

Приложение № 4 к протоколу № 28
заседания комиссии по рассмотрению
споров о результатах определения
кадастровой стоимости
на территории Томской области
от 28.10.2021

**Пояснение к отчету №653-А/2021 от 08.09.2021 об оценке рыночной
стоимости жилого дома по адресу: Томская область, г. Томск, ул.
Мельничная, д. 63 (кадастровый № 70:21:0100047:273**

Специалистам ОГБУ «ТОЦИК» для анализа был предоставлен Отчет №653-А/2021 от 08.09.2021 об оценке рыночной стоимости жилого дома по адресу: Томская область, г. Томск, ул. Мельничная, д. 63 (кадастровый № 70:21:0100047:273), выполненный оценщиком ООО «Бюро оценки «ТОККО» Хлопцовым Дмитрием Михайловичем, членом СРО Ассоциация «РОО», номер в реестре 000023, свидетельство №0000013 от 22.07.2020 г.; Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности «Оценка недвижимости» № 021645-1 от 18.06.2021 г., стаж работы в оценочной деятельности с 1994 г.

Объектом оценки в настоящем Отчете является жилой дом с кадастровым номером 70:21:0100047:273:

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 № 653-А/2021 от 08.09.2021, 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 № 653-А/2021 от 08.09.2021, руб.	Снижение кадастрово й стоимости, %
жилой дом	Томская область, г. Томск, ул. Мельничная, д. 63	70:21:0100047:273	25 138,76	6 433,57	3 594 843,05	920 000,00	74,41

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 его количественных и качественных характеристик, а именно: материала стен, строительного объема, неудовлетворительного технического состояния и обоснованного расчетного размера его физического износа.

ОГБУ «ТОЦИК» считает снижение кадастровой стоимости оцениваемого объекта недвижимости с кадастровым номером 70:21:0100047:273 до уровня его рыночной стоимости на 74,41 % допустимым и обоснованным.