

Приложение к протоколу № 36
заседания комиссии по рассмотрению
споров о результатах определения
кадастровой стоимости
на территории Томской области
от 09.12.2020

**Пояснения к отчету № 1336/20 от 19.10.2020 г.
об оценке рыночной стоимости нежилых помещений, расположенных
по
адресу: Томская область, г. Томск, пр-т Комсомольский 7, стр. 9**

Специалистам ОГБУ «ТОЦИК» для анализа был предоставлен Отчет № 1336/20 от 19.10.2020 г. об оценке рыночной стоимости нежилых помещений, расположенных по адресу: Томская область, г. Томск, пр-т Комсомольский 7, стр. 9, 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 являются нежилые помещения, 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 №1336/20 от 19.10.2020 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 №1336/20 от 19.10.2020 г., руб.	Снижение кадастровой стоимости, %
Нежилое помещение	Томская область, г. Томск, пр-т Комсомольский 7, стр. 9	70:21:0100053:6046	45 288,19	23 179,20	28 305 118,75	14 487 000,00	48,82
Нежилое помещение	Томская область, г. Томск, пр-т Комсомольский 7, стр. 9	70:21:0100053:6272	45 288,19	23 178,86	22 965 641,15	11 754 000,00	48,82

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. 34-35 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 удельные показатели рыночной стоимости нежилых помещений, расположенных по адресу: Томская область, г. Томск, пр-т Комсомольский 7, стр. 9, с кадастровыми номерами 70:21:0100053:6046 и 70:21:0100053:6272, в размере 23 179,20 рублей и 23 178,86 рублей, соответственно, рассчитанной оценщиком, находятся в нижней границе диапазона цен в соответствующем сегменте рынка недвижимости. ОГБУ «ТОЦИК» считает обоснованным и допустимым снижение кадастровой стоимости оцениваемых объектов недвижимости до уровня их рыночной стоимости, то есть на 48,82 %.

Рекомендуем Комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости на территории Томской области принять решение об определении кадастровой стоимости нежилого помещения с кадастровым номером 70:21:0100053:6046 в размере его рыночной стоимости – 14 487 000,00 (Четырнадцать миллионов четыреста восемьдесят семь тысяч) рублей и нежилого помещения с кадастровым номером 70:21:0100053:6272 в размере его рыночной стоимости - 11 754 000,00 (Одиннадцать миллионов семьсот пятьдесят четыре тысячи) рублей.