

Приложение № 5 к протоколу № 10
заседания комиссии по рассмотрению
споров о результатах определения
кадастровой стоимости
на территории Томской области
от 09.04.2021

**Пояснение к отчету № 025/2021 об определении рыночной стоимости
помещения общей площадью 720,1 м², расположенного по адресу Томская
область, г. Колпашево, ул. Победы, д. 66, пом. 1, кадастровый номер
70:19:0000002:4287, принадлежащего на праве собственности ООО «Мария-
РА»»**

Специалистам ОГБУ «ТОЦИК» для анализа был предоставлен Отчет № 025/2021 от 14.01.2021 от определения рыночной стоимости нежилого помещения общей площадью 720,1 м², расположенного по адресу Томская область, г. Колпашево, ул. Победы, д. 66, пом. 1, кадастровый номер 70:19:0000002:4287, принадлежащего на праве собственности ООО «Мария-РА», выполненный оценщиком ООО «Западно-Сибирская оценочная компания» Бычковым Никитой Олеговичем, членом Некоммерческого партнерства «Межрегиональный союз оценщиков», регистрационный номер 1057 в соответствии со Свидетельством № 1057 от 13 марта 2013 года.

Объектом оценки в настоящем Отчете является нежилое помещение с кадастровым номером 70:19:0000002:4287:

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 № 025/2021 от 14.01.2021 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 № 025/2021 от 14.01.2021 г., руб.	Снижение кадастровой стоимости, %
Нежилое помещение	Томская область, г. Колпашево, ул. Победы, д. 66, пом. 1	70:19:0000002:4287	13 011,20	9 813,91	9 374 569,60	7 067 000,00	24,57

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 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 коммерческой недвижимости г. Колпашево Томской области. Оценщиком на стр. 23-25 Отчета приведена итоговая информация по результатам анализа рынка коммерческой недвижимости г. Колпашево, 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 в размере 9 813,91 руб./кв.м, рассчитанный оценщиком, находится в нижней границе диапазона цен на рынке торгово-офисной недвижимости. ОГБУ «ТОЦИК» считает снижение кадастровой стоимости оцениваемого объекта недвижимости на 24,57 % до уровня его рыночной стоимости допустимым и обоснованным.