

Приложение к протоколу № 31
заседания комиссии по рассмотрению
споров о результатах определения
кадастровой стоимости
на территории Томской области
от 02.12.2020

**Пояснения к отчету № 1054/20 от 18.08.2020 г.
об оценке рыночной стоимости нежилого строения с кадастровым номером
70:21:0100027:1918, общей площадью 3973 кв. м, расположенного по адресу:
Томская область, г. Томск, пр. Мира, д. 48/3**

Специалистам ОГБУ «ТОЦИК» для анализа был предоставлен Отчет № 1054/20 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 70:21:0100027:1918), 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 70:21:0100027:1918:

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 №1054/20 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 №1054/20 от 18.08.2020 г., руб.	Снижение кадастровой стоимости, %
Нежилое строение	Томская область, г. Томск, пр. Мира, д. 48/3	70:21:0100027:1918	36 751,17	27 110,50	146 012 386,10	107 710 000,00	26,23

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 нежилой недвижимости г. Томска. Удельная рыночная стоимость оцениваемого объекта в размере 27 110,50 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 26,23%, несущественной, что обусловлено сложившимся на дату оценки 01.01.2019 г. диапазоном цен на рынке нежилой 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 70:21:0100027:1918 в размере его рыночной стоимости – 107 710 000,00 (Сто семь миллионов семьсот десять тысяч) рублей.