

Приложение к протоколу № 43
заседания комиссии по рассмотрению
споров о результатах определения
кадастровой стоимости
на территории Томской области
от 23.12.2020

Пояснения к отчету № 2708 от 24.11.2020 г.

об оценке рыночной стоимости нежилого здания общей площадью 3 891,60 кв.м. (кадастровый номер 70:21:0200050:201, адрес (местоположение): Томская область, г. Томск, п. Предтеченск, ул. Мелиоративная, д. 12, стр. 10

Специалистам ОГБУ «ТОЦИК» для анализа был предоставлен Отчет № 2708 от 24.11.2020 г. об оценке рыночной стоимости нежилого здания общей площадью 3 891,60 кв.м. (кадастровый номер 70:21:0200050:201, адрес (местоположение): Томская область, г. Томск, п. Предтеченск, ул. Мелиоративная, д. 12, стр. 10, выполненный оценщиком АО «Оценка собственности» Поляковым Алексеем Владимировичем, членом ассоциации «Русское общество оценщиков», свидетельство №0003061, запись в реестре №010238 от 05.03.2018г.

Объектом оценки в настоящем Отчете является нежилое здание с кадастровым номером 70:21:0200050:201:

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 №2708 от 24.11.2020 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 №2708 от 24.11.2020 г., руб.	Снижение кадастровой стоимости, %
Нежилое здание	Томская область, г. Томск, п. Предтеченск, ул. Мелиоративная, д. 12, стр. 10	70:21:0200050:201	14 403,44	6 851,42	56 052 410,11	26 663 000,00	52,43

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. Рыночная стоимость объекта оценки, установленная оценщиком в Отчете, определена с учетом индивидуальных характеристик объекта недвижимости, а именно функционального назначения здания и его технического состояния, что подтверждается проведенным оценщиком исследованием, представленным в описании объекта оценки на стр. 18-19 Отчета, а также фототаблицей - на стр. 20-21 Отчета. Оценщиком на стр. 45-48 в табл. 4.14 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 представленного нежилого здания в размере 6 851,42 руб./кв.м. находится в нижней границе диапазона цен в соответствующем сегменте рынка недвижимости. ОГБУ «ТОЦИК» считает обоснованным снижение кадастровой стоимости оцениваемого объекта недвижимости на 52,43% до уровня его рыночной стоимости.

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 70:21:0200050:201 в размере его рыночной стоимости – 26 663 000,00 (Двадцать шесть миллионов шестьсот шестьдесят три тысячи) рублей.