

Приложение к протоколу № 16
заседания комиссии по рассмотрению
споров о результатах определения
кадастровой стоимости
на территории Томской области
от 02.10.2020

**Пояснения к отчету № 211/2020 от 13.07.2020 г.
об оценке рыночной стоимости нежилого здания, расположенного
по адресу: Томская область, г. Томск, ул. Говорова, д. 29
(кадастровый номер 70:21:0100052:2512)**

Специалистам ОГБУ «ТОЦИК» для анализа был предоставлен Отчет № 211/2020 от 08.09.2020 г. об определении рыночной стоимости нежилого здания, расположенного по адресу: Томская область, г. Томск, ул. Говорова, д. 29 (кадастровый номер 70:21:0100052:2512), выполненный оценщиком ООО «Институт оценки собственности и финансовой деятельности» Покровской Еленой Анатольевной, членом СРО «СОЮЗ» (регистрационный №317 от 03.09.2007 г.).

Объектом оценки в настоящем Отчете является нежилое здание с кадастровым номером 70:21:0100052:2512:

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 № 211/2020 от 08.09.2020 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 № 211/2020 от 08.09.2020 г., руб.	Снижение кадастровой стоимости, %
Нежилое здание	Томская область, г. Томск, ул. Говорова, д. 29	70:21:0100052:2512	21 218,13	8 796,10	132 430 855,3	54 900 000,00	58,54%

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 58,54%.

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 70:21:0100052:2512 в размере его рыночной стоимости – 54 900 000,00 (Пятьдесят четыре миллиона девятьсот тысяч) рублей.