

Приложение к протоколу № 24
заседания комиссии по рассмотрению
споров о результатах определения
кадастровой стоимости на территории
Томской области от 20.11.2020

**Пояснения к отчету № 228/2020 от 21.09.2020 г.
об оценке рыночной стоимости нежилого здания, расположенного
по адресу: Томская область, г. Томск, пр. Комсомольский, д. 62, строение 5**

Специалистам ОГБУ «ТОЦИК» для анализа был предоставлен Отчет № 228/2020 от 21.09.2020 г. об определении рыночной стоимости нежилого помещения, принадлежащего ОАО «Манотомь», 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 70:21:0200018:5541:

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 № 228/2020 от 21.09.2020 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 № 228/2020 от 21.09.2020 г., руб.	Снижение кадастровой стоимости, %
Нежилое здание	Томская область, г. Томск, пр. Комсомольский, д. 62, строение 5	70:21:0200018:5541	23 695,50	11 589,95	221 090 847,44	108 140 000,00	51,09

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, подтвержденных представленной в Отчете информацией. Учитывая представленные в Отчете подтвержденные количественные и качественные характеристики объекта оценки, включая его общее техническое состояние, а также сложившийся на дату оценки 01.01.2019 г. диапазон цен на рынке производственной недвижимости г. Томска, ОГБУ «ТОЦИК» считает обоснованным снижение кадастровой стоимости оцениваемого объекта недвижимости до уровня его рыночной стоимости.

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 70:21:0200018:5541 в размере его рыночной стоимости – 108 140 000,00 (Сто восемь миллионов сто сорок тысяч) рублей.