

Приложение № 3 к протоколу № 9
заседания комиссии по рассмотрению
споров о результатах определения
кадастровой стоимости
на территории Томской области
от 02.04.2021

**Пояснения к отчету №05/2021 рыночной стоимости нежилого здания
(кадастровый номер: 70:21:0100061:348) общей площадью 1095 кв. м,
расположенного по адресу: Томская область, г. Томск, ул. Шишкова, д. 13а**

Специалистам ОГБУ «ТОЦИК» для анализа был предоставлен Отчет №05/2021 от 12.03.2021 г. об оценке рыночной стоимости нежилого здания (кадастровый номер: 70:21:0100061:348) общей площадью 1095 кв. м, расположенного по адресу: Томская область, г. Томск, ул. Шишкова, д. 13а, выполненный оценщиком ООО «Геодезия и Картография» Гладких Анной Юрьевной, член СРО «Русское общество оценщиков», номер в реестре № 009536 от 22.06.2015 г.

Объектом оценки в настоящем Отчете является нежилое здание с кадастровым номером 70:21:0100061:348:

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 №05/2021 от 12.03.2021 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 №05/2021 от 12.03.2021 г., руб.	Снижение кадастровой стоимости, %
нежилое здание	Томская область, г. Томск, ул. Шишкова, д. 13а	70:21:0100061:348	33 279,91	21 546,25	36 441 502,94	23 593 146,00	35,26

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. 30-31 в табл. 3.4.10 Отчета приведена итоговая информация по результатам анализа рынка коммерческой недвижимости г. Томска, о стоимости объектов, предложенных к продаже в 2018 г., то есть по датам, приближенным к дате оценки 01.01.2019 г. Удельный показатель рыночной стоимости оцениваемых помещений в размере 21 546,25 руб./кв. м, рассчитанный оценщиком, находится в диапазоне цен на рынке коммерческой недвижимости. ОГБУ «ТОЦИК» считает снижение кадастровой стоимости оцениваемого объекта недвижимости до уровня их 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 70:21:0100061:348 в размере его рыночной стоимости: 23 593 146,00 (Двадцать три миллиона пятьсот девяносто три тысячи сто сорок шесть) рублей.