

Приложение № 1 к протоколу № 22
заседания комиссии по рассмотрению
споров о результатах определения
кадастровой стоимости
на территории Томской области
от 27.08.2021

**Пояснение к отчету № 232
об определении рыночной стоимости нежилого помещения
по адресу: Томская область, г. Стрежевой, мкр. 4-й, д. 402а, пом. 4**

Специалистам ОГБУ «ТОЦИК» для анализа был предоставлен Отчет № 232 от 07.07.2021 г. об определении рыночной стоимости нежилого помещения по адресу: Томская область, г. Стрежевой, мкр. 4-й, д. 402а, пом. 4, 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 70:20:0000003:4087:

Объект оценки	Адрес	Кадастровый номер	Удельная кадастровая стоимость объекта по состоянию на 29.02.2020, согласно Акту №АОКС-70/2021/000021 от 05.02.2021, руб./кв. м	Удельная рыночная стоимость объекта по состоянию на 29.02.2020 г., согласно Отчета № 232 от 07.07.2021, руб./кв. м	Кадастровая стоимость объекта по состоянию на 29.02.2020, согласно Акту №АОКС-70/2021/000021 от 05.02.2021, руб.	Рыночная стоимость объекта по состоянию на 29.02.2020 г., согласно Отчета № 232 от 07.07.2021, руб.	Снижение кадастровой стоимости, %
Нежилое помещение	Томская область, г. Стрежевой, мкр. 4-й, д. 402а, пом. 4	70:20:0000003:4087	30 762,28	14 267,78	14 704 369,84	6 820 000,00	53,62

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 29.02.2020 диапазона цен на рынке коммерческой недвижимости г. Стрежевого. Оценщиком на стр. 58-59 Отчета приведена информация по результатам анализа рынка торгово-офисной недвижимости г. Стрежевого, о стоимости объектов, предложенных к продаже в период, предшествующий дате оценки. Удельный показатель рыночной стоимости оцениваемого помещения в размере 14 267,78 руб./кв.м., рассчитанный оценщиком, находится в диапазоне диапазона цен на рынке торгово-офисной недвижимости. ОГБУ «ТОЦИК» считает снижение кадастровой стоимости оцениваемого объекта недвижимости до уровня его рыночной стоимости на 53,62% допустимым и обоснованным.