

Приложение № 5 к протоколу № 21
заседания комиссии по рассмотрению
споров о результатах определения
кадастровой стоимости
на территории Томской области
от 12.08.2021

**Пояснение к отчету №164/21 о рыночной стоимости объекта - жилого дома,
площадью 25,0 кв. м, кадастровый номер 70:14:0314002:258,
местоположение объекта: Томская область, г. Томск, д. Лоскутово, ул.
Октябрьская, д. 28**

Специалистам ОГБУ «ТОЦИК» для анализа был предоставлен №164/21 от 10.06.2021 рыночной стоимости объекта - жилого дома, площадью 25,0 кв. м, кадастровый номер 70:14:0314002:258, местоположение объекта: Томская область, г. Томск, д. Лоскутово, ул. Октябрьская, д. 28, выполненный оценщиком Союза «Томская торгово-промышленная палата» Чадаевой Инной Валерьевной, членом Ассоциации «Русское общество оценщиков» («РОО»), включена в реестр 30.07.2008 г. регистрационный № 004772.

Объектом оценки в настоящем Отчете является жилой дом с кадастровым номером 70:14:0314002:258:

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 № 164/21 от 10.06.2021, 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 № 164/21 от 10.06.2021, руб.	Снижение кадастровой стоимости %
Жилой дом	Томская область, г. Томск, д. Лоскутово, ул. Октябрьская, д. 28	70:14:0314002:258	16 493,00	1 530,24	412 324,88	38 256,00	90,72

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 технического состояния и обоснованного расчетного размера его физического износа.

ОГБУ «ТОЦИК» считает снижение кадастровой стоимости оцениваемого объекта недвижимости с кадастровым номером 70:14:0314002:258 до уровня его рыночной стоимости на 90,72 % допустимым и обоснованным.