

Приложение № 4 к протоколу № 25
заседания комиссии по рассмотрению
споров о результатах определения
кадастровой стоимости
на территории Томской области
от 01.10.2021

**Пояснение к отчету об оценке № 1224/21
рыночной стоимости недвижимого имущества, расположенного по адресу:
Томская область, г. Томск, ул. Ивановского, д. 8а**

Специалистам ОГБУ «ТОЦИК» для анализа был предоставлен 1224/21 от 13.09.2021 рыночной стоимости недвижимого имущества, расположенного по адресу: Томская область, г. Томск, ул. Ивановского, д. 8а, выполненный оценщиком ООО «Центр экономических консультаций и оценки» Евтушенко Ольгой Владимировной, членом саморегулируемой организации оценщиков (реестровый номер 1266, дата включения в реестр – 05.06.2015г.): Ассоциация «Межрегиональный союз оценщиков», Свидетельство № 1266. Место нахождения Ассоциации «МСО».

Объектом оценки в настоящем Отчете является нежилое здание с кадастровым номером 70:21:0100046:146:

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 № 1224/21 от 13.09.2021, 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 № 1224/21 от 13.09.2021, руб.	Снижение кадастровой стоимости, %
Нежилое здание	Томская область, г. Томск, ул. Ивановского, д. 8а	70:21:0100046:146	28 713,47	14 467,88	62 081 387,35	31 281 000,00	49,61

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 были выявлены следующие нарушения требований действующего на территории Российской Федерации законодательства об оценочной деятельности:

По результатам анализа Отчета специалистами ОГБУ «ТОЦИК» было установлено отсутствие в нем 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 01.01.2019 г. диапазона цен на рынке коммерческой недвижимости г. Томска. Оценщиком на стр. 26-27 в табл. 8.3.6 Отчета приведена итоговая информация по результатам анализа рынка производственно-складской недвижимости г. Томска, о стоимости объектов, предложенных к продаже в 2018 г., то есть по датам, приближенным к дате оценки 01.01.2019 г. Удельный показатель рыночной стоимости оцениваемого объекта в размере 14 467,88 руб./кв.м, рассчитанный оценщиком, находится в диапазоне цен на рынке производственно-складской недвижимости. ОГБУ «ТОЦИК» считает снижение кадастровой стоимости оцениваемого объекта недвижимости на 49,61% до уровня его рыночной стоимости допустимым и обоснованным.