

Приложение № 7 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 № 09/01/2021
рыночной стоимости Индивидуального жилого дома
(кадастровый номер: 70:14:0313001:1869) общей площадью 308,2 кв.м ,
расположенного по адресу: Российская Федерация, Томская область,
Томский район, с. Корнилово, ул. Рыкуна, 17/2а**

Специалистам ОГБУ «ТОЦИК» для анализа был предоставлен Отчет №09/01/2021 от 15 сентября 2021 г. об оценке рыночной стоимости индивидуального жилого дома (кадастровый номер: 70:14:0313001:1869) общей площадью 308,2 кв.м, расположенного по адресу: Российская Федерация, Томская область, Томский район, с. Корнилово, ул. Рыкуна, 17/2а, выполненный оценщиком ООО «Геодезия и картография» Гладких Анной Юрьевной, членом саморегулируемой организации оценщиков: Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» (реестровый номер 009635, дата включения в реестр – 22.06.2015 г.).

Объектом оценки в настоящем Отчете является жилой дом с кадастровым номером 70:14:0313001:1869:

Объект оценки	Адрес	Кадастровый номер	Удельная кадастровая стоимость объекта по состоянию на 14.08.2020, согласно Акту №29 от 07.09.2020, руб./кв. м	Удельная рыночная стоимость объекта по состоянию на 14.08.2021, согласно Отчета № №09/01/2021 от 15.09.2021, руб./кв. м	Кадастровая стоимость объекта по состоянию на 14.08.2020, согласно Акту №29 от 07.09.2020, руб.	Рыночная стоимость объекта по состоянию на 14.08.2020, согласно Отчета №09/01/2021 от 15.09.2021, руб.	Снижение кадастровой стоимости, %
Жилой дом	Российская Федерация, Томская область, Томский район, с. Корнилово, ул. Рыкуна, 17/2а	70:14:0313001:1869	24 093,96	11 075,00	7 425 759,84	3 413 315,00	54,03

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 индивидуальных характеристик объекта недвижимости, включая общее техническое состояние жилого дома. Это подтверждается проведенным оценщиком исследованием, представленным в описании объекта оценки на стр. 11 Отчета, а также фотоматериалами - на стр. 56-68 Отчета. Согласно данным Отчета, в оцениваемом жилом доме отсутствует внутренняя отделка, частично отсутствует заполнение оконных проемов, а также в некоторых помещениях жилого дома отсутствуют полы. Оценщиком на стр. 35 Отчета приведен анализ сегмента рынка, к которому относится объект оценки с приведением информации об объектах-аналогах в с. Корнилово Томского района, предложенных к продаже по датам, приближенным к дате оценки 14.08.2020. Анализ рыночных данных показал, что удельный показатель рыночной стоимости представленного жилого дома в размере 11 075,00 руб./кв.м находится в нижней границе диапазона цен в соответствующем сегменте рынка недвижимости. ОГБУ «ТОЦИК» считает обоснованным и допустимым снижение кадастровой стоимости оцениваемого объекта недвижимости на 54,03 % до уровня его рыночной стоимости.