

Приложение № 3 к протоколу № 24
заседания комиссии по рассмотрению
споров о результатах определения
кадастровой стоимости
на территории Томской области
от 17.09.2021

Пояснение к отчету №1432 об оценке рыночной стоимости нежилого здания общей площадью 933,50 кв.м. (кадастровый номер 70:14:0111003:642, адрес (местоположение): Томская область, Томский район, с. Моряковский Затон, ул. Победоносцева, д. 24, строен. 3

Специалистам ОГБУ «ТОЦИК» для анализа был предоставлен Отчет №1432 от 11.08.2021 об оценке рыночной стоимости нежилого здания общей площадью 933.50 кв.м. (кадастровый номер 70:14:0111003:642, адрес (местоположение): Томская область, Томский район, с. Моряковский Затон, ул. Победоносцева, д. 24, строен. 3, выполненный оценщиком АО «Оценка собственности» Поляковым Алексеем Владимировичем, членом «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 70:14:0111003:642:

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 № 1432 от 11.08.2021, 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 № 1432 от 11.08.2021, руб.	Снижение кадастровой стоимости, %
Нежилое здание	Томская область, Томский район, с. Моряковский Затон, ул. Победоносцева, д. 24, строен. 3	70:14:0111003:642	18 848,03	1 611,14	17 594 635,97	1 504 000,00	91,45

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, физического износа, обусловленного неудовлетворительным техническим состоянием, и внешним устареванием (или экономическим износом), обусловленным особенностями месторасположения объекта. В соответствии с приведенным анализом рынка в Отчете на стр. 48-50, стоимость, рассчитанная оценщиком в размере 1611,14 руб./кв.м находится в нижней границе представленного диапазона рынка производственно-складской недвижимости Томской области, в том числе Томского района. Это обусловлено, прежде всего, особенностью расположения объекта оценки на окраине населенного пункта, на территории промышленной зоны, а также неудовлетворительным его техническим состоянием, подтвержденным оценщиком в Отчете.

ОГБУ «ТОЦИК» считает снижение кадастровой стоимости оцениваемого объекта недвижимости до уровня его рыночной стоимости на 91,45 % допустимым и обоснованным.