

Приложение № 6 к протоколу № 10
заседания комиссии по рассмотрению
споров о результатах определения
кадастровой стоимости
на территории Томской области
от 09.04.2021

**Пояснения к отчету № 83А/21 об оценке рыночной стоимости помещений,
кадастровый номер: 70:21:0100021:6470 адрес: Томская область, г. Томск,
тракт Иркутский, д. 162, номера на поэтажном плане п001, п003-п005, п008-
п009, п012-п024, п028-п032, п03-п047, 1015, 1017, 10026-1039**

Специалистам ОГБУ «ТОЦИК» для анализа был предоставлен Отчет № 83А/21 от 23.03.2021 г. об оценке рыночной стоимости помещений, кадастровый номер: 70:21:0100021:6470 адрес: Томская область, г. Томск, тракт Иркутский, д. 162, номера на поэтажном плане п001, п003-п005, п008-п009, п012-п024, п028-п032, п03-п047, 1015, 1017, 10026-1039, выполненный оценщиком ООО «Оценка недвижимости» Кравцовым Сергеем Владимировичем, членом Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков СМАО, дата включения в реестр 04.05.2007г., № согласно реестра 129.

Объектом оценки в настоящем Отчете являются нежилые помещения с кадастровым номером 70:21:0100021:6470:

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 №83А/21 от 23.03.2021 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 №83А/21 от 23.03.2021 г., руб.	Снижение кадастровой стоимости, %
нежилые помещения	Томская область, г. Томск, тракт Иркутский, д. 162, номера на поэтажном плане п001, п003-п005, п008-п009, п012-п024, п028-п032, п03-п047, 1015, 1017, 10026-1039	70:21:0100021:6470	23 778,02	15 637,65	27 444 593,40	17 894 158,48	34,23

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 текущее использование, техническое и общее состояние, что подтверждается проведенным оценщиком исследованием, представленным в описании объекта оценки на стр. 13-15 Отчета, а также фотоматериалами - на стр. 74-92 Отчета. Анализ рыночных данных показал, что удельный показатель рыночной стоимости представленного нежилых помещений в размере 15 637,65 руб./кв. м находится в нижней границе диапазона цен в соответствующем сегменте рынка нежилкой недвижимости г. Томска. ОГБУ «ТОЦИК» считает обоснованным снижение кадастровой стоимости оцениваемого объекта недвижимости на 34,23% до уровня его рыночной стоимости.