

Приложение № 3 к протоколу № 20
заседания комиссии по рассмотрению
споров о результатах определения
кадастровой стоимости
на территории Томской области
от 06.08.2021

**Пояснение к отчету 0668/20
об определении рыночной стоимости
нежилого здания, общей площадью 1601,40 кв.м., расположенного по
адресу: Томская область, Колпашевский муниципальный район,
Колпашевское городское поселение, г. Колпашево, ул. Портовая, 23,
строение 1**

Специалистам ОГБУ «ТОЦИК» для анализа был предоставлен Отчет № 0668/20 от 08.07.2021 об определении рыночной стоимости нежилого здания, общей площадью 1601,40 кв.м., расположенного по адресу: Томская область, Колпашевский муниципальный район, Колпашевское городское поселение, г. Колпашево, ул. Портовая, 23, строение 1, выполненный оценщиком ООО «Центр независимой экспертизы и оценки» Смирновым Павлом Николаевичем, членом некоммерческого партнерства "Саморегулируемая организация оценщиков "Экспертный совет" от 20.09.2013, регистрационный номер № 183.

Объектом оценки в настоящем Отчете является нежилое здание с кадастровым номером 70:19:0000004:1044:

Объект оценки	Адрес	Кадастровый номер	Удельная кадастровая стоимость объекта по состоянию на 01.01.2019 г., согласно Отчета №1ГКООП-2019 от 07.11.2019 г., руб./кв.м.	Удельная рыночная стоимость объекта по состоянию на 01.01.2019 г., согласно Отчета №0668/20 от 08.07.2021 г., руб./кв.м.	Кадастровая стоимость объекта по состоянию на 01.01.2019 г., согласно Отчета №1ГКООП-2019 от 07.11.2019 г., руб.	Рыночная стоимость объекта по состоянию на 01.01.2019 г., согласно Отчета №0668/20 от 08.07.2021 г., руб.	Снижение кадастровой стоимости, %
Нежилое здание	Томская область, Колпашевский муниципальный район, Колпашевское городское поселение, г. Колпашево, ул. Портовая, 23, строение 1	70:19:0000004:1044	8 241,91	2 015,11	13 198 591,3	3 227 000,00	75,55

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 индивидуальных качественных характеристик оцениваемого здания, а именно – с учетом его неудовлетворительного технического состояния. Удельный показатель рыночной стоимости оцениваемого помещения в размере 2 015,11 руб./кв.м., рассчитанный оценщиком, находится в диапазоне диапазона цен на рынке производственно-складской недвижимости районных центров Томской области. ОГБУ «ТОЦИК» считает снижение кадастровой стоимости оцениваемого объекта недвижимости до уровня его рыночной стоимости на 75,55 % обоснованным.