

**Пояснение к отчету об оценке № 197А/21
об оценке рыночной стоимости здания, кадастровый номер: 70:21:0200055:768
адрес: Российская Федерация, Томская область, г. Томск, п. Апрель, ул. Еланская, д. 8**

Специалистам ОГБУ «ТОЦИК» для анализа был предоставлен Отчет № 197А/21 об оценке рыночной стоимости здания, кадастровый номер: 70:21:0200055:768 адрес: Российская Федерация, Томская область, г. Томск, п. Апрель, ул. Еланская, д. 8, выполненный оценщиком ООО «Оценка недвижимости» Кравцовым Сергеем Владимировичем, членом Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков СМАО, дата включения в реестр 04.05.2007г., № согласно реестра 129

Объектом оценки в настоящем Отчете является жилой дом с кадастровым номером 70:21:0200055:768:

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 29.11.2019 г., согласно Отчета № 197А/21 от 21.05.2021 г., руб./кв. м	Кадастровая стоимость объекта по состоянию на 01.01.2019, согласно Отчета №1ГКООН-2019 от 07.11.2019, руб.	Рыночная стоимость объекта по состоянию на 29.01.2019 г., согласно Отчета 197А/21 от 21.05.2021 г., руб.	Снижение кадастровой стоимости, %
Жилой дом	Томская область, г. Томск, п. Апрель, ул. Еланская, д. 8	70:21:0200055:768	26 618,73	16 838,49	5 416 911,331	3 426 633,03	36,74

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. Дата оценки в отчете 01.01.2019 г. Однако, при расчете рыночной стоимости земельного участка под оцениваемым домом оценщик применяет все объекты-аналоги с датами предложений 27.05.2012-19.06.2014 г. г. Дата предложения является ценообразующим фактором, существенно влияющим на стоимость объекта. Данные аналоги несопоставимы по датам предложения с объектом оценки. Применение значительной корректировки привело к искажению стоимости земельного участка. Нарушен п. 226 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».
2. При расчете рыночной стоимости земельного участка необоснованно применена корректировка на коммуникации, так как все объекты-аналоги расположены в населенном пункте и коммуникации находятся на границе рассматриваемых земельных участков. Подключение электричества в данном случае не несет больших затрат и не оказывает влияния на стоимость объекта. Таким образом, оценщик нарушил п. 5 ФСО №3 в части: «в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки и содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке...», что повлекло завышение стоимости земельного участка.
3. Дата оценки в отчете 01.01.2019 г. Однако, при расчете рыночной стоимости оцениваемого дома сравнительным подходом оценщик применяет объекты-аналоги №№ 1 и 2 с датами предложений май 2013 г. и январь 2014 г. Дата предложения является ценообразующим фактором, существенно влияющим на стоимость объекта. Данные аналоги несопоставимы по датам предложения с объектом оценки. Применение значительной корректировки привело к искажению стоимости объекта оценки. Нарушен п. 226 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».
4. На стр. 61 Отчета при описании объектов-аналогов, выбранных для сравнительного подхода, оценщик указывает, что объекты-аналоги №№1 и 2 не имеют дополнительных построек. Однако в расчетной таблице на стр. 66 применяет корректировку в размере (минус)8,41% на наличие построек в отношении объектов-аналогов №№ 1 и 2. Таким образом, нарушено требование п. 5 ФСО № 3 в части: «содержание отчета об оценке не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов».
5. В таблице на странице 73 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.