

Приложение к протоколу № 41
заседания комиссии по рассмотрению
споров о результатах определения
кадастровой стоимости
на территории Томской области
от 18.12.2020

**Пояснения к отчету № 2479 от 27.10.2020 г.
об оценке рыночной стоимости сооружения - слип гребенчатый Г-150
(кадастровый номер 70:22:0020207:66, адрес (местоположение): Томская
область, ЗАТО Северск, п. Самусь, ул. Ленина, 21, сооружение №24**

Специалистам ОГБУ «ТОЦИК» для анализа был предоставлен Отчет № 2479 от 27.10.2020 г. об оценке рыночной стоимости сооружения: слип гребенчатый Г-150 (кадастровый номер 70:22:0020207:66, расположенного по адресу: Томская область, ЗАТО Северск, п. Самусь, ул. Ленина, 21, сооружение №24, выполненный оценщиком АО «Оценка собственности» Поляковым Алексеем Владимировичем, член саморегулируемой организации оценщиков (реестровый номер 005860, дата включения в реестр – 04.08.2009 г.): Ассоциация «Русское общество оценщиков».

Объектом оценки в настоящем Отчете является сооружение, а именно:

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 №2479 от 27.10.2020 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 №2479 от 27.10.2020 г., руб.	Снижение кадастровой стоимости, %
Сооружение	Томская область, ЗАТО Северск, п. Самусь, ул. Ленина, 21, сооружение №24	70:22:0020207:66	-	-	174 580 851	83 460 000	52,2%

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.

Объектом оценки в исследуемом Отчете является специализированное многосоставное сооружение – Слип гребенчатый Г-150, состоящее из следующих элементов: наклонная часть слипа, горизонтальные стапельные места, подкрановые пути, нежилое одноэтажное здание, нежилое трехэтажное здание, прожекторные мачты. Рыночная стоимость объекта оценки, установленная оценщиком в Отчете, определена с учетом индивидуальных характеристик каждого из составных элементов сооружения. Состав объекта, а так же количественные качественные характеристики составных элементов объекта оценки подтверждены приложенными к Отчету документами. По сути, объект оценки, является Единым объектом недвижимости (ЕОН), состоящий из нескольких составных элементов объединенных единым функциональным назначением. 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 70:22:0020207:66 в размере его рыночной стоимости – 83 460 000,00 (Восемьдесят три миллиона четыреста шестьдесят тысяч) рублей.