

Приложение № 5 к протоколу № 23
заседания комиссии по рассмотрению
споров о результатах определения
кадастровой стоимости
на территории Томской области
от 03.09.2021

**Пояснение к отчету об оценке № 523-А/2021 об оценке рыночной стоимости
объекта капитального строительства: нежилое помещение площадью 1770,3
кв. м, расположенное по адресу: г. Томск, пер.1905 года, д. 9, пом. п012, п018-
п043, ц037-ц063, 1001-1003, 1009-1010, 1013-1019
(кадастровый номер 70:21:0100057:1684)**

Специалистам ОГБУ «ТОЦИК» для анализа был предоставлен Отчет об оценке 523-А/2021 от 28.07.2021 об оценке рыночной стоимости объекта капитального строительства: нежилое помещение площадью 1770,3 кв. м, расположенное по адресу: г. Томск, пер.1905 года, д. 9, пом. п012, п018-п043, ц037-ц063, 1001-1003, 1009-1010, 1013-1019 (кадастровый номер 70:21:0100057:1684), 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 70:21:0100057:1684:

Объект оценки	Адрес	Кадастровый номер	Удельная кадастровая стоимость объекта по состоянию на 26.09.2019, согласно Акта АОКС-70/2021/68 от 12.01.2021, руб./кв. м	Удельная рыночная стоимость объекта по состоянию на 26.09.2019, согласно Отчета 523-А/2021 от 28.07.2021, руб./кв. м	Кадастровая стоимость объекта по состоянию на 26.09.2019, согласно Акта АОКС-70/2021/68 от 12.01.2021, руб.	Рыночная стоимость объекта по состоянию на 26.09.2019, согласно Отчета 523-А/2021 от 28.07.2021, руб.	Снижение кадастровой стоимости, %
Нежилое помещение	г. Томск, пер.1905 года, д. 9, пом. п012, п018-п043, ц037-ц063, 1001-1003, 1009-1010, 1013-1019	70:21:0100057:1684	34 326,37	16 464,90	60 767 972,81	29 470 000,00	51,50

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 фактического назначения: оцениваемое нежилое здание состоит из помещений торгово-офисного и складского назначения, помещений производственного и гаражного 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 9 471,00 руб./кв.м ($C_{\text{торг-склад.}} = (3704 + 15238) / 2 = 9\,471,00 \text{ руб./кв.м.}$). (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

На снижение стоимости оцениваемого объекта повлиял тот факт, что помещения находятся на трех уровнях здания – в подвальном, цокольном этажах и на первом этаже.

Удельный показатель рыночной стоимости оцениваемого здания в размере 16 464,90 руб./кв. м, рассчитанный оценщиком, находится в диапазоне цен на рынке торгово-складской недвижимости и на 8% больше минимального значения стоимости 1 кв.м торговых объектов. В связи с выше сказанным, ОГБУ «ТОЦИК» считает снижение кадастровой стоимости оцениваемого объекта недвижимости до уровня его рыночной стоимости на 51,50 % 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