

Приложение № 1 к протоколу № 26
заседания комиссии по рассмотрению
споров о результатах определения
кадастровой стоимости
на территории Томской области
от 08.10.2021

**Пояснение к отчету № 357/2-А/2021
об оценке рыночной стоимости нежилых зданий
расположенных по адресам:**

**г. Томск, ул. Загорная 12 (кадастровый № 70:21:0100059:2164);
г. Томск, ул. Загорная 12, стр 1 (кадастровый № 70:21:0100059:452);
г. Томск, ул. Загорная 14 (кадастровый № 70:21:0100059:455)**

Специалистам ОГБУ «ТОЦИК» для анализа был предоставлен Отчет № 357/2-А/2021 от 23.07.2021 об оценке рыночной стоимости нежилых зданий, расположенных по адресам: г. Томск, ул. Загорная 12 (кадастровый № 70:21:0100059:2164); г. Томск, ул. Загорная 12, стр 1 (кадастровый № 70:21:0100059:452); г. Томск, ул. Загорная 14 (кадастровый № 70:21:0100059:455), выполненный оценщиком ООО «Бюро оценки «ТОККО» Хлопцовым Дмитрием Михайловичем членом СРО РОО, номер в реестре 000023, свидетельство №0000013 от 22.07.2020г.

Объектом оценки в настоящем Отчете является нежилые здания:

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 №357/2-А/2021 от 23.07.2021, 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 №357/2- А/2021 от 23.07.2021, руб.	Снижение кадастровой стоимости, %
Нежилое здание	г. Томск, ул. Загорная, д. 12	70:21:0100059:2164	23 937,48	19 655,17	23 602 358,46	19 380 000,00	17,89
Нежилое здание	г. Томск, ул. Загорная, д. 12, стр. 1	70:21:0100059:452	24 494,01	6 646,22	4 791 029,33	1 300 000,00	72,86
Нежилое здание	г. Томск, ул. Загорная, д. 14	70:21:0100059:455	16 596,09	14 682,08	7 177 807,74	6 350 000,00	11,52

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. 40-42 Отчета представлены фотографии оцениваемых зданий, выполненные оценщиком. Однако идентифицировать характеристики оцениваемых зданий, включая их конструктивное решение и общее техническое состояние, по данным фотоматериалам и приведенному оценщиком описанию не представляется возможным. Таким образом, нарушено требования п. 5 ФСО №3 в части: «содержание отчета об оценке не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов» 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.