

Приложение № 2 к протоколу № 3  
заседания комиссии по рассмотрению  
споров о результатах определения  
кадастровой стоимости  
на территории Томской области  
от 28.01.2021

**Пояснения к отчету № 08/2020 об оценке рыночной стоимости:  
нежилого здания, кадастровый номер: 70:21:0100019:263,  
общей площадью 110 кв.м, расположенного по адресу: Томская область,  
г. Томск, ул. Мичурина, д. 47, строен. 9;  
нежилого помещения, кадастровый номер: 70:21:0100019:3554,  
общей площадью 100,5 кв.м, расположенного по адресу: Томская область,  
г. Томск, ул. Мичурина, д. 47, строен. 1, пом. 1001**

Специалистам ОГБУ «ТОЦИК» для анализа был предоставлен Отчет № 08/2020 от 24.12.2020 г. об оценке рыночной стоимости нежилого здания, кадастровый номер: 70:21:0100019:263, общей площадью 110,0 кв.м, расположенного по адресу: Томская область, г. Томск, ул. Мичурина, д. 47, строен. 9; нежилого помещения, кадастровый номер: 70:21:0100019:3554, общей площадью 100,5 кв.м, расположенного по адресу: Томская область, г. Томск, ул. Мичурина, д.47, строен.1, пом. 1001, выполненный оценщиком ООО «Геодезия и Картография» Гладких Анной Юрьевной, член СРО «Русское общество оценщиков», номер в реестре № 009536 от 22.06.2015 г.

Объектами оценки в настоящем Отчете являются:

| Объект оценки     | Адрес                                             | Кадастровый номер  | Удельная кадастровая стоимость объекта по состоянию на 01.01.2019 г., согласно Отчета №1ГКООН-2019 от 07.11.2019 г., руб./кв. м | Удельная рыночная стоимость объекта по состоянию на 01.01.2019 г., согласно Отчета №08/2020 от 24.12.2020 г., руб./кв. м | Кадастровая стоимость объекта по состоянию на 01.01.2019 г., согласно Отчета №1ГКООН-2019 от 07.11.2019 г., руб. | Рыночная стоимость объекта по состоянию на 01.01.2019 г., согласно Отчета №08/2020 от 24.12.2020 г., руб. | Снижение кадастровой стоимости, % |
|-------------------|---------------------------------------------------|--------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| Нежилое здание    | г. Томск, ул. Мичурина, д. 47, строен. 9          | 70:21:0100019:263  | 21 072,5                                                                                                                        | 11 387,8                                                                                                                 | 2 317 976,41                                                                                                     | 1 252 660,0                                                                                               | 45,9                              |
| Нежилое помещение | г. Томск, ул. Мичурина, д.47, строен.1, пом. 1001 | 70:21:0100019:3554 | 19 593,5                                                                                                                        | 10 450,4                                                                                                                 | 1 969 142,45                                                                                                     | 1 050 266,0                                                                                               | 46,7                              |

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:**

На стр. 33-35 Отчета, Оценщиком, приведена таблица с информацией о фактических данных об объектах, выставленных на продажу. В заголовке таблицы 7.4.10 стр. 33 Отчета с информацией о фактических данных продаж, приведена ссылка на сайт <https://www.barahla.net/>, содержащий информацию о фактических данных по предложению на продажу ОКСов производственно-складского назначения за период 2017-2018 гг. При этом информация с сайта [www.barahla.net](http://www.barahla.net) в таблице отсутствует, в то же время приведена информация из других источников, в том числе с сайта [www.tomsk.ru09.ru](http://www.tomsk.ru09.ru).

В результате чего, нарушено требование п. 5 ФСО №3 в части: «содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц».

**Таким образом, исходя из выше указанного, выводы и результаты оценки в рассматриваемом Отчете не могут быть признаны достоверными. Выявленные недостатки Отчета и нарушения действующего законодательства об оценочной деятельности в Российской Федерации, по мнению специалистов ОГБУ «ТОЦИК», могли привести к значительному искажению итоговой рыночной стоимости объекта оценки.**