

Приложение к протоколу № 45
заседания комиссии по рассмотрению
споров о результатах определения
кадастровой стоимости
на территории Томской области
от 23.12.2020

**Пояснения к отчету № 2706 от 24.11.2020 г.
об оценке рыночной стоимости нежилого здания
общей площадью 5 378,90 кв.м. (кадастровый номер
70:21:0200050:195), адрес (местоположение): Томская область, г. Томск, п.
Предтеченск,
ул. Мелиоративная, д. 12, стр. 1**

Специалистам ОГБУ «ТОЦИК» для анализа был предоставлен Отчет № 2706 от 24.11.2020 г. об оценке рыночной стоимости об оценке рыночной стоимости нежилого здания общей площадью 5 378,90 кв.м. (кадастровый номер 70:21:0200050:195, адрес (местоположение): Томская область, г. Томск, п. Предтеченск, ул. Мелиоративная, д. 12, стр. 1, 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 70:21:0200050:195:

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 №2706 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 №2706 от 24.11.2020 г., руб.	Снижение кадастровой стоимости, %
Нежилое здание	Томская область, г. Томск, п. Предтеченск, ул. Мелиоративная, д. 12, стр. 1	70:21:0200050:195	10 815,84	6 392,01	58 177 343,27	34 382 000,00	40,90

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 ОЭБУ «ТОПЭК» 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, установленным федеральными стандартами оценки.

Рыночная стоимость объекта оценки, установленная оценщиком в Отчете, определена с учетом индивидуальных характеристик объекта недвижимости, включая материал стен здания, 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, предположенных к продаже 2018 году, то есть по датам, приближенным к дате оценки 01.01.2019 г. Анализ рыночных данных показал, что удельный показатель рыночной стоимости представленного нежилото здания в размере 6 392,01 руб./кв.м. находится в нижней границе диапазона цен в соответствующем сегменте рынка недвижимости. ОЭБУ «ТОПЭК» считает обоснованным снижение кадастровой стоимости оцениваемого объекта недвижимости на 40,9% 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 70:21:0200050:195 в размере его рыночной стоимости – 34 382 000,00 (Тридцать четыре миллиона триста восемьдесят две тысячи) рублей.