

Приложение № 4 к протоколу № 20
заседания комиссии по рассмотрению
споров о результатах определения
кадастровой стоимости
на территории Томской области
от 06.08.2021

Пояснение к отчету №226
об определении рыночной стоимости нежилого здания
расположенного по адресу: Томская область, г. Стрежевой, ул. Ермакова,
116

Специалистам ОГБУ «ТОЦИК» для анализа был предоставлен Отчет № 226 от 02.07.2021 г. об определении рыночной стоимости нежилого здания общей площадью 541 кв. м, расположенного по адресу: Томская область, г. Стрежевой, Ермакова улица, 116, выполненный оценщиком ООО «ЛАНДО» Мельниковым Владимиром Николаевичем, членом некоммерческого партнерства СРО «Деловой союз оценщиков», рег. № 1138 от 18.03.2020.

Объектом оценки в настоящем Отчете является нежилое здание с кадастровым номером 70:20:0000003:3343:

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 №226 от 02.07.2021 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 №226 от 02.07.2021 г., руб.	Снижение кадастровой стоимости, %
Нежилое здание	Томская область, г. Стрежевой, Ермакова улица, 116	70:20:0000003:3343	11 259,71	2 134,93	6 091 501,31	1 155 000,00	81,04

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 фактического назначения объекта оценки, его индивидуальных количественных и качественных характеристик.

ОГБУ «ТОЦИК» считает снижение кадастровой стоимости оцениваемого объекта недвижимости до уровня его рыночной стоимости на 81,04 % допустимым и обоснованным.