

Приложение № 3 к протоколу № 7
заседания комиссии по рассмотрению
споров о результатах определения
кадастровой стоимости
на территории Томской области
от 05.03.2021

**Пояснения к отчету № № 12/2021 от 19 января 2021 г. об оценке рыночной
стоимости нежилых зданий и помещения, расположенных по адресам:
Томская область, г. Томск, Иркутский тракт, 234, строен. 6, 7, 16, 17;
Иркутский тракт, 234а, 234д**

Специалистам ОГБУ «ТОЦИК» для анализа был предоставлен Отчет № № 12/2021 от 19 января 2021 г. об оценке рыночной стоимости нежилых зданий и помещения, расположенных по адресам: Томская область, г. Томск, Иркутский тракт, 234, строен. 6, 7, 16, 17; Иркутский тракт, 234а, 234д, выполненный оценщиком ООО «Институт оценки» Покровской Еленой Анатольевной, Членом Ассоциации Саморегулируемой организации оценщиков «СОЮЗ», регистрационный № 314 от 03.09.2007 г.

Объектами оценки в настоящем Отчете является нежилые здания и помещение:

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 №12/2021 от 19.01.2021 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 №12/2021 от 19.01.2021 г., руб.	Снижение кадастровой стоимости, %
1. Нежилое здание	Г. Томск, Иркутский тракт, 234а	70:21:0100086:108	29 353,71	8 071,82	19 455 639,59	5 350 000,00	72,50
2. Нежилое здание	Г. Томск, Иркутский тракт, 234д	70:21:0100086:131	24 633,32	5 852,78	6 860 380,54	1 630 000,00	76,24
3. Нежилое здание	Г. Томск, Иркутский тракт, 234 стр. 6	70:21:0100086:78	18 373,54	9 676,20	29 280 068,41	15 420 000,00	47,73

Анализ для целей настоящих пояснений проводится 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,
- Федеральные стандарты оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297;
- Федеральные стандарты оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 298;
- Федеральные стандарты оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299;
- Федеральные стандарты оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)» утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611.

По результатам анализа Отчета специалистами ОТБВ «ТОПИК» 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, установленными федеральными стандартами оценки.

Рыночная стоимость объекта оценки, установленная оценщиком в Отчете, определена с учетом индивидуальных характеристик объекта недвижимости, включая материал стен здания, количественные и качественные характеристики, что подтверждается проведенным оценщиком исследованием, представляемым в описании объекта оценки на стр. 12-19 Отчета, а также фотоматериалами - на стр. 82-89 Отчета. Оценщиком на стр. 52-53 Отчета приведен

Объект оценки	Адрес	Кадастровый номер	Удельная кадастровая стоимость объекта по состоянию на 01.01.2019 г., руб/кв.м.	Удельная рыночная стоимость объекта по состоянию на 01.01.2019 г., руб/кв.м.	Кадастровая стоимость объекта по состоянию на 01.01.2019 г., руб.	Рыночная стоимость объекта по состоянию на 01.01.2019 г., руб.	Снижение кадастровой стоимости, %
4. Нежилое здание	г. Томск, Иркутский тракт, 234 стр. 7	70:21:0100086:82	18 662,25	9 974,10	32 425 651,51	17 330 000,00	46,55
5. Нежилое здание	г. Томск, Иркутский тракт, 234 стр. 17	70:21:0100086:68	21 064,61	9 312,75	37 117 956,00	16 410 000,00	55,79
6. Нежилое помещение	г. Томск, Иркутский тракт, д. 234, стр. 16, пом. 1008-1021, а001-а005	70:21:0100086:104	20 967,67	10 455,33	20 676 219,39	10 310 000,00	50,13

анализ сегмента рынка, к которому относится объект оценки с приведением информации об объектах-аналогах в г. Томске, предложенных к продаже в декабре 2018 году, то есть по датам, приближенным к дате оценки 01.01.2019 г. Анализ рыночных данных показал, что удельный показатель рыночной стоимости представленного нежилых зданий в диапазоне 5 852,78-10 455,33 руб./кв. м находится в нижней границе диапазона цен в соответствующем сегменте рынка недвижимости. 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 объектов недвижимости в размере его рыночной стоимости, представленной в таблице на стр. 1 Пояснения.

