

Приложение № 1 к протоколу № 6
заседания комиссии по рассмотрению
споров о результатах определения
кадастровой стоимости
на территории Томской области
от 24.02.2021

Пояснения к отчету №13
Об определении рыночной стоимости нежилого здания (гараж),
расположенного по адресу: Томская область, г. Стрежевой,
ул. Ермакова, д. 16, строение 2

Специалистам ОГБУ «ТОЦИК» для анализа был предоставлен Отчет № 13 от 25.01.2021 г. об определении рыночной стоимости нежилого здания (гараж), расположенного по адресу: Томская область, г. Стрежевой, ул. Ермакова, д. 16, строение 2, выполненный оценщиком ООО «ЛАНДО» Мельниковым Владимиром Николаевичем, членом некоммерческого партнерства СРО «Деловой Союз Оценщиков», регистрационный № 1138 от 18.03.2020 г.

Объектом оценки в настоящем Отчете является нежилое здание с кадастровым номером: 70:20:0000001:3159

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 №13 от 25.01.2021 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 №13 от 25.01.2021 г., руб.	Снижение кадастровой стоимости, %
Нежилое здание	Томская область, г. Стрежевой, ул. Ермакова, д. 16, строение 2	70.20.0000001.3159	20 063,37	9 753,46	2 604 225,99	1 266 000,00	48,6

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 ОТБВ «ТОПЛИК» 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 нежилой недвижимости г. Стрежевого. Оценщиком на стр. 55-56 Отчета приведена итоговая информация по результатам анализа рынка коммерческой недвижимости Томской области, о стоимости объектов, предложенных к продаже за период 2017-2018 г. г., то есть по датам, приближенным к дате оценки 01.01.2019 г. Удельный показатель рыночной стоимости оцениваемого объекта, рассчитанный оценщиком, находится в пределах диапазона цен на рынке нежилой недвижимости. ОТБВ «ТОПЛИК» считает снижение кадастровой стоимости оцениваемого объекта недвижимости на 48,6 % до уровня его рыночной стоимости допустимым и обоснованным.

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 70:20:0000001:3159 в размере его рыночной стоимости: 1 266 000,00 (Один миллион двести шестьдесят шесть тысяч) рублей.