

Приложение № 1 к приложению № 3 к
протоколу № 12 заседания комиссии
по рассмотрению споров о результатах
определения кадастровой стоимости
на территории Томской области
от 29.04.2021

СПРАВКА

о сравнительном анализе порядка расчета кадастровой и рыночной стоимости объекта недвижимости

Специалистам ОГБУ «ТОЦИК» для анализа был предоставлен Отчет № 367/21 от 12.04.2021 г. об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества, принадлежащего ООО "Парфюм - отделение Лореаль", выполненный оценщиком ООО «Центр экономических консультаций и оценки» Белозеровой Ириной Петровной, членом саморегулируемой организации оценщиков «Деловой союз оценщиков», рег. № 481 от 12.04.2012 г.

Объектами оценки в настоящем Отчете являются нежилые помещения, а именно:

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 №367/21 от 12.04.2021 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 №367/21 от 12.04.2021 г., руб.	Снижение кадастровой стоимости, %
Нежилые помещения	Томская область, ЗАТО Северск, г. Северск, ул. Солнечная, 2, строение 5/1	70:22:0010108:5049	33 624,46	14 314,50	138 004 852,96	58 751 000,00	57,43
Нежилое помещение	Томская область, ЗАТО Северск, г. Северск, ул. Солнечная, 2, строение 5/2	70:22:0010108:5050	32 916,57	15 914,66	74 440 828,23	35 991 000,00	51,65
Нежилые помещения	Томская область, ЗАТО Северск, г. Северск, ул. Солнечная, 2, строение 5/3	70:22:0010108:4546	35 394,16	15 279,74	115 137 214,67	49 705 000,00	56,83

Целью анализа выше указанного отчета было изучение индивидуальных количественных и качественных характеристик объектов оценки, их документальное подтверждение в составе информации Отчета, а также их сравнение с информацией, на основе которой определялась

кадастровая стоимость объектов при проведении государственной кадастровой оценки, отраженная в Отчета №1ГКООН-70-2019 от 07.11.2019 г.

На основании информации, содержащейся в приложенной к Отчету № 367/21 от 12.04.2021 г. технической и иной документации, специалистами отдела ГКО «ОГБУ «ТОЦИК» произвели расчет кадастровой стоимости исследуемого объекта недвижимости с учетом актуальных подтвержденных количественных и качественных характеристик:

Ценообразующий фактор	По данным ГКО, согласно Отчета №1ГКООН-70-2019 от 07.11.2019 г.	После исправления ошибок ГКО в соответствии с информацией, приведенной в Отчете № 367/21 от 12.04.2021 г.
Кадастровый номер объекта	70:22:0010108:5049	
Наименование объекта	Нежилые помещения	
Адрес объекта	Томская область, ЗАТО Северск, г. Северск, ул. Солнечная, 2, строение 5/1	
Группа расчета	101/8 – многоэтажные жилые дома, 8 этажей	403в – торгово-складские объекты
Строительный объём, куб. м	13 260,05	29 404,00
Физический износ, %	6	8,3
Кадастровая стоимость объекта оценки, руб.	138 004 852,96	99 017 140,45
Рыночная стоимость объекта оценки, согласно Отчету №367/21 от 12.04.2021 г.	58 751 000,00	
Кадастровый номер объекта	70:22:0010108:5050	
Наименование объекта	Нежилые помещения	
Адрес объекта	Томская область, ЗАТО Северск, г. Северск, ул. Солнечная, 2, строение 5/2	
Группа расчета	101/8 – многоэтажные жилые дома, 8 этажей	403в – торгово-складские объекты
Строительный объём, куб. м		
Физический износ, %	6	8,3
Кадастровая стоимость объекта оценки, руб.	74 440 828,23	59 166 493,75
Рыночная стоимость объекта оценки, согласно Отчету №367/21 от 12.04.2021 г.	35 991 000,00	
Кадастровый номер объекта	70:22:0010108:4546	
Наименование объекта	Нежилые помещения	
Адрес объекта	Томская область, ЗАТО Северск, г. Северск, ул. Солнечная, 2, строение 5/3	
Группа расчета	101/8 – многоэтажные жилые дома, 8 этажей	403в – торгово-складские объекты
Строительный объём, куб. м	10 509,70	23 621
Физический износ, %	6	8,3
Кадастровая стоимость объекта оценки, руб.	115 137 214,67	79 543 071,66
Рыночная стоимость объекта оценки, согласно Отчету №367/21 от 12.04.2021 г.	49 705 000,00	

По результатам расчета кадастровой стоимости нежилых помещений с кадастровым номером 70:22:0010108:5049 с учетом изменения ценообразующих факторов, кадастровая стоимость объекта составила 99 017 140,45 руб., что на 28,25% ниже данных государственной кадастровой оценки, и на 40 % выше показателя рыночной стоимости объекта, представленной в Отчете №367/21 от 12.04.2021 г.

По результатам расчета кадастровой стоимости нежилых помещений с кадастровым номером 70:22:0010108:5050 с учетом изменения ценообразующих факторов, кадастровая стоимость объекта составила 59 166 493,75 руб., что на 24,55% ниже данных государственной кадастровой оценки, и на 39,17 % выше показателя рыночной стоимости объекта, представленной в Отчете №367/21 от 12.04.2021 г.

По результатам расчета кадастровой стоимости нежилых помещений с кадастровым номером 70:22:0010108:4546 с учетом изменения ценообразующих факторов, кадастровая стоимость объекта составила 79 543 071,66 руб., что на 30,94% ниже данных государственной кадастровой оценки, и на 37,51 % выше показателя рыночной стоимости объекта, представленной в Отчете №367/21 от 12.04.2021 г.

На основании выше изложенного, учитывая представленные в Отчете №367/21 от 12.04.2021 г., подтвержденные количественные и качественные характеристики объекта оценки, включая его функциональное назначение, объемно-планировочные показатели и общее техническое состояние, ОГБУ «ТОЦИК» считает обоснованным снижение кадастровой стоимости оцениваемого объекта недвижимости до уровня его рыночной стоимости.

Данная информация предоставлена в Департамент по управлению государственной собственности по Томской области только для служебного использования с целью формирования правовой позиции Комиссией по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости на территории Томской области при установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере рыночной стоимости.

