

Приложение № 1 к протоколу № 5
заседания комиссии по рассмотрению
споров о результатах определения
кадастровой стоимости
на территории Томской области
от 15.02.2021

**Пояснения к отчету № 310/2020
об определении рыночной стоимости нежилого здания,
расположенного по адресу: Томская область, г. Томск,
Кузовлевский тракт, д. 46.**

Специалистам ОГБУ «ТОЦИК» для анализа был предоставлен Отчет № 310/2020 от 17.12.2020 г. об определении рыночной стоимости нежилого здания, расположенного по адресу: Томская область, г. Томск, Кузовлевский тракт, д. 46, выполненный оценщиком ООО «Институт оценки собственности и финансовой деятельности», выполненный Кравцовым Артемом Анатольевичем, членом «Ассоциации «Русское общество оценщиков, свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков от 05.03.2018 г., рег. № 010237.

Объектом оценки в настоящем Отчете является нежилое здание с кадастровым номером 70:21:0100001:573:

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 №310/2020 от 17.12.2020 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 №0310/2020 от 17.12.2020 г., руб.	Снижение кадастровой стоимости, %
нежилое здание	Томская область, г. Томск, Кузовлевский тракт, д. 46	70:21:0100001:573	15 616,88	986,19	100 999 040,60	6 378 000,00	93,68

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, включая его качественные характеристики, общее техническое состояние и фактическое использования объекта, что подтверждается проведенным оценщиком исследованием, представленным в описании объекта оценки на стр. 12-15 Отчета, а также фотографиями объекта - на стр. 65-70 Отчета. Анализ рыночных данных показал, что представленный в Отчете удельный показатель рыночной стоимости оцениваемого нежилого здания в размере 986,19 рублей приближен к нижней границе диапазона цен в соответствующем сегменте рынка 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 70:21:0100001:573 в размере его рыночной стоимости – 6 378 000,00 (Шесть миллионов триста семьдесят восемь тысяч) рублей.