

Приложение № 10 к протоколу № 24
заседания комиссии по рассмотрению
споров о результатах определения
кадастровой стоимости
на территории Томской области
от 17.09.2021

**Пояснение к отчету об оценке № 277-1А/21
об оценке рыночной стоимости здания, кадастровый номер:
70:14:0312002:505 адрес: Томская область, р-н Томский,
п. Зональная Станция, ул. Светлая, д. 19, строен. 3**

Специалистам ОГБУ «ТОЦИК» для анализа был предоставлен Отчет об оценке № 277-1А/21 от 30.06.2021 об оценке рыночной стоимости здания, кадастровый номер: 70:14:0312002:505 адрес: Томская область, р-н Томский, п. Зональная Станция, ул. Светлая, д. 19, строен. 3, выполненный оценщиком ООО «Оценка недвижимости» Кравцовым Сергеем Владимировичем, членом в Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков СМАО, дата включения в реестр 04.05.2007г., № согласно реестра 129.

Объектом оценки в настоящем Отчете являются нежилое здание с кадастровым номером 70:14:0312002:505:

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 № № 277-1А/21 от 30.06.2021, 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 № № 277-1А/21 от 30.06.2021, руб.	Снижение кадастровой стоимости, %
нежилое здание	Томская область, р-н Томский, п. Зональная Станция, ул. Светлая, д. 19, строен. 3	70:14:0312002:505	25 277,09	14 050,79	35 044 163,36	19 480 015,84	44,41

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) величина средней удельной стоимости объектов производственно-складского назначения, расположенных в г. Томске, составляет 14 665,00 руб. (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 14 050,79 руб./кв. м, рассчитанный оценщиком, приближено к среднему значению диапазона цен на рынке производственно-складской недвижимости. ОГБУ «ТОЦИК» считает снижение кадастровой стоимости оцениваемого объекта недвижимости до уровня его рыночной стоимости на 44,41% 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