

Приложение № 4 к протоколу № 26
заседания комиссии по рассмотрению
споров о результатах определения
кадастровой стоимости
на территории Томской области
от 08.10.2021

Пояснение к отчету № 344

**об оценке нежилых помещений по адресу: Томская область г. Стрежевой,
мкр. 4-й, д. 402а, кв. 1001, 1004-1012, 1014-1018, 1023, 1023", 1026, 1033-1036,
1041, 1042, 2001-2016, 2016", 2017, 2018, 2018", 2020, 2021, 2023-2033**

Специалистам ОГБУ «ТОЦИК» для анализа был предоставлен Отчет № 344 от 09.09.2021 об оценке нежилых помещений по адресу: Томская область г. Стрежевой, мкр. 4-й, д. 402а, кв. 1001, 1004-1012, 1014-1018, 1023, 1023", 1026, 1033-1036, 1041, 1042, 2001-2016, 2016", 2017, 2018, 2018", 2020, 2021, 2023-2033, выполненный оценщиком ООО «ЛАНДО» Мельниковым Владимиром Николаевичем, членом некоммерческого партнерства СРО «Деловой союз оценщиков», рег. № 1138 от 18.03.2020.

Объектом оценки в настоящем Отчете являются нежилые помещения с кадастровым номером 70:20:0000003:23842:

Объект оценки	Адрес	Кадастровый номер	Удельная кадастровая стоимость объекта по состоянию на 21.02.2020, согласно Акту №АОКС-70/2021/000021 от 05.02.2021, руб./кв. м	Удельная рыночная стоимость объекта по состоянию на 21.02.2020 г., согласно Отчета № 344 от 09.09.2021, руб./кв. м	Кадастровая стоимость объекта по состоянию на 21.02.2020, согласно Акту №АОКС-70/2021/000021 от 05.02.2021, руб.	Рыночная стоимость объекта по состоянию на 21.02.2020 г., согласно Отчета №344 от 09.09.2021, руб.	Снижение кадастровой стоимости, %
Нежилое помещение	Томская область г. Стрежевой, мкр. 4-й, д. 402а, кв. 1001, 1004-1012, 1014-1018, 1023, 1023", 1026, 1033-1036, 1041, 1042, 2001-2016, 2016", 2017, 2018, 2018", 2020, 2021, 2023-2033	70:20:0000003:23842	30 762,28	13 387,90	53 744 779,39	23 390 000,00	56,5

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.

Также, следует отметить, что 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 12 619,0 руб./кв.м ($C_{\text{торг-офис}} = (10\,000,0 + 15\,238,0)/2 = 12\,619,0$ руб./кв.м). (Рисунок 1).

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

Рисунок 1. Скриншот таблицы 29 Отчета №1ГКООН-70-2019

При расчете кадастровой стоимости объектов капитального строительства расположенных на территории Томской области использовались поправочные коэффициенты, учитывающие местоположение объекта, в соответствии с таблицей, представленной в Отчете №1ГКООН-70-2019 от 07.11.2019 на стр. 220 табл. 83. Так, для г. Стрежевого поправочный коэффициент, учитывающий местоположение объекта, принят в размере 0,71. Таким образом, расчетная величина минимальной удельной стоимости объектов торгово-офисного назначения для г. Стрежевой составит 8 960,00 руб./кв.м ($C_{\text{торг-офис}} = 12\,619,0 \times 0,71 = 8\,960,0$ руб./кв.м).

Полученное в Отчете значение удельного показателя рыночной стоимости объекта оценки, с кадастровым номером 70:20:0000003:23842, в размере 13 387,90 руб., приближено к нижним значениям стоимости в сложившемся диапазоне цен на рынке коммерческой недвижимости в г. Томске, с учетом корректировки на местоположение, что подтверждается анализом рынка нежилой недвижимости, представленным в таблице 29 Отчета №1ГКООН-70-2019. Удельный показатель рыночной стоимости объекта оценки на 49,4% выше минимального значения в диапазоне рынка, с учетом корректировки на местоположение, в размере 8 960,00 руб./кв.м.

ОГБУ «ТОЦИК» считает снижение кадастровой стоимости оцениваемого объекта недвижимости до уровня его рыночной стоимости на 56,5% 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