

Приложение № 7 к протоколу № 24
заседания комиссии по рассмотрению
споров о результатах определения
кадастровой стоимости
на территории Томской области
от 17.09.2021

**Пояснение к отчету №799/2021 от 18.08.2021 об определении
рыночной стоимости нежилого здания общей площадью 339,5 м2,
расположенного по адресу: Томская область, г. Томск, ул. Профсоюзная, д.
4а, кадастровый номер 70:21:0100004:4293, принадлежащего на праве
собственности Хоконову Аслану Толевичу**

Специалистам ОГБУ «ТОЦИК» для анализа был предоставлен Отчет №799/2021 от 18.08.2021 об определении рыночной стоимости нежилого здания общей площадью 339,5 м2, расположенного по адресу: Томская область, г. Томск, ул. Профсоюзная, д. 4а, кадастровый номер 70:21:0100004:4293, принадлежащего на праве собственности Хоконову Аслану Толевичу, выполненный оценщиком ООО «Западно-Сибирская оценочная компания» Бычковым Никитой Олеговичем, членом Некоммерческого партнерства «Межрегиональный союз оценщиков», регистрационный номер 1057 в соответствии со Свидетельством № 1057 от 13 марта 2013 года.

Объектом оценки в настоящем Отчете является нежилое здание с кадастровым номером 70:21:0100004:4293:

Объект оценки	Адрес	Кадастровый номер	Удельная кадастровая стоимость объекта по состоянию на 09.08.2019, согласно Акта об определении кадастровой стоимости №2 от 24.03.2020, руб./кв.м	Удельная рыночная стоимость объекта по состоянию на 09.08.2019 г., согласно Отчета № 799/2021 от 18.08.2021, руб./кв. м	Кадастровая стоимость объекта по состоянию на 09.08.2019, согласно Акта об определении кадастровой стоимости №2 от 24.03.2020, руб.	Рыночная стоимость объекта по состоянию на 09.08.2019, согласно Отчета № 799/2021 от 18.08.2021, руб.	Снижение кадастровой стоимости, %
Нежилое здание	Томская область, г. Томск, ул. Профсоюзная, д. 4а	70:21:0100004:4293	34 466,66	22 509,57	11 701 431,19	7 642 000,00	34,69

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 22 509,57 руб./кв. м, определена с учетом его индивидуальных характеристик объекта, а именно материала стен здания.

ОГБУ «ТОЦИК» считает обоснованным снижение кадастровой стоимости оцениваемого объекта недвижимости с кадастровым номером 70:21:0100004:4293 на 34,69 % до уровня его рыночной стоимости.