

Приложение № 4 к протоколу № 5
заседания комиссии по рассмотрению
споров о результатах определения
кадастровой стоимости
на территории Томской области
от 15.02.2021

Пояснения к отчету 675-А/2020
об оценке рыночной стоимости объекта капитального строительства –
нежилого здания площадью 1269,1 кв. м, расположенного по адресу:
Томская
область, р-н. Верхнекетский, р. п. Белый Яр, ул. Гагарина, д. 66
(кадастровый номер 70:04:0101003:1644)

Специалистам ОГБУ «ТОЦИК» для анализа был предоставлен Отчет № 675-А/2020 от 11.12.2020 г. об определении рыночной стоимости нежилого здания, ООО «Рента», выполненный оценщиком ООО «Бюро оценки «ТОККО» Соколовой Диной Евгеньевной, членом СРО РОО, номер в реестре 008873, свидетельство № 0002510 от 22.07.2020 г.

Объектом оценки в настоящем Отчете является нежилое здание:

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 №675-А/2020 от 11.12.2020 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 №675-А/2020 от 11.12.2020 г., руб.	Снижение кадастровой стоимости, %
Нежилое здание	Томская область, р-н. Верхнекетский, р. п. Белый Яр, ул. Гагарина, д. 66	70:04:0101003:1644	20 316,78	9 795,92	25 784 029,96	12 432 000,00	51,78

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 существенных 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 сложившегося на дату оценки 01.01.2019 г. диапазона цен на рынке коммерческой недвижимости г. Томска. Оценщиком на стр. 36-37 Отчета приведена итоговая информация по результатам анализа рынка коммерческой недвижимости Томской области, о стоимости объектов, предложенных к продаже за период 2017-2018 г. г., то есть по датам, приближенным к дате оценки 01.01.2019 г. Удельный показатель рыночной стоимости оцениваемого объекта в размере 9795,92 руб./кв.м., рассчитанный оценщиком, находится в нижней границе диапазона цен на рынке торгово-офисной недвижимости. ОГБУ «ТОЦИК» считает снижение кадастровой стоимости оцениваемого объекта недвижимости на 51,78 % до уровня его рыночной стоимости допустимым и обоснованным.

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 70:04:0101003:1644 в размере его рыночной стоимости: 12 432 000,00 (Двенадцать миллионов четыреста тридцать две тысячи) рублей.