

Приложение № 8 к протоколу № 22
заседания комиссии по рассмотрению
споров о результатах определения
кадастровой стоимости
на территории Томской области
от 27.08.2021

**Пояснение к отчету № ОТЧЕТ № 2107-1
об определении рыночной стоимости недвижимости**

Специалистам ОГБУ «ТОЦИК» для анализа был предоставлен №2107-1 от 16 июля 2021 г. об оценке рыночной стоимости нежилых помещений по адресу: Томская область, г. Томск, ул. Красноармейская 101а, пом. п001-п009, п013-п017, п019, п025, п027-п029, п032-п034, п041-п042, п045-п071, этаж подвал, общая площадь 1278,7 кв.м с кадастровым номером 70:21:0200023:4780, выполненный оценщиком ООО «Континент-СП» Замазчиковой Светланой Павловной, членом СМАО, включена в реестр оценщиков 03 июля 2007 г., регистрационный номер в реестре оценщиков №389.

Объектом оценки в настоящем Отчете является нежилые помещения с кадастровым номером 70:21:0200023:4780:

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, согласно Отчета № 904 от 24.05.2021, руб./кв. м	Кадастровая стоимость объекта по состоянию на 01.01.2019, согласно Отчета №1ГКООН-2019 от 07.11.2019 г., руб.	Рыночная стоимость объекта по состоянию на 01.01.2019, согласно Отчета № 904 от 24.05.2021, руб.	Снижение кадастровой стоимости, %
нежилые помещения	Томская область, г. Томск, ул. Красноармейская 101а, пом. п001-п009, п013-п017, п019, п025, п027-п029, п032-п034, п041-п042, п045-п071	70:21:0200023:4780	20 406,67	4 530,36	26 094 012,76	5 792 971,33	77,80

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 и общего технического состояния оцениваемых помещений.

ОГБУ «ТОЦИК» считает обоснованным снижение кадастровой стоимости оцениваемого объекта недвижимости с кадастровым номером 70:21:0200023:4780 на 77,80 % до уровня его рыночной стоимости.