

Приложение № 6 к протоколу № 27
заседания комиссии по рассмотрению
споров о результатах определения
кадастровой стоимости
на территории Томской области
от 22.10.2021

Пояснение к отчету №1579

**об оценке рыночной стоимости нежилого здания общей площадью 644,30 кв.м.
(кадастровый номер 70:11:0101003:1673, адрес (местоположение): Томская область,
Парабельский район, с. Парабель, Советская улица, 966**

Специалистам ОГБУ «ТОЦИК» для анализа был предоставлен Отчет №1579 от 10.09.2021 г. об оценке рыночной стоимости нежилого здания общей площадью 644,30 кв.м. (кадастровый номер 70:11:0101003:1673, адрес (местоположение): Томская область, Парабельский район, с. Парабель, Советская улица, 966, выполненный оценщиком АО «Оценка собственности» Поляковым Алексеем Владимировичем, членом ассоциации «Русское общество оценщиков», свидетельство №0001669, запись в реестре №005860 от 04.08.2009 г.

Объектом оценки в настоящем Отчете является нежилое здание с кадастровым номером 70:11:0101003:1673:

Объект оценки	Адрес	Кадастровый номер	Удельная кадастровая стоимость объекта по состоянию на 08.11.2019, согласно Акту №АОКС-70/2021/68 от 12.01.2021, руб./кв. м	Удельная рыночная стоимость объекта по состоянию на 08.11.2019 г., согласно Отчета № 1579 от 10.09.2021, руб./кв. м	Кадастровая стоимость объекта по состоянию на 08.11.2019, согласно Акту №АОКС-70/2021/68 от 12.01.2021, руб.	Рыночная стоимость объекта по состоянию на 08.11.2019 г., согласно Отчета №1579 от 10.09.2021, руб.	Снижение кадастровой стоимости, %
Нежилое здание	Томская область, Парабельский район, с. Парабель, Советская улица, 966	70:11:0101003:1673	16 913,40	10 041,93	10 897 303,62	6 470 000,00	40,63

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, определена с учетом индивидуальных характеристик объекта оценки, включая его общее техническое состояние, а также с учетом сложившегося на дату оценки диапазона цен на рынке коммерческой недвижимости в сопоставимых населенных пунктах Томской области. Удельный показатель рыночной стоимости оцениваемого здания в размере 10 041,93 руб./кв.м, рассчитанный оценщиком, находится в нижней границе диапазона цен на рынке коммерческой недвижимости. ОГБУ «ТОЦИК» считает снижение кадастровой стоимости оцениваемого объекта недвижимости на 40,63 % до уровня его рыночной стоимости допустимым и обоснованным.