

**Пояснение к отчету № 171 об определении рыночной стоимости нежилого
здания, расположенного по адресу: Томская область, г. Стрежевой, Ермакова
улица, 116**

Специалистам ОГБУ «ТОЦИК» для анализа был предоставлен Отчет № 171 от 01.06.2021 об определении рыночной стоимости нежилого здания, расположенного по адресу: Томская область, г. Стрежевой, Ермакова улица, 116, выполненный оценщиком ООО «ЛАНДО» Мельниковым Владимиром Николаевичем, членом некоммерческого партнерства СРО «Деловой союз оценщиков», рег. № 1138 от 18.03.2020.

Объектом оценки в настоящем Отчете является нежилое здание с кадастровым номером 70:20:0000003:3343:

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 г., согласно Отчета №171 от 01.06.2021, 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 № 171 от 01.06.2021, руб.	Снижение кадастрово й стоимости, %
Нежилое здание	Томская область, г. Стрежевой, Ермакова улица, 116	70:20:0000003:3343	11 259,71	1 951,04	6 091 501,31	1 036 000,00	82,99

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. Объект оценки расположен по адресу: Томская области, г. Стрежевой, у Ермакова, 11б. Здание, выбранное оценщиком в качестве объекта-аналога № 2, расположено по адресу: Томская область, Каргасокский район, с. Бондарка. При обосновании корректировки на местоположение на стр. 74 оценщик пишет: «Аналог № 2 расположен в райцентре сельскохозяйственного района – применена корректировка в размере 1,20». Однако, в расчетной таблице на стр. 79 корректировка применена в размере 1. Более того с. Бондарка не является районным центром. Данный населенный пункт находится в Каргасокском районе Томской области, Россия. Входит в состав Каргасокского сельского поселения (Источник: wikipedia.org). Таким образом, нарушено требование 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, в Отчете выявлены нарушения требований к содержанию отчета об оценке, установленными федеральными стандартами оценки, нарушения требований к информации, используемой в отчете об оценке, установленными федеральными стандартами оценки.