

Приложение к протоколу № 49
заседания комиссии по рассмотрению
споров о результатах определения
кадастровой стоимости
на территории Томской области
от 23.12.2020

**Пояснения к отчету № 2704 от 24.11.2020 г.
об оценке рыночной стоимости нежилого здания общей площадью
3 728,00 кв.м. (кадастровый номер 70:21:0200050:177),
адрес (местоположение): Томская область, г. Томск,
п. Предтеченск, ул. Мелиоративная, д. 12**

Специалистам ОГБУ «ТОЦИК» для анализа был предоставлен Отчет № 2704 от 24.11.2020 г. об оценке рыночной стоимости нежилого здания общей площадью 3 728,00 кв.м. (кадастровый номер 70:21:0200050:177, адрес (местоположение): Томская область, г. Томск, п. Предтеченск, ул. Мелиоративная, д. 12, 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 70:21:0200050:177:

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 №2704 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 №2704 от 24.11.2020 г., руб.	Снижение кадастровой стоимости, %
Нежилое здание	Томская область, г. Томск, п. Предтеченск, ул. Мелиоративная, д. 12	70:21:0200050:177	8 141,98	6 675,43	30 353 290,28	24 886 000,00	18,0

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,

- Федеральные стандарт оценки «Общие понятия, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297;
- Федеральные стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 298;
- Федеральные стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299;
- Федеральные стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)» утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611.

По результатам анализа Отчета специалистами ОЭВУ «ТОПИК» было установлено отсутствие в нем нарушений требований действующего на территории Российской Федерации законодательства об оценочной деятельности и составлении и содержании отчета об оценке, а также требований к информации, используемой в отчете об оценке, к проведению оценки недвижимости, установленными федеральными стандартами оценки.

Рыночная стоимость объекта оценки, установленная оценщиком в Отчете, определена с учетом индивидуальных характеристик объекта недвижимости, в том числе с учетом технического состояния здания, что подтверждается проведенным оценщиком исследованием, представленным в описании объекта оценки на стр. 18-19 и в выписке из технического паспорта на стр. 176-183 Отчета, а также фототаблицей - на стр. 20-22 Отчета. Оценщиком на стр. 46-49 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 6 675,43 руб./кв.м. находится в нижней границе диапазона цен в соответствующем сегменте рынка недвижимости. ОЭВУ «ТОПИК» считает допустимым и обоснованным снижение кадастровой стоимости оцениваемого объекта недвижимости на 18% 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 70:21:0200050:177 в размере его рыночной стоимости – 24 886 000,00 (Двадцать четыре миллиона восемьсот восемьдесят шесть тысяч) рублей.