

Приложение к протоколу № 19
заседания комиссии по рассмотрению
споров о результатах определения
кадастровой стоимости
на территории Томской области
от 30.10.2020

**Пояснения к отчету № 244/2020 от 06.10.2020 г.
об оценке рыночной стоимости нежилого помещения, расположенного
по адресу: Томская область, г. Томск, ул. Лермонтова, д. 32, пом. №№ 3002-
3006, 3009, 3011, 3014, 3018-3028**

Специалистам ОГБУ «ТОЦИК» для анализа был предоставлен Отчет № 244/2020 от 06.10.2020 г. об оценке рыночной стоимости нежилого помещения, расположенного по адресу: Томская область, г. Томск, ул. Лермонтова, д. 32, пом. №№ 3002-3006, 3009, 3011, 3014, 3018-3028 (кадастровый номер 70:21:0100061:1754), выполненный оценщиком ООО «Институт оценки собственности и финансовой деятельности» Покровской Еленой Анатольевной, членом СРО «СОЮЗ» (регистрационный №317 от 03.09.2007 г.).

Объектом оценки в настоящем Отчете является нежилое помещение с кадастровым номером 70:21:0100061:1754:

Объект оценки	Адрес	Кадастровый номер	Удельная кадастровая стоимость объекта по состоянию на 01.01.2019 г., согласно Отчета №1ГКООН-2019 от 07.11.2019 г., руб./кв. м	Удельная рыночная стоимость объекта по состоянию на 01.01.2019 г., согласно Отчета №244/2020 от 06.10.2020 г., руб./кв. м	Кадастровая стоимость объекта по состоянию на 01.01.2019 г., согласно Отчета №1ГКООН-2019 от 07.11.2019 г., руб.	Рыночная стоимость объекта по состоянию на 01.01.2019 г., согласно Отчета №244/2020 от 06.10.2020 г., руб.	Снижение кадастровой стоимости, %
Нежилое помещение	Томская область, г. Томск, ул. Лермонтова, д. 32, пом. №№ 3002-3006, 3009, 3011, 3014, 3018-3028	70:21:0100061:1754	29 884,76	20 177,28	7 417 398,08	5 008 000,00	32,48

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 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, а именно технического состояния здания, что подтверждается проведенным оценщиком исследованием, представленным в описании объекта оценки на стр. 12-13 Отчета, а также фототаблицей составленной на стр. 60-61 Отчета, а также сложившийся на дату оценки 01.01.2019 г. диапазон цен на рынке нежилкой недвижимости г. Томска. Удельная рыночная стоимость оцениваемого объекта в размере 20 177,28 рублей, рассчитанная оценщиком находится в нижней границе диапазона рынка недвижимости соответствующего сегмента. ОГБУ «ТОЦИК» считает снижение кадастровой стоимости оцениваемого объекта недвижимости до уровня его рыночной стоимости, то есть на 32,48%, несущественной, что обусловлено сложившимся на дату оценки 01.01.2019 г. диапазоном цен на рынке нежилкой недвижимости г. Томска.

Рекомендуем Комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости на территории Томской области принять решение об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 70:21:0100061:1754 в размере его рыночной стоимости – 5 008 000,00 (Пять миллионов восемь тысяч) рублей.