

Приложение № 1 к протоколу № 53
заседания комиссии по рассмотрению
споров о результатах определения
кадастровой стоимости
на территории Томской области
от 23.12.2020

**Пояснения к отчету № 356-А/2020 от 14.12.2020 г.
об оценке рыночной стоимости объекта капитального строительства (ОКС):
нежилого здания площадью 1270,3 кв. м, расположенного по адресу: г.
Томск,
ул. Смирнова, д. 5и (кадастровый номер 70:21:0100066:3334)**

Специалистам ОГБУ «ТОЦИК» для анализа был предоставлен Отчет № 356-А/2020 от 14.12.2020 г. об оценке рыночной стоимости объекта капитального строительства (ОКС): нежилого здания площадью 1270,3 кв. м, расположенного по адресу: г. Томск, ул. Смирнова, д. 5и (кадастровый номер 70:21:0100066:3334), принадлежащего на праве собственности ООО «Арсенал-Авто», выполненный оценщиком ООО «Бюро оценки «ТОККО» Соколовой Диной Евгеньевной, СРОО – АС «РОО», регистрационный № 008873 от 24.01.2014 г.

Объектами оценки в настоящем Отчете являются нежилое здание, 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 №356-А/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 №356- А/2020 от 14.12.2020 г., руб.	Снижение кадастровой стоимости, %
Нежилое здание	г. Томск, ул. Смирнова, д. 5и	70:21:0100066:3334	31 253,03	15 508,15	39 700 725,07	19 700 000,0	50,4

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 определена с учетом конструктивного исполнения и других индивидуальных характеристик нежилого здания. В соответствии с представленными в Отчете фотографиями на стр. 41-43 и техническим паспортом объекта на стр. 96-102 Отчета, двухэтажная часть здания выполнена в каркасном исполнении, со стенами из сэндвич-панелей. При этом по данным Росреестра, переданным ОГБУ «ТОЦИК» для определения кадастровой стоимости, рассматриваемое нежилое здание является кирпичным. В дальнейшем для корректного определения кадастровой стоимости нежилого здания рекомендуем собственнику здания внести соответствующие изменения в ЕГРН, связанные с уточнением материала стен объекта недвижимости. Также оценщиком на стр. 34 в табл. 2.4.1 Отчета приведены интервалы цен предложений на рынке г. Томска, представленных за период 01.01.2017-01.01.2019 г. для соответствующего сегмента рынка, 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 15508,15 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 54,04 % 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 70:21:0100066:3334 в размере его рыночной стоимости – 19 700 000,0 (Девятнадцать миллионов семьсот тысяч) рублей.