

Приложение к протоколу № 28
заседания комиссии по рассмотрению
споров о результатах определения
кадастровой стоимости
на территории Томской области
от 02.12.2020

**Пояснения к отчету № 272/2020 от 10.11.2020 г.
об оценке рыночной стоимости нежилого здания, расположенного
по адресу: Томская область, г. Томск, ул. Большая Подгорная, д. 222**

Специалистам ОГБУ «ТОЦИК» для анализа был предоставлен Отчет № 272/2020 от 06.10.2020 г. об оценке рыночной стоимости нежилого здания, расположенного по адресу: Томская область, г. Томск, ул. Большая Подгорная, д. 222 (кадастровый номер 70:21:0100013:1568), 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 здание с кадастровым номером 70:21:0100013:1568:

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 №272/2020 от 10.11.2020 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 №272/2020 от 10.11.2020 г., руб.	Снижение кадастровой стоимости, %
Нежилое здание	Томская область, г. Томск, ул. Большая Подгорная, д. 222	70:21:0100013:1568	31 972,02	19 091,19	61 846 686,53	36 930 000,00	40,29

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, в том числе материала стен здания и общей площади, что подтверждается проведенным исследованием в описании объекта оценки на стр. 10-12 Отчета. Оценщиком также на стр. 20-27 Отчета представлен полный анализ рынка коммерческой недвижимости г. Томска, а также на стр. 28-29 Отчета приведен анализ сегмента рынка, к которому относится объект оценки с приведением информации об объектах-аналогах, предложенных к продаже во 2-ом полугодии 2018 г., то есть по датам, приближенным к дате оценки 01.01.2019 г. Анализ рыночных данных показал, что удельный показатель рыночной стоимости оцениваемого объекта в размере 19 091,19 рублей, рассчитанной оценщиком, находится в нижней границе диапазона цен в соответствующем сегменте рынка недвижимости. ОГБУ «ТОЦИК» считает снижение кадастровой стоимости оцениваемого объекта недвижимости до уровня его рыночной стоимости, то есть на 40,29%, допустимым и обоснованным.

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 70:21:0100013:1568 в размере его рыночной стоимости – 36 930 000,00 (Тридцать шесть миллионов девятьсот тридцать тысяч) рублей.