

Приложение к протоколу № 34
заседания комиссии по рассмотрению
споров о результатах определения
кадастровой стоимости
на территории Томской области
от 09.12.2020

**Пояснения к отчету № 961/20 от 29.07.2020 г.
об оценке рыночной стоимости нежилого здания с кадастровым номером:
70:21:0200018:758, общей площадью 5 689,4 кв. м, расположенного
по адресу: Томская область, г. Томск, Комсомольский проспект,
д. 58, стр. 1**

Специалистам ОГБУ «ТОЦИК» для анализа был предоставлен Отчет № 961/20 от 29.07.2020 г. об оценке рыночной стоимости нежилого здания, расположенного по адресу: Томская область, г. Томск, Комсомольский проспект, д. 58, стр. 1 (кадастровый номер 70:21:0200018:758), 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.

Объектом оценки в настоящем Отчете является нежилое здание с кадастровым номером 70:21:0200018:758:

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 №961/20 от 29.07.2020 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 №961/20 от 29.07.2020 г.	Снижение кадастровой стоимости, %
Нежилое здание	Томская область, г. Томск, Комсомольский проспект, д. 58, стр. 1	70:21:0200018:758	33 204,35	23 503,71	188 912 806,10	133 722 000,00	29,21

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 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. 32-33 Отчета приведен анализ сегмента рынка, к которому относится объект 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 удельный показатель рыночной стоимости оцениваемого объекта в размере 23 503,71 рублей, рассчитанной оценщиком, находится в границах диапазона цен в соответствующем сегменте рынка недвижимости. ОГБУ «ТОЦИК» считает снижение кадастровой стоимости оцениваемого объекта недвижимости до уровня его рыночной стоимости, то есть на 29,21% незначительным.

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 70:21:0200018:758 в размере его рыночной стоимости – 133 722 000,00 (Сто тридцать три миллиона семьсот двадцать две тысячи) рублей.