

Приложение № 6 к протоколу № 24
заседания комиссии по рассмотрению
споров о результатах определения
кадастровой стоимости
на территории Томской области
от 17.09.2021

**Пояснение к отчету № 798/2021
об определении рыночной стоимости нежилого здания общей площадью
555,3 м², расположенного по адресу Томская область, г. Томск, пер.
Дербышевский, д. 33, кадастровый номер 70:21:0100049:2248,
принадлежащего на праве собственности Бегиевой Стелле Зауровне**

Специалистам ОГБУ «ТОЦИК» для анализа был предоставлен Отчет об оценке № 798/2021 от 17.08.2021 об определении рыночной стоимости нежилого здания общей площадью 555,3 м², расположенного по адресу Томская область, г. Томск, пер. Дербышевский, д. 33, кадастровый номер 70:21:0100049:2248, принадлежащего на праве собственности Бегиевой Стелле Зауровне, выполненный оценщиком ООО «Западно-Сибирская оценочная компания» Бычковым Никитой Олеговичем, членом Некоммерческого партнерства «Межрегиональный союз оценщиков», регистрационный номер 1057 в соответствии со Свидетельством № 1057 от 13 марта 2013 года.

Объектом оценки в настоящем Отчете являются нежилое здание с кадастровым номером 70:21:0100049:2248:

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 № 798/2021 от 17.08.2021, 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 № 798/2021 от 17.08.2021, руб.	Снижение кадастровой стоимости, %
Нежилое здание	Томская область, г. Томск, пер. Дербышевский, д. 33	70:21:0100049:2248	39 062,29	29 520,98	21 691 287,16	16 393 000,00	24,43

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. 90 табл. 35) минимальная удельная стоимость объектов торгового назначения, расположенных в Ленинском районе г. Томска, составляет 21 415,00 руб. (Рисунок 1).

Рисунок 1. Скриншот таблицы 90 Отчета №1ГКООН-70-2019

Размер	Показатели	Кировский	Ленинский	Октябрьский	Советский	Пригород
1	2	3	4	5	6	7
201-600 кв. м	Средняя цена за кв. м, руб.	56 506	50 842	75 167	66 674	
	Ошибка среднего	27,5%	16,6%	42,9%	26,3%	
	Объем выборки	3	4	9	4	2
	Миним цена за кв. м, руб.	49 669	21 415	30 000	31 579	
	Максим. цена за кв. м, руб.	90 000	80 000	80 000	75 000	
	Средняя цена за кв. м, руб.	67 227	49 902	51 361	46 133	
	Ошибка среднего	31,8%	46,0%	18,7%	38,9%	
более 600 кв. м	Объем выборки	1	5	3	1	1
	Миним цена за кв. м, руб.		27 959	31 250		
	Максим. цена за кв. м, руб.		90 009	35 686		
	Средняя цена за кв. м, руб.		50 436	34 118		
	Ошибка среднего		40,1%	6,3%		

Удельный показатель рыночной стоимости оцениваемых помещений в размере 29 520,98 руб./кв. м, рассчитанный оценщиком, находится в диапазоне цен на рынке торговой недвижимости. ОГБУ «ТОЦИК» считает снижение кадастровой стоимости оцениваемого объекта недвижимости до уровня его рыночной стоимости на 24,43 % 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