

Приложение № 7 к протоколу № 27
заседания комиссии по рассмотрению
споров о результатах определения
кадастровой стоимости
на территории Томской области
от 22.10.2021

**Пояснение к отчету об оценке № 1243/21
рыночной стоимости нежилого здания назначение: нежилое, количество
этажей - 4, в том числе подземных 1, общая площадь 1119,5 кв.м., адрес
объекта: Российская Федерация, Томская область, г. Томск, ул. Большая
Подгорная, д. 52, кадастровый номер: 70:21:0100050:1440**

Специалистам ОГБУ «ТОЦИК» для анализа был предоставлен отчет №1243/21 от 16.09.2021 рыночной стоимости нежилого здания назначение: нежилое, количество этажей - 4, в том числе подземных 1, общая площадь 1119,5 кв.м., адрес объекта: Российская Федерация, Томская область, г. Томск, ул. Большая Подгорная, д. 52, кадастровый номер: 70:21:0100050:1440, выполненный оценщиком ООО «Центр экономических консультаций и оценки» Белозеровой Ириной Петровной, членом саморегулируемой организации оценщиков Некоммерческое партнерство саморегулируемая организация «Деловой Союз Оценщиков» (НП СРО «ДСО»). Включена в реестр 12.04.2012г. за регистрационным номером 481.

Объектом оценки в настоящем Отчете является нежилое здание с кадастровым номером 70:21:0100050:1440:

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 № 1243/21 от 16.09.2021, 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 № 1243/21 от 16.09.2021, руб.	Снижение кадастровой стоимости, %
Нежилое здание	Российская Федерация, Томская область, г. Томск, ул. Большая Подгорная, д. 52	70:21:0100050:1440	34 064,70	25 857,08	38 135 427,01	28 947 000,00	24,09

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 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 сложившегося на дату оценки 01.01.2019 г. диапазона цен на рынке коммерческой недвижимости г. Томска. Оценщиком в табл. 8.3.5 и 8.3.6 на стр. 32-33 Отчета приведена итоговая информация по результатам анализа рынка торгово-офисной недвижимости г. Томска, о стоимости объектов, предложенных к продаже в августе-декабре 2018 г., то есть по датам, приближенным к дате оценки 01.01.2019 г. Удельный показатель рыночной стоимости оцениваемого объекта в размере 25 857,08 руб./кв.м, рассчитанный оценщиком, находится в диапазоне цен на рынке торгово-офисной недвижимости. ОГБУ «ТОЦИК» считает снижение кадастровой стоимости оцениваемого объекта недвижимости на 24,09 % до уровня его рыночной стоимости допустимым и обоснованным.