

Приложение № 2 к протоколу № 23
заседания комиссии по рассмотрению
споров о результатах определения
кадастровой стоимости
на территории Томской области
от 03.09.2021

**Пояснение к отчету об оценке № 396/2-А/2021
об оценке рыночной стоимости объекта капитального строительства:
нежилого здания площадью 944,1 кв. м, расположенного по адресу:
Томская область, Колпашевский район, г. Колпашево,
пер. С. Лазо 7/1 (кадастровый номер 70:19:0000005:4023)**

Специалистам ОГБУ «ТОЦИК» для анализа был предоставлен Отчет об оценке №396/2-А/2021 от 09.07.2021 об оценке рыночной стоимости нежилого здания площадью 438 кв. м, расположенного по адресу: Томская область, Колпашевский район, г. Колпашево, пер. С. Лазо 7/1 (кадастровый номер 70:19:0000005:4023), выполненный оценщиком ООО «Бюро оценки «ТОККО» Хлопцовым Дмитрием Михайловичем, членом СРО Русское общество оценщиков, номер в реестре №000023 от 09.07.2007.

Объектом оценки в настоящем Отчете является нежилое здание с кадастровым номером 70:19:0000005:4023:

Объект оценки	Адрес	Кадастровый номер	Удельная кадастровая стоимость объекта по состоянию на 10.11.2020, согласно Акта №АОКС-70/2021/000022 от 05.02.2021, руб./кв. м	Удельная рыночная стоимость объекта по состоянию на 10.11.2020, согласно Отчета № 396/2-А/2021 от 09.07.2021, руб./кв. м	Кадастровая стоимость объекта по состоянию на 10.11.2020, согласно Акта №АОКС-70/2021/000022 от 05.02.2021, руб.	Рыночная стоимость объекта по состоянию на 10.11.2020, согласно Отчета № 396/2-А/2021 от 09.07.2021, руб.	Снижение кадастровой стоимости, %
Нежилое здание	Томская область, Колпашевский район, г. Колпашево, пер. С. Лазо 7/1	70:19:0000005:4023	26 359,06	6 111,64	24 885 587,87	5 770 000,00	76,8

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. При определении рыночной стоимости в рамках сравнительного (стр. 47 Отчета) и доходного (стр. 54 Отчета) подходов Оценщик применил корректировку к аналогам на состояние внутренней отделки помещений в размере -10% и -11% соответственно. При обосновании применения данной корректировки Оценщик ссылается на фотографии, предоставленные ему Заказчиком (стр. 4 Отчета) и приведенные Оценщиком в Отчете на стр. 38. При этом, в Отчете отсутствует информация в какой период были выполнены данные фотографии, отсутствует подтверждающая информация о том, соответствует ли техническое состояние помещений, представленное на фотографиях объекта оценки, состоянию помещений на дату оценки. Поскольку примененная Оценщиком корректировка не техническое состояние помещений при определении стоимости объекта оценки существенно повлияла на итоговую величину рыночной стоимости объекта оценки, то информация характеризующая состояние помещений объекта оценки также является существенной и должна быть подтверждена.

Так же, оценщиком не подтверждена информация о техническом состоянии помещений аналога №1 и аналога №3, использованных Оценщиком при расчете стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода. В приведенных скриншотах объявлений, на стр. 61 и 63 Отчета, информация о техническом состоянии указанных выше аналогов отсутствует.

Применение корректировки, основанной на не подтвержденной информации, привело к искажению итоговой рыночной стоимости объекта оценки.

Таким образом, Оценщиком нарушены требования **п. 5 ФСО №3** в части: *«информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена»*.

2. Кроме того, исходя из информации, представленной на стр. 4 Отчета, осмотр объекта оценки Оценщиком не производился. В Отчете не приведены причины, по которым объект оценки не осмотрен Оценщиком, а также допущения и ограничения, связанные с непроведением осмотра.

Нарушение требований **п. 5 ФСО №7** *«При сборе информации об оцениваемом объекте недвижимости оценщик или его представитель проводит осмотр объекта оценки в период, возможно близкий к дате оценки, если в задании на оценку не указано иное. В случае непроведения осмотра оценщик указывает в отчете об оценке причины, по которым объект оценки не осмотрен, а также допущения и ограничения, связанные с непроведением осмотра»*.

3. На стр. 44 и 51 Отчета при расчете рыночной стоимости оцениваемого здания оценщик применяет корректировку на торг в размере (минус) 22,7% в сравнительном подходе и (минус) 19,9% при расчете арендной ставки в рамках доходного подхода. Указанные значения корректировок соответствует предельному высшему их значению в расширенном интервале на торг (при средних значениях 16,5% и 14,3%, соответственно). При этом обоснование своего выбора Оценщик в отчете не приводит. Применение данной корректировки по максимальному ее значению привело к занижению стоимости объекта оценки.

Нарушен **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»*.

Таким образом, оценщиком допущены грубые нарушения требований законодательства об оценочной деятельности к составлению отчета и требований к информации, используемой в отчете при проведении оценки.

