

Приложение № 6 к протоколу № 26
заседания комиссии по рассмотрению
споров о результатах определения
кадастровой стоимости
на территории Томской области
от 08.10.2021

**Пояснение к отчету об оценке № 197-1А/21
об оценке рыночной стоимости здания, кадастровый номер: 70:21:0200055:768
адрес: Российская Федерация, Томская область, г. Томск, п. Апрель, ул. Еланская, д. 8**

Специалистам ОГБУ «ТОЦИК» для анализа был предоставлен Отчет № 197-1А/21 от 20.05.2021 об оценке рыночной стоимости здания, кадастровый номер: 70:21:0200055:768 адрес: Российская Федерация, Томская область, г. Томск, п. Апрель, ул. Еланская, д. 8, выполненный оценщиком ООО «Оценка недвижимости» Кравцовым Сергеем Владимировичем, членом Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков СМАО, дата включения в реестр 04.05.2007г., № согласно реестра 129

Объектом оценки в настоящем Отчете является жилой дом с кадастровым номером 70:21:0200055:768:

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 № 197-1А/21 от 20.05.2021, 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 197-1А/21 от 20.05.2021, руб.	Снижение кадастровой стоимости, %
Жилой дом	Томская область, г. Томск, п. Апрель, ул. Еланская, д. 8	70:21:0200055:768	26 618,73	17 948,36	5 416 911,33	3 684 798,01	32,57

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. 14-15 Отчета, а также фотоматериалами - на стр. 98-105 Отчета. Согласно данным Отчета, в оцениваемом жилом доме отсутствует внутренняя отделка, отсутствует заполнение дверных проемов, а также холодная веранда не имеет остекления. Оценщиком на стр. 58-62 Отчета приведен анализ сегмента рынка, к которому относится объект оценки с приведением информации об объектах-аналогах в п. Апрель г. Томска, предложенных к продаже по датам, приближенным к дате оценки 01.01.2019. Анализ рыночных данных показал, что удельный показатель рыночной стоимости представленного жилого дома в размере 17 948,36 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 32,57 % до уровня его рыночной стоимости.