

Приложение № 5 к протоколу № 6
заседания комиссии по рассмотрению
споров о результатах определения
кадастровой стоимости
на территории Томской области
от 24.02.2021

Пояснения к отчету 11480-2020 об оценке стоимости имущества

Специалистам ОГБУ «ТОЦИК» для анализа был предоставлен Отчет № 11480-2020 от 25.01.2021 г. об определении рыночной стоимости пристроенного здания, назначение: нежилое, 2-этажное, в том числе подземных этажей -1, общей площадью 1247,5 кв.м (кадастровый номер 70:21:0100047:147) с земельным участком, общей площадью 900 кв.м. (кадастровый номер 70:21:0100047:6), категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов дошкольного, начального, общего и среднего (полного) общего образования, выполненный оценщиком ООО «Центр оценки «Скоринг» Киселевым Вячеславом Александровичем, членом некоммерческого партнерства СМАО, регистрационный № 5621 от 23.12.2020 г.

Объектом оценки в настоящем Отчете является нежилое здание с кадастровым номером: 70:21:0100047:147

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 №11480-2020 от 25.01.2021 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 №11480-2020 от 25.01.2021 г., руб.	Снижение кадастровой стоимости, %
Нежилое здание	Томская область, г. Томск, пер. Заозерный, д. 3а	70:21:0100047:147	30 689,59	19 366,09	38 285 260,87	24 159 200,00	36,90

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;

- Федеральные стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)» утверждены приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611.

По результатам анализа Отчета специалистами ОЭВУ «ТОПИК» 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, установленным 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 нежилой недвижимости г. Томска. Оценщиком на стр. 36-44 Отчета приведена итоговая информация по результатам анализа рынка коммерческой недвижимости г. Томска, о стоимости объектов, расположенных 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 диапазоне 19 366,09 руб./кв. м., рассчитанный оценщиком, находится в нижней границе диапазона цен на рынке торгово-офисной недвижимости. ОЭВУ «ТОПИК» считает снижение кадастровой стоимости оцениваемого объекта недвижимости на 36,90 % 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 70:21:010047:147 в размере его рыночной стоимости: 24 159 200,00 (двадцать четыре миллиона сто пятьдесят девять тысяч двести) рублей.