

Приложение № 2 к протоколу № 11
заседания комиссии по рассмотрению
споров о результатах определения
кадастровой стоимости
на территории Томской области
от 26.04.2021

**Пояснение к отчету об оценке № 219-А/2021
об оценке рыночной стоимости жилого дома по адресу:
Томская область, р-н Томский, д. Барабинка, ул. Кедровая, д. 9
(кадастровый № 70:14:0100002:694)**

Специалистам ОГБУ «ТОЦИК» для анализа был предоставлен Отчет № 219-А/2021 от 25.03.2021 г. об оценке рыночной стоимости жилого дома по адресу: Томская область, р-н Томский, д. Барабинка, ул. Кедровая, д. 9 (кадастровый № 70:14:0100002:694), выполненный оценщиком ООО «Бюро оценки «ТОККО» Хлопцовым Дмитрием Михайловичем, членом СРО «Русское общество оценщиков», № в реестре 000023 от 09.07.2007 г.

Объектом оценки в настоящем Отчете является жилой дом с кадастровым номером 70:14:0100002:694:

Объект оценки	Адрес	Кадастровый номер	Удельная кадастровая стоимость объекта по состоянию на 29.11.2019 г., согласно Акту об определении кадастровой стоимости №АОКС-70/2020/68 от 12.01.2021 г., руб./кв. м	Удельная рыночная стоимость объекта по состоянию на 29.11.2019 г., согласно Отчета № 219-А/2021 от 25.03.2021 г., руб./кв. м	Кадастровая стоимость объекта по состоянию на 29.11.2019 г., согласно Акту об определении кадастровой стоимости №АОКС-70/2020/68 от 12.01.2021 г., руб.	Рыночная стоимость объекта по состоянию на 29.01.2019 г., согласно Отчета № 219-А/2021 от 25.03.2021 г., руб.	Снижение кадастровой стоимости, %
Жилой дом	Томская область, р-н Томский, д. Барабинка, ул. Кедровая, д. 9	70:14:0100002:694	23 755,35	13 646,18	12 108 785,76	6 950 000,00	42,55

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;

- По результатам анализа Отчета были выявлены следующие нарушения требований действующего на территории Российской Федерации законодательства об оценочной деятельности:

- [illegible]

3. В таблице на стр. 35-36 Отчета оценщик приводит описание объекта оценки, указывая, что объект требует капитального ремонта. При этом документы и фотоматериалы, подтверждающие необходимость капитального ремонта, в отчете отсутствуют.

При обосновании корректировки на состояние на стр. 60 Отчета оценщик принимает в расчет корректировку на состояние для объектов, требующих капитального ремонта, в размере (минус) 10802,00 рублей/кв. м.

Капитальный ремонт зданий и сооружений предусматривает замену несущих конструкций или их частей и элементов инженерного оборудования в составе здания и его инженерных систем для устранения физического износа, поддержания и улучшения эксплуатационных свойств без изменения функции здания и технико-экономических показателей.

Таким образом, согласно приведенным фотоматериалам на стр. 36-40, и учитывая год постройки объекта – 2008, оцениваемый дом находится в хорошем состоянии и требует только внутренней отделки. Следовательно, примененная оценщиком корректировка не обоснована, что нарушает требования п. 5 ФСО №3 в части: *«содержание отчета об оценке не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов»*.

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.

