

Приложение к протоколу № 29
заседания комиссии по рассмотрению
споров о результатах определения
кадастровой стоимости
на территории Томской области
от 02.12.2020

**Пояснения к отчету № 122/2020 от 26.08.2020 г.
об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости: одноэтажный
жилой дом, общей площадью 60,0 кв.м. (кадастровый номер
70:12:0200031:451), расположенный на земельном участке общей площадью
1500,0 кв.м. (кадастровый номер 70:12:0200031:206) по адресу: Томская
область, Первомайский район, д. Туендат, ул. Шамского, 44А**

Специалистам ОГБУ «ТОЦИК» для анализа был предоставлен Отчет № 122/2020 от 26.08.2020 г. об оценке рыночной стоимости жилого дома, принадлежащего ООО «КХ «Куендат», выполненный оценщиком ООО «Бизнес-Оценка» Овсянниковой Анжеликой Александровной, членом СРО «РОО» (регистрационный №003435 от 20.12.2019 г.).

Объектом оценки в настоящем Отчете является нежилое здание с кадастровым номером 70:12:0200031:451:

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 №122/2020 от 26.08.2020 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 №122/2020 от 26.08.2020 г., руб.	Снижение кадастровой стоимости, %
Жилой дом	Томская область, Первомайский район, д. Туендат, ул. Шамского, 44А	70:12:0200031:451	21 620,79	5 936,67	1 297 247,18	356 200,00	72,54

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 существенных 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 сложившегося на дату оценки 01.01.2019 г. диапазона цен на рынке жилой недвижимости Томской области. Удельная рыночная стоимость оцениваемого объекта в размере 5 936,67 рублей, рассчитанная оценщиком находится в нижней границе диапазона рынка недвижимости в сегменте «жилые дома». ОГБУ «ТОЦИК» считает снижение кадастровой стоимости оцениваемого объекта недвижимости до уровня его рыночной стоимости, то есть на 72,54%, допустимой, что обусловлено сложившимся на дату оценки 01.01.2019 г. диапазоном цен на рынке жилых домов Томской области.

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 70:12:0200031:451 в размере его рыночной стоимости – 356 200,00 (Триста пятьдесят шесть тысяч двести) рублей.