

Приложение к протоколу № 39
заседания комиссии по рассмотрению
споров о результатах определения
кадастровой стоимости
на территории Томской области
от 18.12.2020

**Пояснения к отчету № 940/20 от 22.07.2020 г.
рыночной стоимости недвижимого имущества в количестве 10
(десяти) единиц, принадлежащего на праве собственности
Гурьянову Валерию Леонидовичу**

Специалистам ОГБУ «ТОЦИК» для анализа был предоставлен Отчет № 940/20 от 22.07.2020 г. об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества в количестве 10 (десяти) единиц, принадлежащего на праве собственности Гурьянову Валерию Леонидовичу, выполненный оценщиком ООО «Центр экономических консультаций» Евтушенко Ольгой Владимировной, член саморегулируемой организации оценщиков - Ассоциация «Межрегиональный союз оценщиков» (реестровый номер 1266, дата включения в реестр - 05.06.2015г.).

Объектами оценки в настоящем Отчете являются нежилые здания, сооружения и 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 №940/20 от 22.07.2020 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 №940/20 от 22.07.2020 г., руб.	Снижение кадастровой стоимости, %
Нежилое здание	Томская область, г. Томск, ул. Ломоносова, 42	70:21:0200028:1432	24 086,42	14 187,95	33 754 710,89	19 883 000	-41,1%
Нежилое здание	Томская область, г. Томск, ул. Ломоносова, 42, стр.8	70:21:0200028:1435	17 137,63	12 958,74	5 566 302,85	4 209 000	-24,3%
Сооружение	Томская область, г. Томск, ул. Ломоносова улица, д. 42, строен. 4	70:21:0200028:1431	2 524,9	1 422,77	7 583 033,00	4 273 000	-43,7%
Сооружение	Томская область, г. Томск, ул.	70:21:0200028:1429	2 343,25	916,03	4 387 038,00	1 715 000	-60,9%

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 №940/20 от 22.07.2020 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 №940/20 от 22.07.2020 г., руб.	Снижение кадастровой стоимости, %
	Ломоносова, 42, стр.5						
Нежилые помещения	Томская область, г. Томск, ул. Ивановского, д. 6а (пом. п001-п002,1005,1008-1009, 1035-1042, 2010, 2012-2014, 2016-2017, 2019-2030, 3002-3004, 3006-3018, 3020-3023)	70:21:0100034:868	21 339,21	12 051,71	29 132 289,49	16 453 000	-43,5%
Нежилые помещения	Томская область, г. Томск, ул. Ивановского, д. 6а, номера на поэтажном плане 1030-1034	70:21:0100034:863	21 339,21	7 582,38	5 957 907,43	2 117 000	-64,5%
Нежилое строение	Томская обл., г. Томск, ул. Ивановского, д.6а, строен.2	70:21:0100034:353	13 957,48	10 683,53	2 041 978,69	1 563 000	-23,5%
Нежилое помещение	Томская область, г. Томск, ул. Ивановского, д. 6а, строен. 1, номера на поэтажном плане 1012	70:21:0100034:865	17 528,13	6 096,58	2 613 444,18	909 000	-65,2%
Нежилые помещения	Томская обл., г. Томск, ул. Ивановского, д.6а, стр.1, пом. 1006-1007.1011, 1013-1014, а001	70:21:0100034:866	17 528,13	8 769,69	8 790 357,20	4 398 000	-49,9%
Нежилые помещения	Томская обл., г. Томск, ул. Ивановского, д.6а, пом.1015-1018,1020-1025, 1027-1029, 1043-1046	70:21:0100034:867	21 339,21	9 062,92	36 321 469,34	15 426 000	-57,5%

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. 38-42 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 70:21:0200028:1432 в размере его рыночной стоимости – 19 883 000,00 (Девятнадцать миллионов восемьсот восемьдесят три тысячи) рублей;
- 2) нежилого здания с кадастровым номером 70:21:0200028:1435 в размере его рыночной стоимости – 4 209 000,00 (Четыре миллиона двести девять тысяч) рублей;