

Приложение № 8 к протоколу № 25
заседания комиссии по рассмотрению
споров о результатах определения
кадастровой стоимости
на территории Томской области
от 01.10.2021

**Пояснение к отчету № 0459/21 об определении рыночной стоимости
нежилого здания, общей площадью 92,0 кв.м., расположенного по
адресу: Томская область, Колпашевский район, г. Колпашево,
пер. Юбилейный, д.12 (кадастровый номер 70:19:0000001:1098)**

Специалистам ОГБУ «ТОЦИК» для анализа был предоставлен Отчет № 0459/21 от 12.08.2021 об определении рыночной стоимости нежилого здания, общей площадью 92,0 кв.м., расположенного по адресу: Томская область, Колпашевский район, г. Колпашево, пер. Юбилейный, д.12 (кадастровый номер 70:19:0000001:1098), выполненный оценщиком ООО «Центр независимой экспертизы и оценки» Смирновым Павлом Николаевичем, Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков: Некоммерческое партнерство "Саморегулируемая организация оценщиков "Экспертный совет" от 20.09.2013, регистрационный номер № 183.

Объектом оценки в настоящем Отчете является нежилое здание с кадастровым номером 70:20:0000001:1398:

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, согласно Отчета №0459/21 от 12.08.2021, 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 01.01.2019, согласно Отчета №0459/21 от 12.08.2021, руб.	Снижение кадастровой стоимости %
нежилое здание	Томская область, Колпашевский район, г. Колпашево, пер. Юбилейный, д.12	70:19:0000001:1098	16 248,48	12 706,52	1 741 837,16	1 169 000,00	21,18

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:

2. На стр. 15 Отчета представлены фотографии объекта оценки, предоставленные оценщику заказчиком, как источника получения фотоматериалов (см. Рис. 1).

Рис. 1 - Скриншот стр. 13 Отчета

Описание физических свойств объекта оценки осуществлено на основании данных в Выписке из ЕГРН. Кроме того, оценщиком был лично произведен осмотр оцениваемого имущества, фотоматериалы объекта оценки. В соответствии с 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». Поскольку возможность произвести осмотр на дату оценки отсутствует, то заказчиком были предоставлены фотоматериалы объекта оценки, выполненные 02.08.2021г. Расчет рыночной стоимости объекта оценки проводился, исходя из допущения, что на дату оценки объект оценки находился в таком же состоянии, что и на дату осмотра. Описание количественных и качественных характеристик оцениваемых нежилых зданий приведено в Таблице 4.2.	
Характеристика объекта оценки и описание количественных и качественных свойств нежилого здания Таблица 4.2	
Назначение ⁴ :	Нежилое здание
Наименование ⁵ :	Магазин
Функциональное назначение:	Помещения торгового назначения
Текущее использование:	Нежилые помещения
Адрес:	Томская область, Колпашевский район, г. Колпашево, пер. Юбилейный, д.12
Площадь:	92,0 м ²
Кадастровый номер:	70:19:0000001:1098
Кадастровая стоимость ⁶ :	1 741 837,16

Объектом оценки является нежилое здание. Однако в фотоматериалах представлены только некоторые фрагменты видов оцениваемого объекта недвижимости, по которым идентифицировать объект оценки не представляется возможным. Таким образом, оценщик нарушил требования п. 5 ФСО №3 в части: «содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц» и «в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта 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.