

Приложение № 3 к протоколу № 27
заседания комиссии по рассмотрению
споров о результатах определения
кадастровой стоимости
на территории Томской области
от 22.10.2021

**Пояснение к отчету №1633 об оценке рыночной стоимости нежилого
помещения общей площадью 126,5 кв.м. (кадастровый номер
70:21:0100043:3715, адрес (местоположение): Томская область, г. Томск,
Иркутский тракт, д. 6, пом. 014**

Специалистам ОГБУ «ТОЦИК» для анализа был предоставлен отчет №1633 от 20.09.2021 об оценке рыночной стоимости нежилого помещения общей площадью 126,5 кв.м. (кадастровый номер 70:21:0100043:3715, адрес (местоположение): Томская область, г. Томск, Иркутский тракт, д. 6, пом. 014, выполненный оценщиком АО «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 70:21:0100043:3715:

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 №1633 от 20.09.2021, 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 №1633 от 20.09.2021, руб.	Снижение кадастровой стоимости, %
Нежилое помещение	Томская область, г. Томск, Иркутский тракт, д. 6, пом. 014	70:21:0100043:3715	21 486,25	4 308,30	2 718 011,11	545 000,00	79,95

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 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 индивидуальных характеристик объекта, включая расположение оцениваемых помещений в подвале многоквартирного жилого дома и их неудовлетворительное техническое состояние. В оцениваемых нежилых помещениях расположено общедомовое имущество (инженерные сети) жилого многоквартирного дома, что накладывает определенные ограничения по функциональному использованию данных помещений. Кроме того, помещения находятся в неудовлетворительном состоянии и требуют проведения ремонтных работ, что ограничивает какое-либо их функциональное использование. Количественные и качественные характеристики объектов подтверждены приложенными в Отчете фотографиями и копиями документов. Как правило, подвальные помещения жилого дома, если они имеют входную зону со стороны красной линии – автомобильной дороги, которая обеспечивает проходимость объекта с точки зрения его потенциальной доходности, используются в качестве торговых или офисных помещений. Оцениваемые помещения имеют вход только со стороны внутреннего двора жилого дома. Соответственно, наилучшее и наиболее эффективное использование таких помещений будет их использование под мастерские или складские площади.

Полученное в Отчете значение удельного показателя рыночной стоимости оцениваемого нежилого помещения, с кадастровым номером 70:21:0100043:3715, в размере 4 308,30 руб./кв.м приближено к нижним значениям стоимости в сложившемся диапазоне цен на рынке производственно-складской недвижимости в г. Томске, что подтверждается анализом рынка нежилой недвижимости, представленным в таблице 29 Отчета №1ГКООН-70-2019 от 07.11.2019¹. Удельный показатель рыночной стоимости объекта оценки в 1,16 раза выше минимального значения в диапазоне рынка в размере 3 704,00 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

Таким образом, учитывая индивидуальные характеристики оцениваемого объекта недвижимости, ОГБУ «ТОЦИК» считает снижение его кадастровой стоимости до уровня рыночной стоимости 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