

Приложение № 9 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 № 416/1-А/2021
об оценке рыночной стоимости нежилых помещений площадью
700,1 кв. м, расположенных в здании по адресу: Томская обл., г. Томск,
ул. Говорова 38 (кадастровый номер 70:21:0100039:7690)**

Специалистам ОГБУ «ТОЦИК» для анализа был предоставлен Отчет об оценке 416/1-А/2021 от 12.08.2021 об оценке рыночной стоимости нежилых помещений площадью 700,1 кв. м, расположенных в здании по адресу: Томская обл., г. Томск, ул. Говорова 38 (кадастровый номер 70:21:0100039:7690), выполненный оценщиком ООО «Бюро оценки «ТОККО» Хлопцовым Дмитрием Михайловичем, членом СРО Русское общество оценщиков, номер в реестре №000023 от 09.07.2007.

Объектом оценки в настоящем Отчете являются нежилые помещения с кадастровым номером 70:21:0100039:7690:

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 № 416/1-А/2021 от 12.08.2021, 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 № 416/1-А/2021 от 12.08.2021, руб.	Снижение кадастровой стоимости, %
Нежилые помещения	Томская область, г. Томск, ул. Говорова, д. 38, пом. 1010, 1033, 1051, 1055, 1084, 1086-1094	70:21:0100039:7690	34 097,86	26 310,53	23 871 914,66	18 420 000,00	22,84

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 $(10\,000,00 + 15\,238,00) / 2 = 12\,619,0$ 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 оцениваемых помещений в размере 26 310,53 руб./кв. м, рассчитанный оценщиком, находится в диапазоне цен на рынке торгово-офисной недвижимости. ОГБУ «ТОЦИК» считает снижение кадастровой стоимости оцениваемого объекта недвижимости до уровня его рыночной стоимости на 22,84 % 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