

Приложение № 4 к протоколу № 11
заседания комиссии по рассмотрению
споров о результатах определения
кадастровой стоимости
на территории Томской области
от 26.04.2021

**Пояснение к отчету № 331/2021
об определении рыночной стоимости нежилого помещения общей
площадью 805,2 м², расположенного по адресу Томская область, г Томск,
ул. Говорова, д 41, пом. 1060-1084 кадастровый номер 70:21:0100017:3723,
принадлежащего на праве собственности ООО «МАРИЯ-РА»**

Специалистам ОГБУ «ТОЦИК» для анализа был предоставлен Отчет № 331/2021 от 04.02.2021 от определения рыночной стоимости об определении рыночной стоимости нежилого помещения общей площадью 805,2 м², расположенного по адресу Томская область, г Томск, ул. Говорова, д., пом. 1060-1084, кадастровый номер 70:21:0100017:3723, принадлежащего на праве собственности ООО «Мария-Ра», выполненный оценщиком ООО «Западно-Сибирская оценочная компания» Бычковым Никитой Олеговичем, членом Некоммерческого партнерства «Межрегиональный союз оценщиков», регистрационный номер 1057 в соответствии со Свидетельством № 1057 от 13 марта 2013 года.

Объектом оценки в настоящем Отчете является нежилое помещение с кадастровым номером 70:21:0100017:3723:

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 № 331/2021 от 04.02.2021 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 № 331/2021 от 04.02.2021 г., руб.	Снижение кадастровой стоимости, %
Нежилое помещение	Томская область, г. Томск, ул. Говорова, д 41, пом. 1060-1084	70:21:0100017:3723	42 623,61	24 097,12	34 320 531,74	19 403 000,00	43,46

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. На стр. 42 Отчета для расчета стоимости объекта оценки сравнительным подходом оценщиком в качестве объектов-аналогов №№ 2 и 3 выбраны помещения, расположенные на третьем этаже, что требует введения корректировки на этаж расположения в расчетах, так как данный фактор является ценообразующим. В расчете данная корректировка отсутствует, что нарушает 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)»*.
2. На странице 50-51 Отчета в таблице 9.1 приведены весовые коэффициенты для согласования итоговой стоимости. Однако, применение того или иного весового коэффициента никак в Отчете не обосновано, что затрудняет восприятие порядка определения итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки. Нарушены требования п. 27 ФСО №7: *«В случае использования в рамках какого-либо из подходов к оценке недвижимости нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки недвижимости данным подходом»* и п. 28 ФСО № 7: *«В процессе согласования промежуточных результатов оценки недвижимости, полученных с применением разных подходов, следует проанализировать достоинства и недостатки этих подходов, объяснить расхождение промежуточных результатов и на основе проведенного анализа определить итоговый результат оценки недвижимости»*.

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.