

Приложение № 1 к протоколу № 3
заседания комиссии по рассмотрению
споров о результатах определения
кадастровой стоимости
на территории Томской области
от 28.01.2021

**Пояснения к отчету № 0724/20
об определении рыночной стоимости нежилого помещения,
общей площадью 6354,2 кв. м., расположенного по адресу:
Томская область, г. Томск, ул. Мичурина, д. 47, пом.1001,1011,1267,
1029, 1031, 1047-1049, 1055-1060, 1063-1066, 1072, 1087, 1089-1090,
1093-1098, 1104-1109, 1135, 1237-1247, 2008, 2022, 2024, 2027-2029, 2037,
2046, 2059, 2061-2062, 2065-2068, 2071-2072, 2084-2099
(кадастровый номер 70:21:0100019:4103)**

Специалистам ОГБУ «ТОЦИК» для анализа был предоставлен Отчет № 0724/20 от 126.12.2020 г. об определении рыночной стоимости нежилого помещения, общей площадью 6354,2 кв. м., расположенного по адресу: Томская область, г. Томск, ул. Мичурина, д. 47, пом.1001,1011,1267, 1029, 1031, 1047-1049, 1055-1060, 1063-1066, 1072, 1087, 1089-1090, 1093-1098, 1104-1109, 1135, 1237-1247, 2008, 2022, 2024, 2027-2029, 2037, 2046, 2059, 2061-2062, 2065-2068, 2071-2072, 2084-2099 (кадастровый номер 70:21:0100019:4103), выполненный оценщиком ООО «Центр независимой экспертизы и оценки» Смирновым Павлом Николаевичем, членом Некоммерческого партнерства саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков от 20.09.2013 г., рег. № 183.

Объектом оценки в настоящем Отчете является нежилое помещение с кадастровым номером 70:21:0100019:4103:

Объект оценки	Адрес	Кадастровый номер	Удельна я кадастро вая стоимост ь объекта по состояни ю на 01.01.201 9 г., согласно Отчета №1ГКО ОН-2019 от 07.11.201 9 г., руб./кв. м	Удельна я рыночн ая стоимос ть объекта по состоян ию на 01.01.20 19 г., согласн о Отчета №0724/2 020 от 26.12.20 20 г., руб./кв. м	Кадастров ая стоимость объекта по состоянию на 01.01.2019 г., согласно Отчета №1ГКОО Н-2019 от 07.11.2019 г., руб.	Рыночная стоимость объекта по состояни ю на 01.01.2019 г., согласно Отчета №0724/20 от 26.12.2020 г., руб.	Снижени е кадастро вой стоимост и, %
Нежилое помещени е	Томская область, г. Томск, ул. Мичурина, д. 47,	70:21:0100019:4 103	18 961,40	3 331,65	120 484 527,9	21 170 000, 00	82,24

пом.1001,1011,126 7, 1029, 1031, 1047-1049, 1055- 1060, 1063-1066, 1072, 1087, 1089- 1090, 1093-1098, 1104-1109, 1135, 1237-1247, 2008, 2022, 2024, 2027- 2029, 2037, 2046, 2059, 2061-2062, 2065-2068, 2071- 2072, 2084-2099						
---	--	--	--	--	--	--

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 его качественные характеристики, общее техническое состояние и фактическое использования объекта, что подтверждается проведенным оценщиком исследованием, представленным в описании объекта оценки на стр. 13-15 Отчета, а также фотографиями объекта - на стр. 15-18 Отчета. Анализ рыночных данных показал, что представленный в Отчете удельный показатель рыночной стоимости оцениваемого нежилого здания в размере 3 331,65 рублей приближен к нижней границе диапазона цен в соответствующем сегменте рынка недвижимости г. Томска. ОГБУ «ТОЦИК» считает обоснованным снижение кадастровой стоимости оцениваемого объекта недвижимости 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 70:21:0100019:4103 в размере его рыночной стоимости – 21 170 000,00 (Двадцать один миллион сто семьдесят тысяч) рублей.