

Приложение № 2 к протоколу № 21
заседания комиссии по рассмотрению
споров о результатах определения
кадастровой стоимости
на территории Томской области
от 12.08.2021

**Пояснение к отчету об оценке № 865/21
рыночной стоимости нежилого помещения, с кадастровым номером
70:21:0100053:6185, расположенного по адресу: Томская область, г. Томск,
ул. Яковлева, д. 6, пом. 18-29**

Специалистам ОГБУ «ТОЦИК» для анализа был предоставлен Отчет об оценке №865/2021 от 30.06.2021 рыночной стоимости нежилого помещения, с кадастровым номером 70:21:0100053:6185, расположенного по адресу: Томская область, г. Томск, ул. Яковлева, д. 6, пом. 18-29, выполненный оценщиком ООО «Центр экономических консультаций и оценки» Белозеровой Ириной Петровной членом саморегулируемой организации оценщиков: Некоммерческое партнерство саморегулируемая организация «Деловой союз оценщиков», регистрационный номер 481 от 12.04.2021 г.

Объектом оценки в настоящем Отчете является нежилое помещение с кадастровым номером 70:21:0100053:6185:

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 № 865/21 от 30.06.2021, 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 № 865/21 от 30.06.2021, руб.	Снижение кадастровой стоимости, %
Нежилое помещение	Томская область, г. Томск, ул. Яковлева, д. 6, пом. 18-29	70:21:0100053:6185	37 895,79	22 063,82	10 925 355,91	6 361 000,00	41,78

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 торгово-офисной недвижимости г. Томска. Оценщиком на стр. 29-30 Отчета приведена информация по результатам анализа рынка торгово-офисной недвижимости г. Томска, о стоимости объектов, предложенных к продаже на дату оценки 01.01.2019 г. Удельный показатель рыночной стоимости оцениваемого помещения в размере 22 063,82 руб./кв. м., рассчитанный оценщиком, приближен к нижней границе диапазона цен на рынке торгово-офисной недвижимости. ОГБУ «ТОЦИК» считает снижение кадастровой стоимости оцениваемого объекта недвижимости до уровня его рыночной стоимости на 41,78 % допустимым и обоснованным.