

Приложение № 9 к протоколу № 22
заседания комиссии по рассмотрению
споров о результатах определения
кадастровой стоимости
на территории Томской области
от 27.08.2021

**Пояснение к отчету об оценке № 552-А/2021 от 27 июля 2021 г. рыночной
стоимости объекта капитального строительства: Нежилое помещение
площадью 1237,2 кв. м, расположенное по адресу: г. Томск, проезд
Вершинина, д. 2а,
пом. 12-31 (кадастровый номер 70:21:0200031:3655)**

Специалистам ОГБУ «ТОЦИК» для анализа был предоставлен Отчет об оценке №552-А/2021 от 27 июля 2021 г. об оценке рыночной стоимости объекта капитального строительства: Нежилое помещение площадью 1237,2 кв. м, расположенное по адресу: г. Томск, проезд Вершинина, д. 2а, пом. 12-31 (кадастровый номер 70:21:0200031:3655), выполненный оценщиком ООО «Бюро оценки «ТОККО» Соколовой Диной Евгеньевной, членом СРО Русское общество оценщиков, номер в реестре № 008873.

Объектом оценки в настоящем Отчете является нежилое помещение с кадастровым номером 70:21:0200031:3655:

Объект оценки	Адрес	Кадастровый номер	Удельная кадастровая стоимость объекта по состоянию на 01.01.2019, согласно Отчета №1ГКООН-2019 от 07.11.2019, руб./кв. м	Удельная рыночная стоимость объекта по состоянию на 01.01.2019, согласно Отчета № 552-А/2021 от 27.07.2021, руб./кв. м	Кадастровая стоимость объекта по состоянию на 01.01.2019, согласно Отчета №1ГКООН-2019 от 07.11.2019, руб.	Рыночная стоимость объекта по состоянию на 01.01.2019, согласно Отчета № 552-А/2021 от 27.07.2021, руб.	Снижение кадастровой стоимости, %
Нежилое помещение	г. Томск, проезд Вершинина, д. 2а	70:21:0200031:3655	29 829,77	20 142,26	36 905 391,44	24 920 000,00	32,48

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 его индивидуальных количественных и качественных характеристик, а именно: строительного объема здания и его фактического назначения. 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-складского назначения, расположенных в г. Томске, составляет 12 619,0 руб./кв.м ($C_{\text{торг-офис}} = (14665\ 49521)/2 = 32093,00$ 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 20 142,26 руб./кв. м, рассчитанный оценщиком, приближен к среднему значению диапазона цен на рынке торгово-складской недвижимости. ОГБУ «ТОЦИК» считает снижение кадастровой стоимости оцениваемого объекта недвижимости до уровня его рыночной стоимости на 32,48 % 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