

Приложение № 1 к протоколу № 11
заседания комиссии по рассмотрению
споров о результатах определения
кадастровой стоимости
на территории Томской области
от 26.04.2021

Пояснения к отчету № 277/2020 от 09.12.2020 г. об определении рыночной стоимости нежилого здания общей площадью 257,90 м2, расположенного по адресу Томская область, г. Томск, ул. Карла Маркса 48, стр. 4, кадастровый номер 70:21:0100056:426, принадлежащего на праве общей долевой собственности

Специалистам ОГБУ «ТОЦИК» для анализа был предоставлен Отчет № № 277/2020 от 09.12.2020 г. об определении рыночной стоимости нежилого здания общей площадью 257,90 м2, расположенного по адресу Томская область, г. Томск, ул. Карла Маркса 48, стр. 4, кадастровый номер 70:21:0100056:426, принадлежащего на праве общей долевой собственности, выполненный оценщиком ООО «Западно-Сибирская оценочная компания» Бычковым Никитой Олеговичем, Членом некоммерческого партнерства «Межрегиональный союз оценщиков», регистрационный номер 1057 от 13.03.2013 г.

Объектами оценки в настоящем Отчете является нежилое здание с кадастровым номером 70:21:0100056:426:

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 №277/2020 от 09.12.2020 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 №№277/2020 от 09.12.2020 г., руб.	Снижение кадастровой стоимости, %
Нежилое здание	Томская область, г. Томск, ул. Карла Маркса 48, стр. 4	70:21:0100056:426	35 490,93	2 062,81	9 153 110,04	532 000,00	94,19

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 техническое и общее состояние объекта, что подтверждается проведенным оценщиком исследованием, представленным в описании объекта оценки на стр. 11-13 Отчета, а также фотоматериалами на стр. 50-51 Отчета. ОГБУ «ТОЦИК» считает обоснованным снижение кадастровой стоимости оцениваемого объекта недвижимости до уровня его рыночной стоимости.