

Приложение № 1 к протоколу № 23
заседания комиссии по рассмотрению
споров о результатах определения
кадастровой стоимости
на территории Томской области
от 03.09.2021

**Пояснение к отчету №247 от 19.07.2021 об определении рыночной
стоимости нежилого здания, расположенного по адресу: Томская область,
г. Стрежевой, ул. Ермакова, д. 51**

Специалистам ОГБУ «ТОЦИК» для анализа был предоставлен Отчет об оценке №247 от 19.07.2021 об определении рыночной стоимости нежилого здания, расположенного по адресу: Томская область, г. Стрежевой, ул. Ермакова, д. 51, выполненный оценщиком ООО «ЛАНДО» Мельниковым Владимиром Николаевичем членом Некоммерческого партнерства СРО «Деловой Союз Оценщиков. Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков № 1138, дата выдачи 18 марта 2020 г., рег. № 1138.

Объектом оценки в настоящем Отчете является нежилое здание с кадастровым номером 70:20:0000003:3581:

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 № 247 от 19.07.2021, 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 № 247 от 19.07.2021, руб.	Снижение кадастров ой стоимости, %
Нежилое здание	Томская область, г. Стрежевой, ул. Ермакова, д. 51	70:20:0000003:3581	23 641,36	12 325,71	13 224 974,53	6 895 000,00	47,86

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 индивидуальных количественных и качественных характеристик, а именно: материала стен, физического износа и строительного объема здания.

ОГБУ «ТОЦИК» считает обоснованным снижение кадастровой стоимости оцениваемого объекта недвижимости с кадастровым номером 70:20:0000003:3581 на 47,86 % до уровня его рыночной стоимости.