

**Пояснения к отчету № 311-А/2021
об оценке рыночной стоимости жилого дома по адресу:
Томская область, г. Томск, пос. Апрель, Листопадная улица, д. 79
(кадастровый № 70:21:0200057:626)**

в целях оспаривания кадастровой стоимости

Специалистам ОГБУ «ТОЦИК» для анализа был предоставлен Отчет № 311-А/2021 от 28.04.2021 г. об оценке рыночной стоимости жилого дома по адресу: Томская область, г. Томск, пос. Апрель, Листопадная улица, д. 79 (кадастровый № 70:21:0200057:626), выполненный оценщиком Хлопцовым Дмитрием Михайловичем членом СРО «Русское общество оценщиков», номер в реестре №000023 от 09.07.2007 г.

Объектом оценки в настоящем Отчете является жилой дом с кадастровым номером 70:21:0200057:626:

Объект оценки	Адрес	Кадастровый номер	Удельная кадастровая стоимость объекта по состоянию на 01.01.2019, согласно Отчета №1ГКООН-2019 от 07.11.2019, руб./кв. м	Удельная рыночная стоимость объекта по состоянию на 09.04.2021, согласно Отчета №311-А/2021 от 28.04.2021 г., руб./кв. м	Кадастровая стоимость объекта по состоянию на 01.01.2019, согласно Отчета №1ГКООН-2019 от 07.11.2019, руб./кв. м	Рыночная стоимость объекта по состоянию на 09.04.2021, согласно Отчета №311-А/2021 от 28.04.2021 г., руб.	Снижение кадастровой стоимости, %
Жилой дом	Томская область, г. Томск, пос. Апрель, Листопадная улица, д. 79	70:21:0200057:626	26 004,30	15 290,93	3 843 434,88	2 260 000,00	41,20

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 состояние отделки жилого дома. Это подтверждается проведенным оценщиком исследованием, представленным в описании объекта оценки на стр. 36-37 Отчета, а также фотоматериалами - на стр. 37-39 Отчета. Согласно данным Отчета, оцениваемый жилой дом нуждается в завершении отделки. Кроме того, в общую площадь жилого дома входит гараж, что подтверждается данными из Технического паспорта жилого дома, представленным на стр. 75-81 Отчета. Удельный показатель рыночной стоимости представленного жилого дома в размере 15 290,93 руб./кв. м находится в нижней границе диапазона цен в соответствующем сегменте рынка недвижимости. ОГБУ «ТОЦИК» считает обоснованным и допустимым снижение кадастровой стоимости оцениваемого объекта недвижимости до уровня его рыночной стоимости на 41,20%.