

Приложение № 3 к протоколу № 21
заседания комиссии по рассмотрению
споров о результатах определения
кадастровой стоимости
на территории Томской области
от 12.08.2021

**Пояснение к отчету №904 от 24.05.2021
об оценке рыночной стоимости нежилого здания общей площадью 506,4
кв.м. (кадастровый номер 70:21:0100004:3636, адрес (местоположение):
Томская область, г. Томск, Мостовой 1-й переулок, 1в**

Специалистам ОГБУ «ТОЦИК» для анализа был предоставлен №904 от 24.05.2021 об оценке рыночной стоимости нежилого здания общей площадью 506,4 кв.м. (кадастровый номер 70:21:0100004:3636, адрес (местоположение): Томская область, г. Томск, Мостовой 1-й переулок, 1в, выполненный оценщиком АО «Оценка собственности» Поляковым Алексеем Владимировичем, членом ассоциации «Русское общество оценщиков», свидетельство №0001669, запись в реестре №005860 от 04.08.2009 г.

Объектом оценки в настоящем Отчете является нежилое здание с кадастровым номером 70:21:0100004:3636:

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 № 904 от 24.05.2021, 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 № 904 от 24.05.2021, руб.	Снижение кадастровой стоимости %
Нежилое здание	Томская область, г. Томск, Мостовой 1-й переулок, 1в	70:21:0100004:3636	41 709,11	7 618,48	21 121 494,74	3 858 000,00	81,73

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 его фактического функционального назначения, материала стен и строительного объема здания.

ОГБУ «ТОЦИК» считает обоснованным снижение кадастровой стоимости оцениваемого объекта недвижимости с кадастровым номером 70:21:0100004:3636 на 81,73 % до уровня его рыночной стоимости.