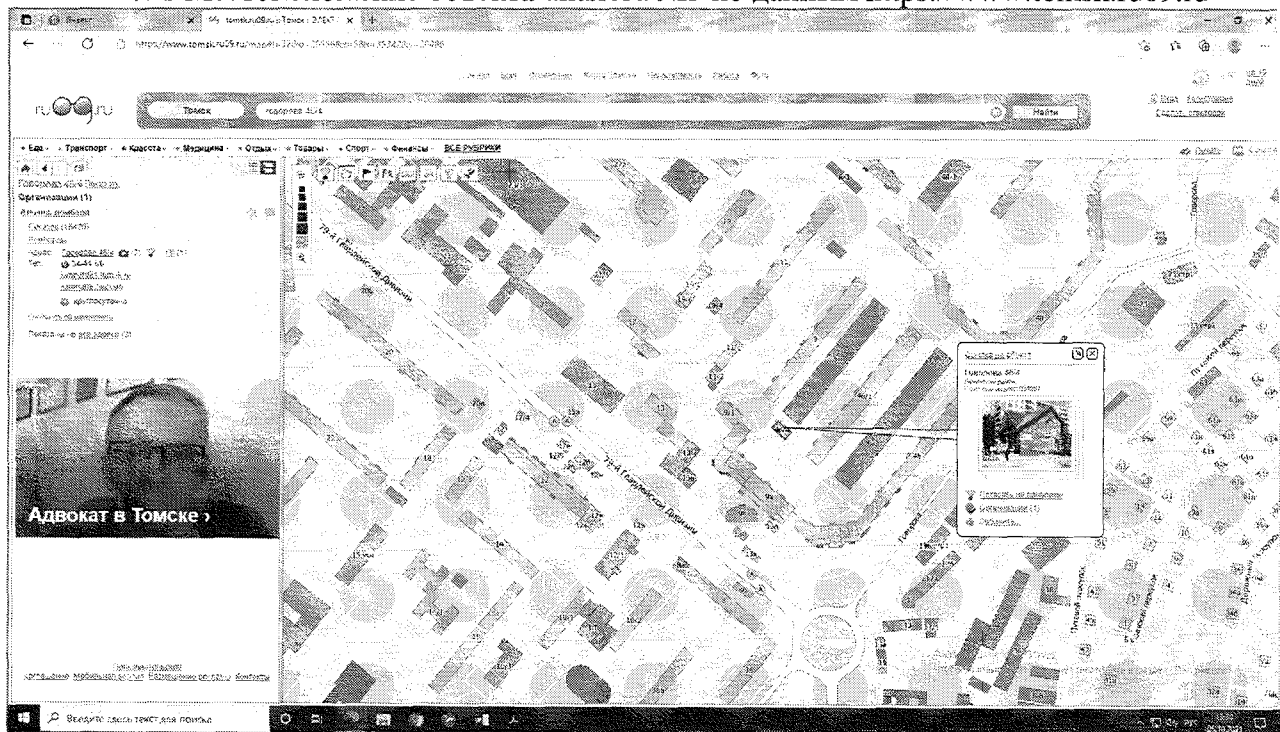
- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 № 135-ФЗ,
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297;

- 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. На стр. 40 Отчета представлены фотографии нежилого здания, площадью 228,3 кв. м, расположенного по адресу: Томская область, г. Томск, ул. Дальне-Ключевская 11, стр. 2 (кад. № 70:21:0100049:2286), выполненные оценщиком. Однако идентифицировать характеристики оцениваемого здания, включая его конструктивные особенности и техническое состояние, по данным фотоматериалам и приведенному оценщиком описанию 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».
3. Объект оценки с кад. № 70:21:0100049:152 расположен в непосредственной близости к ул. Дальне-Ключевская, на «красной линии», в окружении многоэтажной жилой и административно-торговой застройки, в незначительном удалении от остановок общественного транспорта, что в достаточной мере влияет на его стоимость. В качестве объекта-аналога №3 для расчета стоимости оцениваемого здания сравнительным подходом оценщик применил здание, расположенное в г. Томске по ул. Говорова, 48/4 (рис. 1). Данное здание расположено внутриквартально, во дворе многоэтажных жилых домов.

Рис. 1 Местоположение объекта-аналога №3 по данным <https://www.tomsk.ru09.ru>



Однако, оценщик скорректировал стоимость объекта-аналога №3 по отношению к объекту оценки на местоположение и размер корректировки составил (минус) 9%. Считаем, что данная корректировка применена необоснованно и занижает стоимость объекта оценки в рамках сравнительного подхода. Таким образом, 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)» 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».

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