

Приложение к протоколу № 15
заседания комиссии по рассмотрению
споров о результатах определения
кадастровой стоимости
на территории Томской области
от 02.10.2020

**Пояснения к отчету № 736/20 от 04.06.2020 г.
рыночной стоимости недвижимого имущества, расположенного по
адресу: Томская область, Молчановский район, с. Молчаново,
ул. Промышленная, д. 42/4, пом. 1**

Специалистам ОГБУ «ТОЦИК» для анализа был предоставлен Отчет № 736/20 от 04.06.2020 г. об определении рыночной стоимости недвижимого имущества, расположенного по адресу: Томская область, Молчановский район, с. Молчаново, ул. Промышленная, д. 42/4, пом. 1 (кадастровый номер 70:10:0101002:1072), выполненный оценщиком ООО «Центр экономических консультаций» Евтушенко Ольгой Владимировной, членом СРО Ассоциация «Межрегиональный союз оценщиков» (регистрационный №1266 от 05.06.2015 г.).

Объектом оценки в представленном Отчете является нежилое помещение с кадастровым номером 70:10:0101002:1072:

Объект оценки	Адрес	Кадастровый номер	Удельная кадастровая стоимость объекта по состоянию на 01.01.2019 г., согласно Отчета №1ГКООН-2019 от 07.11.2019 г., руб./кв.м.	Удельная рыночная стоимость объекта по состоянию на 01.01.2019 г., согласно Отчета № 736/20 от 04.06.2020 г., руб./кв.м.	Кадастровая стоимость объекта по состоянию на 01.01.2019 г., согласно Отчета №1ГКООН-2019 от 07.11.2019 г., руб.	Рыночная стоимость объекта по состоянию на 01.01.2019 г., согласно Отчета № 736/20 от 04.06.2020 г., руб.	Снижение кадастровой стоимости, %
Нежилое помещение	Томская область, Молчановский район, с. Молчаново, ул. Промышленная, д. 42/4, пом. 1	70:10:0101002:1072	11 101,78	2 215,56	4 810 401,27	960 000,00	80,04 %

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 специалистами ОГБУ «ТОЦИК» было установлено отсутствие в нем нарушений требований действующего на территории Российской Федерации законодательства об оценочной деятельности к составлению и содержанию отчета об оценке, а также требований к информации, используемой в отчете об оценке, к проведению оценки недвижимости, установленных федеральными стандартами оценки. Рыночная стоимость объекта оценки, установленная оценщиком в Отчете, определена с учетом индивидуальных характеристик объекта недвижимости, что подтверждается приложенными к Отчету документами. Учитывая представленные в Отчете подтвержденные количественные и качественные характеристики объекта оценки, включая его функциональное назначение, объемно-планировочные показатели и общее техническое состояние, ОГБУ «ТОЦИК» считает обоснованным снижение кадастровой стоимости оцениваемого объекта недвижимости до уровня его рыночной стоимости, то есть на 80,04%.

Рекомендуем Комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости на территории Томской области принять решение об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 70:10:0101002:1072 в размере его рыночной стоимости – 960 000,00 (Девятьсот шестьдесят тысяч) рублей.