

Приложение к протоколу № 37
заседания комиссии по рассмотрению
споров о результатах определения
кадастровой стоимости
на территории Томской области
от 09.12.2020

**Пояснения к отчету № 747/20 от 08.06.2020 г.
об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества принадлежащего
ООО "Парфюм - отделение Лореаль"**

Специалистам ОГБУ «ТОЦИК» для анализа был предоставлен Отчет № 747/20 от 08.06.2020 г. об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества принадлежащего ООО "Парфюм - отделение Лореаль", 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 12.04.2012 г. за регистрационным номером 481.

Объектом 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 №747/20 от 08.06.2020 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 №747/20 от 08.06.2020 г.	Снижение кадастровой стоимости, %
Нежилое здание	Томская область, ЗАТО Северск, г. Северск, ул. Солнечная, 2, строение № 16	70:22:0010108:201	20 866,81	12 564,46	49 548 229,44	29 285 000,00	39,79
Нежилое здание	Томская область, ЗАТО Северск, г. Северск, ул. Солнечная, 2, строение № 16/1	70:22:0010108:180	24 853,90	12 333,12	40 482 033,84	20 465 000,00	50,38
Нежилое здание	Томская область, ЗАТО Северск, г. Северск, ул. Солнечная, 2, строение № 4	70:22:0010108:188	19 034,63	12 425,04	44 183 192,31	28 841 000,00	34,72

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 №747/20 от 08.06.2020 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 №747/20 от 08.06.2020 г.	Снижение кадастровой стоимости, %
Нежилое здание	Томская область, ЗАТО Северск, г. Северск, ул. Солнечная, 2, строение № 6	70:22:0010108:184	16 870,30	13 418,60	54 411 771,05	43 279 000,00	20,46

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. 34-35 Отчета приведен анализ сегмента рынка, к которому относится объект оценки с приведением информации об объектах-аналогах в г. Северске, а также данные о предложениях/продажах с официального сайта управления имущественных отношений администрации ЗАТО Северск, 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 оцениваемых объектов в размере 12 333,12 - 13 418,60 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 обоснованным и допустимым.

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.