

Приложение к протоколу № 51
заседания комиссии по рассмотрению
споров о результатах определения
кадастровой стоимости
на территории Томской области
от 23.12.2020

**Пояснения к отчету № 254/2020 от 20.10.2020 г.
об определении рыночной стоимости нежилого здания, расположенного по
адресу: Томская область, ЗАТО Северск, г. Северск, ул. Курчатова, д. 2**

Специалистам ОГБУ «ТОЦИК» для анализа был предоставлен Отчет № 254/2020 от 20.10.2020 г. об определении рыночной стоимости нежилого здания, расположенного по адресу: Томская область, ЗАТО Северск, г. Северск, ул. Курчатова, д. 2, принадлежащего на праве собственности ООО «Компстар-Томск», выполненный оценщиком ООО «Институт оценки собственности и финансовой деятельности» Кравцовым Артемом Анатольевичем, член «Ассоциации «Русское общество оценщиков», (реестровый номер 10237, дата включения в реестр – 05.03.2018 г.).

Объектами оценки в настоящем Отчете являются 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 №254/2020 от 20.10.2020 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 №254/2020 от 20.10.2020 г., руб.	Снижение кадастровой стоимости, %
Нежилое здание	Томская область, ЗАТО Северск, г. Северск, ул. Курчатова, д. 2	70:22:0010107:422	16 587,05	8 988,07	199 205 504,6	107 944 000,0	45,8

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, включая достаточно большой размер площади нежилого здания и качество внутренней отделки, что подтверждается проведенным оценщиком исследованием, представленным в описании объекта оценки на стр. 13-17 Отчета, а также фототаблицей - на стр. 90-101 Отчета. Оценщиком на стр. 31-35 Отчета приведен анализ сегмента рынка, к которому относится объект оценки с приведением информации об объектах-аналогах в г. Северске, предложенных к продаже в 2018 г., то есть по датам, приближенным к дате оценки 01.01.2019 г. Анализ рыночных данных показал, что представленный в Отчете удельный показатель рыночной стоимости оцениваемого нежилого здания в размере 8 988,07 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 45,8 % 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 70:22:0010107:422 в размере его рыночной стоимости – 107 944 000,0 (Сто семь миллионов девятьсот сорок четыре тысячи) рублей.