

Приложение к протоколу № 18
заседания комиссии по рассмотрению
споров о результатах определения
кадастровой стоимости
на территории Томской области
от 23.10.2020

**Пояснения к отчету № 1978 от 24 сентября 2020 г.
об определении рыночной стоимости нежилого здания (кадастровый номер
70:05:0101004:1896) общей площадью 157,9 кв.м., адрес (местоположение):
Томская область, Зырянский район, с. Зырянское, ул. Карла Маркса, д. 12**

Специалистам ОГБУ «ТОЦИК» для анализа был предоставлен Отчет № 1978 от 24 сентября 2020 г. об определении рыночной стоимости нежилого здания (кадастровый номер 70:05:0101004:1896) общей площадью 157,9 кв.м., адрес (местоположение): Томская область, Зырянский район, с. Зырянское, ул. Карла Маркса, д. 12, выполненный оценщиком АО «Оценка собственности» Поляковым Алексеем Владимировичем, Членом СРО РОО (номер в реестре 008873).

Объектом оценки в настоящем Отчете является нежилое здание с кадастровым номером 70:05:0101004:1896:

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 №1978 от 24.09.2020 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 №1978 от 24.09.2020 г., руб.	Снижение кадастровой стоимости, %
Нежилое здание	Томская область, Зырянский район, с. Зырянское, ул. Карла Маркса, д. 12	70:05:0101004:1896	19 218,44	10 151,99	3 034 592,37	1 603 388,00	47,18

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 47,18%.

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 70:05:0101004:1896 в размере его рыночной стоимости – 1 603 388,00 (Один миллион шестьсот три тысячи триста восемьдесят восемь) рублей.