

Приложение № 8 к протоколу № 11
заседания комиссии по рассмотрению
споров о результатах определения
кадастровой стоимости
на территории Томской области
от 26.04.2021

Пояснения к отчету № 78/21
рыночной стоимости объекта индивидуального жилищного строительства
общей площадью 269,8 кв. м, по адресу: Российская Федерация, Томская
область, Томский муниципальный район, Корниловское сельское
поселение,

с. Корнилово, мкр. Зеленая Долина, ул. Вольная, д. 10
(кадастровый номер 70:14:0300090:7985)

Специалистам ОГБУ «ТОЦИК» для анализа был предоставлен Отчет № 78/21 от 16.03.2021 г. об определении рыночной стоимости объекта индивидуального жилищного строительства общей площадью 269,8 кв. м, по адресу: Российская Федерация, Томская область, Томский муниципальный район, Корниловское сельское поселение, с. Корнилово, мкр. Зеленая Долина, ул. Вольная, д. 10 (кадастровый номер 70:14:0300090:7985), выполненный оценщиком союза «Томская торгово-промышленная палата» Чадаевой Инной Валерьевной, членом ассоциации «Русское общество оценщиков», рег. № 004772 от 30.07.2008 г.

Объектом оценки в настоящем Отчете является индивидуальный жилой дом с кадастровым номером: 70:14:0300090:7985:

Объект оценки	Адрес	Кадастровый номер	Удельная кадастровая стоимость объекта по состоянию на 24.01.2020 г., согласно Акту № 1 от 18.03.2020 г., руб./кв. м	Удельная рыночная стоимость объекта по состоянию на 24.01.2020 г., согласно Отчету №78/21 от 16.03.2021 г., руб./кв. м	Кадастровая стоимость объекта по состоянию на 24.01.2020 г., согласно Акту № 1 от 18.03.2020 г., руб./кв. м	Рыночная стоимость объекта по состоянию на 24.01.2020 г., согласно Отчету №78/21 от 16.03.2021 г., руб.	Снижение кадастровой стоимости, %
жилой дом	Российская Федерация, Томская область, Томский муниципальный район, Корниловское сельское поселение, с. Корнилово, мкр. Зеленая Долина, ул. Вольная, д. 10	70:14:0300090:7985	31 441,25	17 494,44	8 482 849,44	4 720 000,00	44,36

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, а именно отсутствие отделки и коммуникаций, что подтверждается проведенным оценщиком исследованием, представленным в описании объекта оценки на стр. 15-17 Отчета, а также фотографиями объекта - на стр. 19-24 Отчета. Анализ рыночных данных показал, что представленный в Отчете удельный показатель рыночной стоимости оцениваемого жилого дома в размере 17 494,44 рублей находится в диапазоне цен в соответствующем сегменте рынка недвижимости Томского района. ОГБУ «ТОЦИК» считает обоснованным снижение кадастровой стоимости оцениваемого объекта недвижимости до уровня его рыночной стоимости.