

Пояснение к отчету 919-А/2020

**об оценке рыночной стоимости объектов капитального строительства (ОКС): -
нежилого здания площадью 1346 кв. м, расположенного по адресу: г. Томск,
ул. Интернационалистов, 17 (кадастровый номер 70:21:0100028:182);
- нежилого помещения площадью 809,3 кв. м, расположенного по адресу: г.
Томск, ул. Интернационалистов, 17, пом. 1040, 1041, ман009-ман017
(кадастровый номер 70:21:0100028:6838)**

Специалистам ОГБУ «ТОЦИК» для анализа был предоставлен Отчет № 919-А/2020

об оценке рыночной стоимости объектов капитального строительства (ОКС): - нежилого здания площадью 1346 кв. м, расположенного по адресу: г. Томск, ул. Интернационалистов, 17 (кадастровый номер 70:21:0100028:182); - нежилого помещения площадью 809,3 кв. м, расположенного по адресу: г. Томск, ул. Интернационалистов, 17, пом. 1040, 1041, ман009-ман017 (кадастровый номер 70:21:0100028:6838), выполненный оценщиком ООО «Бюро оценки «ТОККО» Соколовой Диной Евгеньевной, членом СРО «РОО», № в реестре 008873 от 22.07.2020 г.

Объектами оценки в настоящем Отчете являются нежилое здание с кадастровым номером 70:21:0100028:182 и нежилое помещение с кадастровым номером 70:21:0100028:6838:

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 919-А/2020 от 24.12.2020, 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 919-А/2020 от 24.12.2020, руб.	Снижение кадастровой стоимости, %
Нежилое здание	г. Томск, ул. Интернационалистов, 17	70:21:0100028:182	26 797,59	20 386,33	38 441 147,49	27 440 000,00	23,92
Нежилое помещение	г. Томск, ул. Интернационалистов, 17, пом. 1040, 1041, ман009-ман017	70:21:0100028:6838	26 797,59	17 780,79	21 687 289,59	14 390 000,00	33,65

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. В отчете отсутствует обоснование выбора объектов-аналогов, примененных оценщиком для расчета рыночной стоимости земельного участка, объектов оценки в рамках сравнительного подхода и размера арендной ставки в рамках доходного подхода, что нарушает требования п. 5 ФСО №3 в части: *«в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки»* и *«информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена»* и п. 22в ФСО №7: *«при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке»*.
2. Отсутствует расчет помещения с кадастровым номером 70:21:0100028:6838 в рамках сравнительного подхода и доходного подходов. Что противоречит требованиям п.8и ФСО №3: *«описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке. В отчете должно быть описано обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов, приведена последовательность определения стоимости объекта используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов, приведена последовательность определения стоимости объекта оценки, а также приведены соответствующие расчеты. При этом такое описание должно позволять пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки»*.
3. На странице 79 Отчета 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. 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, оценщиком допущены грубые нарушения требований законодательства об оценочной деятельности к составлению отчета и требований к информации, используемой в отчете при проведении оценки.

