

Приложение к протоколу № 17
заседания комиссии по рассмотрению
споров о результатах определения
кадастровой стоимости на территории
Томской области от 15.10.2020

**Пояснения к отчету № 198/2020 от 27.08.2020 г.
об оценке рыночной стоимости нежилого помещения,
расположенного по адресу: Томская область, г. Томск,
улица Пролетарская, д. 59, строение 1, пом. 1025-1049**

Специалистам ОГБУ «ТОЦИК» для анализа был предоставлен Отчет № 1162/20 от 07.09.2020 г. об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества, принадлежащего обществу с ограниченной ответственностью «Торговый дом «НИВА», выполненный оценщиком ООО «Центр экономических консультаций и оценки» Евтушенко Ольгой Владимировной, членом СРО «Ассоциация «МСО» (реестровый №1266 от 05.06.2015 г.).

Объектом оценки в настоящем Отчете является нежилое помещение с кадастровым номером 70:21:0100032:5875:

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 № 1162/20 от 07.09.2020 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 № 1162/20 от 07.09.2020 г., руб.	Снижение кадастровой стоимости, %
Нежилые помещения	Томская область, г.Томск, Иркутский тракт, д.92, пом.п003-п005, п007-п008, 1001-1009, 1011-1034	70:21:0100032:5875	28 382,51	21 342,61	28 339 938,23	21 317 000,00	24,8%

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 24,8%.

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 70:21:0100032:5875 в размере его рыночной стоимости – 21 317 000,00 (Двадцать один миллион триста семнадцать тысяч) рублей.