

Приложение к протоколу № 21
заседания
комиссии по рассмотрению споров о
результатах определения кадастровой
стоимости на территории Томской
области
от 30.10.2020

**Пояснения к отчету № 258 от 28.09.2020 г. об определении
рыночной стоимости нежилых помещений по адресу:
Томская область, г. Стрежевой, мкр. 4-й, д. 402а, пом. 3**

Специалистам ОГБУ «ТОЦИК» для анализа был предоставлен Отчет № 258 от 28.09.2020 г. об определении рыночной стоимости нежилых помещений по адресу: Томская область, г. Стрежевой, мкр. 4-й, д. 402а, пом. 3, выполненный оценщиком ООО «ЛАНДО» Мельниковым Владимиром Николаевичем, членом СРО «Деловой союз оценщиков» (регистрационный №1138 от 18.03.2020 г.).

Объектом оценки в настоящем Отчете является нежилое помещение с кадастровым номером 70:20:0000003:4086:

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 №258 от 28.09.2020 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 №258 от 28.09.2020 г., руб.	Снижение кадастровой стоимости, %
Нежилое помещение	Томская область, г. Стрежевой, мкр. 4-й, д. 402а, пом. 3	70:20:0000003:4086	28 608,92	13 531,97	9 217 794,00	4 360 000,00	53,33

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 его индивидуальных характеристик и с учетом особенностей рынка нежилкой недвижимости г. Стрежевого. Значение рыночной стоимости объекта за 1 кв. м находится в верхней границе диапазона цен сделок состоявшихся торгов государственного и муниципального имущества по данным официального сайта <https://torgi.gov.ru>.

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 70:20:00000003:4086 в размере его рыночной стоимости – 4 360 000,00 (Четыре миллиона триста шестьдесят тысяч) рублей.