

Приложение № 4 к протоколу № 22
заседания комиссии по рассмотрению
споров о результатах определения
кадастровой стоимости
на территории Томской области
от 27.08.2021

Пояснение к отчету № 1335

об оценке рыночной стоимости нежилого здания общей площадью 2 331,10 кв.м. (кадастровый номер 70:21:0100039:248, адрес (местоположение):

Томская область, г. Томск, ул. 79-й Гвардейской дивизии, д. 10

Специалистам ОГБУ «ТОЦИК» для анализа был предоставлен Отчет № 1335 от 28 июля 2021 г. об оценке рыночной стоимости нежилого здания общей площадью 2 331,10 кв.м. (кадастровый номер 70:21:0100039:248, адрес (местоположение): Томская область, г. Томск, ул. 79-й Гвардейской дивизии, д. 10, выполненный оценщиком АО «Оценка собственности» Поляковым Алексеем Владимировичем, членом ассоциации «Русское общество оценщиков», Член ассоциации «Русское общество оценщиков», свидетельство №0001669, запись в реестре №005860 от 04.08.2009 г.

Объектом оценки в настоящем Отчете является нежилое здание с кадастровым номером 70:21:0100039:248:

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 № 1335 от 28.07.2021 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 № 1335 от 28.07.2021 г., руб.	Снижение кадастровой стоимости, %
Нежилое здание	Томская область, г. Томск, ул. 79-й Гвардейской дивизии, д. 10	70:21:0100039:248	17 799,86	15 028,10	41 493 253,31	35 032 000,00	15,57

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. В соответствии с приведенным анализом рынка в Отчете №1ГКООН-70-2019 от 07.11.2019¹ (стр. 87 табл. 29) расчетная среднеарифметическая величина минимальной удельной стоимости объектов торгово-офисного назначения, расположенных в г. Томске, составляет 12 619,0 руб./кв.м ($C_{\text{торг-офис}} = (10\,000,0 + 15\,238,0)/2 = 12\,619,0$ руб./кв.м). (Рисунок 1).

Рисунок 1. Скриншот таблицы 29 Отчета №1ГКООН-70-2019

Тип объекта/ Показатель	Минимальная цена, руб. за 1 кв. м	Максимальная цена, руб. за 1 кв. м	Средняя цена, руб. за 1 кв. м	Стандартное отклонение цены 1 кв. м, руб.
1	2	3	4	5
Офисные	10 000	238 095	41 327	22 177
Производственно- складские	3 704	50 000	14 665	8 592
Торговые	15 238	333 333	49 521	41 416
По всем типам	3 704	333 333	31 420	31 458

Удельный показатель рыночной стоимости оцениваемого здания в размере 15 028,10 руб./кв. м, рассчитанный оценщиком, находится в нижней границе диапазона цен на рынке торгово-офисной недвижимости. ОГБУ «ТОЦИК» считает снижение кадастровой стоимости оцениваемого объекта недвижимости до уровня его рыночной стоимости на 15,57 % допустимым и обоснованным.

¹ Отчет №1ГКООН-70-2019 об определении кадастровой стоимости объектов капитального строительства, помещений, машино-мест и иных видов объектов недвижимости (за исключением земельных участков), расположенных на территории Томской от 07.11.2019