

Приложение № 6 к протоколу № 23
заседания комиссии по рассмотрению
споров о результатах определения
кадастровой стоимости
на территории Томской области
от 03.09.2021

Пояснение к отчету №553-А/2021 об оценке рыночной стоимости жилого дома по адресу: Томская область, ЗАТО Северск, г. Северск, ул. Сосновая, дом 18/33 (кадастровый № 70:22:0020810:519)

Специалистам ОГБУ «ТОЦИК» для анализа был предоставлен Отчет об оценке №553-А/2021 от 06.08.2021 об оценке рыночной стоимости жилого дома по адресу: Томская область, ЗАТО Северск, г. Северск, ул. Сосновая, дом 18/33 (кадастровый № 70:22:0020810:519), выполненный оценщиком ООО «Бюро оценки «ТОККО» Хлопцовым Дмитрием Михайловичем, членом СРО Русское общество оценщиков, номер в реестре №000023 от 09.07.2007.

Объектом оценки в настоящем Отчете является жилой дом с кадастровым номером 70:22:0020810:519:

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 № 553-А/2021 от 06.08.2021, руб./кв. м	Кадастровая стоимость объекта по состоянию на 01.01.2019, согласно Отчета №1ГКООН-2019 от 07.11.2019, руб.	Рыночная стоимость объекта по состоянию на 01.01.2019, согласно Отчета № 553-А/2021 от 06.08.2021, руб.	Снижение кадастровой стоимости, %
Жилой дом	Томская область, ЗАТО Северск, г. Северск, ул. Сосновая, дом 18/33	70:22:0020810:519	34 961,00	12 626,43	32 146 639,55	11 610 000,00	63,88

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 в размере 12 626,43 руб./кв. м, определена с учетом его индивидуальных количественных и качественных характеристик, а именно: фактического назначения, материала стен, общего технического состояния, включая отсутствие внешней и внутренней отделки и инженерных коммуникаций.

ОГБУ «ТОЦИК» считает обоснованным снижение кадастровой стоимости оцениваемого объекта недвижимости с кадастровым номером 70:22:0020810:519 на 63,88 % до уровня его рыночной стоимости.