

Приложение к протоколу № 40
заседания комиссии по рассмотрению
споров о результатах определения
кадастровой стоимости
на территории Томской области
от 18.12.2020

**Пояснения к отчету № 2478 от 27.10.2020 г.
об оценке рыночной стоимости нежилого здания общей площадью 27982,5
кв.м (кадастровый номер 70:22:0020207:145, адрес (местоположение):
Томская область, ЗАТО Северск, п. Самусь, ул. Ленина, 21, строение №1**

Специалистам ОГБУ «ТОЦИК» для анализа был предоставлен Отчет № 2478 от 27.10.2020 г. об оценке рыночной стоимости нежилого здания общей площадью 27982,5 кв. м (кадастровый номер 70:22:0020207:145, адрес (местоположение): Томская область, ЗАТО Северск, п. Самусь, ул. Ленина, 21, строение №1, выполненный оценщиком АО «Оценка собственности» Поляковым Алексеем Владимировичем, членом ассоциации «Русское общество оценщиков», свидетельство №0001669, запись в реестре №005860 от 04.08.2009 г.

Объектом оценки в настоящем Отчете является нежилое здание с кадастровым номером 70:22:0020207:145:

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 №2478 от 27.10.2020 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 № 2478 от 27.10.2020 г., руб.	Снижение кадастровой стоимости, %
Нежилое здание	Томская область, ЗАТО Северск, п. Самусь, ул. Ленина, 21, строение №1	70:22:0020207:145	6 365,96	2 819,62	178 135 477,44	78 900 000,00	55,71

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. 48-50 Отчета приведен анализ сегмента рынка, к которому относится объект оценки с приведением информации об объектах-аналогах в ЗАТО Северск, предложенных к продаже в 3-4 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 2 819,62 рублей, рассчитанной оценщиком, находится в нижней границе диапазона цен в соответствующем сегменте рынка недвижимости. ОГБУ «ТОЦИК» считает снижение кадастровой стоимости оцениваемого объекта недвижимости до уровня его рыночной стоимости, то есть на 55,71% допустимым и обоснованным.

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 70:22:0020207:145 в размере его рыночной стоимости – 78 900 000,00 (Семьдесят восемь миллионов девятьсот тысяч) рублей.