

Приложение к протоколу № 33
заседания комиссии по рассмотрению
споров о результатах определения
кадастровой стоимости
на территории Томской области
от 09.12.2020

**Пояснения к отчету № 1304/20 от 12.10.2020 г.
рыночной стоимости нежилых зданий, принадлежащих
ЗАО «Сибавто»**

Специалистам ОГБУ «ТОЦИК» для анализа был предоставлен Отчет № 1304/20 от 12.10.2020 г. рыночной стоимости нежилого здания с кадастровым номером: 70:21:0100044:450, общей площадью 1 085,70 кв. м., расположенного по адресу: Томская область, г. Томск, Иркутский тракт, д. 59; нежилого здания с кадастровым номером: 70:21:0100044:449, общей площадью 1 480,3 кв. м., расположенного по адресу: Томская область, г. Томск, Иркутский тракт, д. 59, стр. 2 и нежилого здания с кадастровым номером: 70:21:0100044:453, общей площадью 3 115,1 кв. м., расположенного по адресу: Томская область, г. Томск, Иркутский тракт, д. 61, стр. 2, выполненный оценщиком ООО «Центр экономических консультаций и оценки» Белозеровой Ириной Петровной, членом саморегулируемой организации оценщиков: Некоммерческое партнерство саморегулируемая организация «Деловой Союз Оценщиков» (НП СРО «ДСО») Включена в реестр 12.04.2012г. за регистрационным номером 481.

Объектами оценки в настоящем Отчете являются нежилые здания, а именно:

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 №1304/20 от 12.10.2020 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 №1304/20 от 12.10.2020 г.	Снижение кадастровой стоимости, %
Нежилое здание	Томская область, г. Томск, Иркутский тракт, д. 59	70:21:0100044:450	35 797,53	23 372,94	38 865 376,96	25 376 000,00	34,71
Нежилое здание	Томская область, г. Томск, Иркутский тракт, д. 59, стр. 2	70:21:0100044:449	29 137,03	18 169,96	35 952 179,97	26 897 000,00	37,64
Нежилое здание	Томская область, г. Томск, Иркутский тракт, д. 61, стр. 2	70:21:0100044:453	35 579,83	22 667,97	110 834 732,90	70 613 000,00	36,28

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. Оценщиком на стр. 39-40 Отчета приведен анализ сегмента рынка, к которому относятся объекты оценки с приведением информации об объектах-аналогах в г. Томске, предложенных к продаже в 4 квартале 2018 г., то есть по датам, приближенным к дате оценки 01.01.2019 г. Анализ рыночных данных показал, что представленные выше в таблице удельные показатели рыночной стоимости оцениваемых нежилых зданий, находятся в нижней границе диапазона цен в соответствующем сегменте рынка недвижимости. ОГБУ «ТОЦИК» считает допустимым и обоснованным снижение кадастровой стоимости оцениваемых объектов недвижимости до уровня их рыночной стоимости.

Рекомендуем Комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости на территории Томской области принять решение об определении кадастровой стоимости объектов недвижимости в размере их рыночной стоимости, а именно:

1) нежилого здания с кадастровым номером 70:21:0100044:450 в размере его рыночной стоимости – 25 376 000,00 (Двадцать пять миллионов триста семьдесят шесть тысяч) рублей,

2) нежилого здания с кадастровым номером 70:21:0100044:449 в размере его рыночной стоимости - 26 897 000,00 (Двадцать шесть миллионов восемьсот девяносто семь тысяч) рублей,

3) нежилого здания с кадастровым номером 70:21:0100044:453 в размере его рыночной стоимости - 70 613 000,00 (Семьдесят миллионов шестьсот тринадцать тысяч) рублей.