

Приложение № 6 к протоколу № 20
заседания комиссии по рассмотрению
споров о результатах определения
кадастровой стоимости
на территории Томской области
от 06.08.2021

Пояснение к отчету №222
об определении рыночной стоимости нежилого помещения
по адресу: Томская область, г. Стрежевой, Строителей улица, 12а, пом. 1

Специалистам ОГБУ «ТОЦИК» для анализа был предоставлен Отчет № 222 от 02.07.2021 г. об определении рыночной стоимости нежилого помещения по адресу: Томская область, г. Стрежевой, Строителей улица, 12а, пом. 2, 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 помещение с кадастровым номером 70:20:0000003:24771:

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 01.01.2019 г., согласно Отчета № 222 от 02.07.2021, 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 № 222 от 02.07.2021, руб.	Снижение кадастровой стоимости, %
Нежилое помещение	Томская область, г. Стрежевой, Строителей улица, 12а, пом. 2	70:20:0000003:24771	18 244,78	11 787,51	16 004 318,48	10 340 000,00	35,39

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 сложившегося на дату оценки 01.01.2019 г. диапазона цен на рынке коммерческой недвижимости г. Стрежевого. Оценщиком на стр. 53-56 Отчета приведена информация по результатам анализа рынка торгово-офисной недвижимости г. Стрежевого, о стоимости объектов, предложенных к продаже на дату оценки 01.01.2019 г. Удельный показатель рыночной стоимости оцениваемого помещения в размере 11 787,51 руб./кв.м., рассчитанный оценщиком, находится в диапазоне цен на рынке торгово-офисной недвижимости. ОГБУ «ТОЦИК» считает снижение кадастровой стоимости оцениваемого объекта недвижимости до уровня его рыночной стоимости на 35,39% допустимым и обоснованным.