

Приложение к протоколу № 52
заседания комиссии по рассмотрению
споров о результатах определения
кадастровой стоимости
на территории Томской области
от 23.12.2020

**Пояснения к отчету № 305/2020 от 14.12.2020 г.
об оценке рыночной стоимости нежилых помещений, расположенных по
адресу:**

Томская область, г. Томск, ул. Мокрушина, д. 9а

Специалистам ОГБУ «ТОЦИК» для анализа был предоставлен Отчет № 305/2020 от 14.12.2020 г. об оценке рыночной стоимости нежилых помещений, расположенных по адресу: Томская область, г. Томск, ул. Мокрушина, д. 9а, принадлежащего на праве собственности Харлову Алексею Викторовичу, выполненный оценщиком ООО «Институт оценки собственности и финансовой деятельности» Покровской Еленой Анатольевной, член Ассоциации Саморегулируемая организация оценщиков «СОЮЗ» (реестровый номер 314, дата включения в реестр – 03.09.2007г.).

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 №305/2020 от 14.12.2020 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 №305/2020 от 14.12.2020 г., руб.	Снижение кадастровой стоимости, %
Нежилое помещение	г. Томск, ул. Мокрушина, д. 9а, пом. ц037	70:21:0200027:12747	30 098,66	13 832,75	1 083 551,76	497 979,0	54,04
Нежилое помещение	г. Томск, ул. Мокрушина, д. 9а, пом. ц039	70:21:0200027:13280	30 098,66	13 832,77	1 065 492,56	489 680,0	54,04
Нежилое помещение	г. Томск, ул. Мокрушина, д. 9а, пом. ц002, ц009-ц011, ц015, ц019, ц022-ц023, ц033-ц036, ц038, ц040-ц043	70:21:0200027:13279	30 098,66	13 832,76	3 858 648,21	1 773 360	54,04
Нежилое помещение	г. Томск, ул. Мокрушина, д. 9а, пом. ц024-ц025, ц028-ц030, ц044	70:21:0200027:13281	30 098,66	13 832,76	5 562 232,37	2 556 294,0	54,04
Нежилое помещение	г. Томск, ул. Мокрушина, д. 9а, пом. ц032	70:21:0200027:13650	30 098,66	13 832,76	1 568 140,19	720 687,0	54,04

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 объектов оценки определена с учетом индивидуальных характеристик оцениваемых объектов, включая внутреннюю отделку и техническое оснащение нежилых помещений. Описание данных характеристик представлено Оценщиком на стр. 14 Отчета: *«отсутствует финишная отделка, сантехническое и электротехническое оборудование, межкомнатные двери»*, и подтверждено фотографиями объекта в Приложении №1 Отчета. Оценщиком на стр. 29-30 Отчета приведен анализ сегмента рынка, к которому относятся объекты 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 представленные в Отчете удельные показатели рыночной стоимости оцениваемых нежилых помещений в размере 13 832,76 руб./кв.м. находятся в нижней границе диапазона цен в соответствующем сегменте рынка недвижимости. ОГБУ «ТОЦИК» считает допустимым и обоснованным снижение кадастровой стоимости оцениваемых объектов недвижимости на 54,04 % до уровня их рыночной стоимости.

Рекомендуем Комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости на территории Томской области принять решение об определении кадастровой стоимости объектов недвижимости в размере их рыночной стоимости, а именно:

- 1) нежилого помещения с кадастровым номером 70:21:0200027:12747 в размере его рыночной стоимости – 497 979,00 (четыреста девяносто семь тысяч девятьсот семьдесят девять) рублей;**

- 2) нежилого помещения с кадастровым номером 70:21:0200027:13280 в размере его рыночной стоимости – 489 680,00 (четыреста восемьдесят девять тысяч шестьсот восемьдесят) рублей;
- 3) нежилого помещения с кадастровым номером 70:21:0200027:13279 в размере его рыночной стоимости – 1 773 360,00 (один миллион семьсот семьдесят три тысячи триста шестьдесят) рублей;
- 4) нежилого помещения с кадастровым номером 70:21:0200027:13281 в размере его рыночной стоимости – 2 556 294,00 (два миллиона пятьсот пятьдесят шесть тысяч двести девяносто четыре) рубля;
- 5) нежилого помещения с кадастровым номером 70:21:0200027:13650 в размере его рыночной стоимости – 720 687,00 (семьсот двадцать тысяч шестьсот восемьдесят семь) рублей.