

Приложение № 1 к протоколу № 25
заседания комиссии по рассмотрению
споров о результатах определения
кадастровой стоимости
на территории Томской области
от 01.10.2021

**Пояснение к отчету № 1533 об оценке рыночной стоимости нежилого
помещения общей площадью 173,8 кв.м. (кадастровый номер
70:21:0200020:4840, адрес (местоположение): Томская область, г. Томск, ул.
Тимакова, 31/1, пом. ц020-ц030**

Специалистам ОГБУ «ТОЦИК» для анализа был предоставлен Отчет № 1533 от 06.09.2021 об оценке рыночной стоимости нежилого помещения общей площадью 173,8 кв.м. (кадастровый номер 70:21:0200020:4840, адрес (местоположение): Томская область, г. Томск, ул. Тимакова, 31/1, пом. ц020-ц030, выполненный оценщиком ООО «Оценка собственности» Поляковым Алексеем Владимировичем, членом ассоциации «Русское общество оценщиков», свидетельство №0001669, запись в реестре №005860 от 04.08.2009 г.

Объектом оценки в настоящем Отчете является нежилое помещение с кадастровым номером 70:21:0200020:4840:

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 № 1533 от 06.09.2021, 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 № 1533 от 06.09.2021, руб.	Снижение кадастровой стоимости, %
Нежилое помещение	Томская область, г. Томск, ул. Тимакова, 31/1, пом. ц020-ц030	70:21:0200020:4840	33 897,74	16 144,99	5 891 427,28	2 806 000,00	52,37

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 были выявлены следующие нарушения требований действующего на территории Российской Федерации законодательства об оценочной деятельности:

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 12 619,00 руб./кв.м ($C_{\text{торг-офис}} = (10\,000,00 + 15\,238,00) / 2 = 12\,619,00$ 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

Рыночная стоимость оцениваемого помещения в отчете определена с учетом особенностей его местоположения (транспортная доступность, расположение входного узла в помещение, расположение помещения в цокольном этаже МКД и др.), описание которого приведено на стр. 17-20 Отчета, а также неудовлетворительного технического состояния отделки помещений. Удельный показатель рыночной стоимости оцениваемого здания в размере 16 144,99 руб./кв.м, рассчитанный оценщиком, находится в нижнем диапазоне цен на рынке торгово-офисной недвижимости. ОГБУ «ТОЦИК» считает снижение кадастровой стоимости оцениваемого объекта недвижимости до уровня его рыночной стоимости на 52,37 % 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