

Приложение к протоколу № 38
заседания комиссии по рассмотрению
споров о результатах определения
кадастровой стоимости
на территории Томской области
от 09.12.2020

**Пояснения к отчету № 287/2020 от 25.11.2020 г.
об оценке рыночной стоимости нежилого здания, расположенного
по адресу: Томская область, Парабельский район, с. Парабель,
ул. Советская, д. 85**

Специалистам ОГБУ «ТОЦИК» для анализа был предоставлен Отчет № 287/2020 от 25.11.2020 г. об оценке рыночной стоимости нежилого здания, расположенного по адресу: Томская область, Парабельский район, с. Парабель, ул. Советская, д. 85 (кадастровый номер 70:11:0101002:2402), выполненный оценщиком ООО «Институт оценки собственности и финансовой деятельности» Кравцовым Артемом Анатольевичем, членом «Ассоциации «Русское общество оценщиков», свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков, регистрационный №010237, выдан 05.03.2018 года.

Объектом оценки в настоящем Отчете является нежилое здание с кадастровым номером 70:11:0101002:2402:

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 №287/2020 от 25.11.2020 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 №287/2020 от 25.11.2020 г., руб.	Снижение кадастровой стоимости, %
Нежилое здание	Томская область, Парабельский район, с. Парабель, ул. Советская, д. 85	70:11:0101002:2402	38 783,11	16 322,00	50 736 071,63	21 352 000,00	57,91

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. Оценщиком на стр. 28-31 Отчета приведен анализ сегмента рынка, к которому относится объект оценки с приведением информации об объектах-аналогах в с. Парабель Томской области и в сопоставимых населенных пунктах – районных центрах, предложенных к продаже в 2017-2018 г. г., то есть по датам, приближенным к дате оценки 01.01.2019 г. Анализ рыночных данных показал, что удельный показатель рыночной стоимости оцениваемого объекта в размере 16 322,00 рублей, рассчитанной оценщиком, находится в границах диапазона цен в соответствующем сегменте рынка недвижимости. ОГБУ «ТОЦИК» считает обоснованным снижение кадастровой стоимости оцениваемого объекта недвижимости до уровня его рыночной стоимости, то есть на 57,91%.

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 70:11:0101002:2402 в размере его рыночной стоимости – 21 352 000,00 (Двадцать один миллион триста пятьдесят две тысячи) рублей.