

Приложение № 11 к протоколу № 27
заседания комиссии по рассмотрению
споров о результатах определения
кадастровой стоимости
на территории Томской области
от 22.10.2021

**Пояснение к отчету № 01-09.21К об оценке рыночной стоимости
объектов недвижимости –жилого дома (кадастровый №70:14:0100034:1208) и
земельного участка (кадастровый №70:14:0100034:464), расположенных
по адресу: Томская область, Томский район, село Моряковский Затон,
улица Мичурина, 73**

Специалистам ОГБУ «ТОЦИК» для анализа был предоставлен Отчет № 01-09.21К от 17.09.2021 о рыночной стоимости объектов недвижимости – жилого дома (кадастровый №70:14:0100034:1208) и земельного участка (кадастровый №70:14:0100034:464), расположенных по адресу: Томская область, Томский район, село Моряковский Затон, улица Мичурина, 73, выполненный оценщиком ООО «Академия оценки» Калмаевым Валерием Геннадьевичем (действительный член СРО Ассоциация «РОО», сертификат № 10Н-04556 от 22.11.2005г., диплом о профессиональной переподготовке ПП № 496425, рег. № 176, ТГУ, 2004г.). Анализ Отчета проводился специалистами учреждения только в отношении определения рыночной стоимости объекта капитального строительства.

Объектом оценки в настоящем Отчете является жилой дом с кадастровым номером 70:14:0100034:1208:

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 № 01-09.21К от 17.09.2021, 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 г., согласно Отчета №01-09.21К от 17.09.2021, руб.	Снижение кадастровой стоимости %
Жилой дом	Российская Федерация, Томская область, Томский муниципальный район, Моряковское сельское поселение, с. Моряковский Затон, ул. Мичурина, д. 73	70:14:0100034:1208	27 402,85	8 240,99	3 732 267,61	1 122 424,00	69,93

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 жилого дома в рамках сравнительного подхода в расчетной таблице в Приложении к отчету на стр. 57 оценщик применяет корректировки в отношении всех объектов-аналогов по различным ценообразующим факторам, таким как: состояние отделки, наличие коммуникаций, построек, мебели и т.д. Однако обоснование и расчет применяемых оценщиком корректировок на стр. 51-53 и в тексте отчета отсутствует. Таким образом, в отчете нарушены требования п. 5 ФСО №3 в части: «информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена», «содержание отчета об оценке не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов» и 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».

2. На стр. 60 Отчета представлена лишь одна фотография жилого дома изнутри. Идентифицировать характеристики оцениваемого объекта, включая его техническое состояние и степень завершенности, по данному фотоматериалу не представляется возможным. Таким образом, нарушено требование 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».

3. При подборе объектов-аналогов для расчета рыночной стоимости земельного участка и жилого дома оценщик использовал информационную базу недвижимости «ORIS», информация из которой представлена в Приложении к отчету на стр. 80-81 в виде таблиц. Скриншоты из информационной базы недвижимости «ORIS» в Отчете отсутствуют, что нарушает требования п. 11 ФСО №3 «В тексте отчета об оценке должны присутствовать ссылки на источники информации либо копии материалов и распечаток, используемых в отчете, позволяющие делать выводы об источнике получения соответствующей информации и дате ее подготовки. В случае, если информация при опубликовании на сайте в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" не обеспечена свободным доступом на дату проведения оценки или после даты проведения оценки либо в будущем возможно изменение этой информации или адреса страницы, на которой она опубликована, либо используется информация, опубликованная не в общедоступном печатном издании, то к отчету об оценке должны быть приложены копии соответствующих материалов» и п. 5 ФСО №3 в части: «информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена».

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