

Приложение к протоколу № 30
заседания комиссии по рассмотрению
споров о результатах определения
кадастровой стоимости
на территории Томской области
от 02.12.2020

**Пояснения к отчету № 1055/20 от 18.08.2020 г.
об оценке рыночной стоимости нежилого строения с кадастровым номером
70:21:0100027:2642, общей площадью 4072,10 кв. м, расположенного по
адресу: Томская область, г. Томск, пр. Мира, д. 48/3**

Специалистам ОГБУ «ТОЦИК» для анализа был предоставлен Отчет № 1055/20 от 18.08.2020 г. об оценке рыночной стоимости нежилого строения, расположенного по адресу: Томская область, г. Томск, пр. Мира, д. 48/3 (кадастровый номер 70:21:0100027:2642), выполненный оценщиком ООО «Центр экономический консультаций и оценки» Белозеровой Ириной Петровной, членом СРО некоммерческое партнерство саморегулируемая организация «Деловой союз оценщиков».

Объектом оценки в настоящем Отчете является нежилое строение с кадастровым номером 70:21:0100027:2642:

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 №1055/20 от 18.08.2020 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 №1055/20 от 18.08.2020 г., руб.	Снижение кадастровой стоимости, %
Нежилое строение	Томская область, г. Томск, пр. Мира, д. 48/3	70:21:0100027:2642	36 769,45	26 954,64	149 728 871,6	109 762 000,00	26,69

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 материала стен здания, что подтверждается проведенным оценщиком исследованием, представленным в описании объекта оценки на стр. 12-13 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 26 954,64 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 26,69%, 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 70:21:0100027:2642 в размере его рыночной стоимости – 109 762 000,00 (Сто девять миллионов семьсот шестьдесят две тысячи) рублей.