

Приложение № 7 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 № 396/21-А/2021
об оценке рыночной стоимости объекта капитального строительства:
нежилого здания площадью 944,1 кв. м, расположенного по адресу:
Томская область, Колпашевский район, г. Колпашево,
пер. С. Лазо 7/1 (кадастровый номер 70:19:0000005:4023)**

Специалистам ОГБУ «ТОЦИК» для анализа был предоставлен Отчет об оценке №396/21-А/2021 от 21.09.2021 об оценке рыночной стоимости нежилого здания площадью 438 кв. м, расположенного по адресу: Томская область, Колпашевский район, г. Колпашево, пер. С. Лазо 7/1 (кадастровый номер 70:19:0000005:4023), 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 нежилое здание с кадастровым номером 70:19:0000005:4023:

Объект оценки	Адрес	Кадастровый номер	Удельная кадастровая стоимость объекта по состоянию на 10.11.2020, согласно Акта №АОКС-70/2021/000022 от 05.02.2021, руб./кв. м	Удельная рыночная стоимость объекта по состоянию на 10.11.2020, согласно Отчета № 396/21-А/2021 от 21.09.2021, руб./кв. м	Кадастровая стоимость объекта по состоянию на 10.11.2020, согласно Акта №АОКС-70/2021/000022 от 05.02.2021, руб.	Рыночная стоимость объекта по состоянию на 10.11.2020, согласно Отчета № 396/21-А/2021 от 21.09.2021, руб.	Снижение кадастровой стоимости, %
Нежилое здание	Томская область, Колпашевский район, г. Колпашево, пер. С. Лазо 7/1	70:19:0000005:4023	26 359,06	10 517,95	24 885 587,87	9 930 000,00	60,10

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 особенность месторасположения, подтвержденное фактическое использование оцениваемого объекта, его общее техническое состояние и необходимость ремонта помещений второго этажа здания. Это подтверждается проведенным оценщиком исследованием, представленным в описании объекта оценки на стр. 36-37 Отчета, а также фотоматериалами - на стр. 37 Отчета. Оценщиком на стр. 41 Отчета приведены данные анализа сегмента рынка, к которому относится объект оценки с приведением информации об объектах-аналогах в Колпашевском районе Томской области, предложенных к продаже по датам, приближенным к дате оценки 01.01.2019. Анализ рыночных данных показал, что удельный показатель рыночной стоимости представленного нежилого здания в размере 10 517,95 руб./кв.м находится в диапазоне цен в соответствующем сегменте рынка недвижимости. ОГБУ «ТОЦИК» считает обоснованным и допустимым снижение кадастровой стоимости оцениваемого объекта недвижимости на 60,10 % до уровня его рыночной стоимости.