

Приложение № 2 к протоколу № 10
заседания комиссии по рассмотрению
споров о результатах определения
кадастровой стоимости
на территории Томской области
от 09.04.2021

**Пояснения к отчету №100А/21 об оценке рыночной стоимости здания,
кадастровый номер: 70:05:0101003:798 адрес: Томская область,
р-н Зырянский, с. Зырянское, ул. Советская, д. 119, строен. 1
и здания, кадастровый номер: 70:05:0101003:797
адрес: Томская область, р-н Зырянский, с. Зырянское,
ул. Советская, д. 119, строен. 3**

Специалистам ОГБУ «ТОЦИК» для анализа был предоставлен Отчет № 100А/21 от 22.03.2021 г. об определении рыночной стоимости объектов недвижимости, принадлежащих Неснову Евгению Сергеевичу, выполненный оценщиком ООО «Оценка недвижимости» Кравцовым Сергеем Владимировичем, членом Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков СМАО, дата включения в реестр 04.05.2007 г., № согласно реестра 129.

Объектами оценки в настоящем Отчете являются нежилые здания:

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 №100А/21 от 22.03.2021 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 №100А/21 от 22.03.2021 г., руб.	Снижение кадастровой стоимости, %
Нежилое здание	Томская область, р-н Зырянский, с. Зырянское, ул. Советская, д. 119, строен. 1	70:05:0101003:798	16 795,38	350,41	10 861 570,03	226 607,31	97,91
Нежилое здание	Томская область, р-н Зырянский, с. Зырянское, ул. Советская, д. 119, строен. 3	70:05:0101003:797	18 390,72	443,51	17 864 740,75	430 825,52	97,59

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. 12-17 Отчета, а также фотографиями объекта - на стр. 78-82 Отчета. Анализ рыночных данных показал, что представленный в Отчете удельный показатель рыночной стоимости оцениваемого нежилых зданий в размере 350,41 и 443,51 рублей приближен к нижней границе диапазона цен в соответствующем сегменте рынка недвижимости Томской области. ОГБУ «ТОЦИК» считает обоснованным снижение кадастровой стоимости оцениваемого объекта недвижимости до уровня его рыночной стоимости.