

Приложение № 2 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-А/2021  
об оценке рыночной стоимости нежилых зданий  
расположенных по адресу:**

**г. Томск, ул. Профсоюзная 2/17 (кадастровый № 70:21:0100004:4233);  
г. Томск, ул. Профсоюзная 2/17 (кадастровый № 70:21:0100004:2923)**

Специалистам ОГБУ «ТОЦИК» для анализа был предоставлен Отчет № 357-А/2021 от 23.07.2021 об оценке рыночной стоимости нежилых зданий, расположенных по адресу: г. Томск, ул. Профсоюзная 2/17 (кадастровый № 70:21:0100004:4233); г. Томск, ул. Профсоюзная 2/17 (кадастровый № 70:21:0100004:2923), 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-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 02.06.2020, согласно Отчета №357-А/2021 от 23.07.2021, руб. | Снижение кадастровой стоимости, % |
|----------------|------------------------------------|--------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| нежилое здание | г. Томск, ул. Профсоюзная, д. 2/17 | 70:21:0100004:4233 | 16 912,82                                                                                                                 | 3 012,49                                                                                                              | 6 905 505,62                                                                                               | 1 230 000,00                                                                                           | 82,19                             |
| нежилое здание | г. Томск, ул. Профсоюзная, д. 2/17 | 70:21:0100004:2923 | 29 355,48                                                                                                                 | 6 635,51                                                                                                              | 28 269 329,67                                                                                              | 6 390 000,00                                                                                           | 77,40                             |

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. 37-38 Отчета представлены фотографии оцениваемых зданий, выполненные оценщиком. Однако идентифицировать характеристики оцениваемых зданий, включая их 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.**