

Приложение № 2 к протоколу № 29
заседания комиссии по рассмотрению
споров о результатах определения
кадастровой стоимости
на территории Томской области
от 03.11.2021

Пояснение к отчету об оценке №1315/21

Специалистам ОГБУ «ТОЦИК» для анализа был предоставлен Отчет об оценке №1315/21 от 04.10.2021 рыночной стоимости недвижимого имущества в количестве 6 (шести) единиц, принадлежащего на праве собственности Гурьянову Валерию Леонидовичу, выполненный оценщиком ООО «Центр экономических консультаций и оценки» Евтушенко Ольгой Владимировной членом саморегулируемой организации оценщиков (реестровый номер 1266, дата включения в реестр – 05.06.2015г.): Ассоциация «Межрегиональный союз оценщиков», Свидетельство № 1266.

Объектами оценки в настоящем Отчете являются нежилые здания и сооружение:

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 08.11.2019, согласно Отчета № 1315/21 от 04.10.2021, 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 №1315/21 от 04.10.2021, руб.	Снижение кадастровой стоимости, %
Нежилое здание	Томская область, г. Томск, ул. Ивановского, д. 6Б	70:21:0100034:922	35 066,14	12 613,89	12 623 809,68	4 541 000,00	64,03
Нежилое здание	Томская область, г. Томск, ул. Ивановского, д. 6б	70:21:0100034:356	33 616,56	18 465,99	14 529 077,91	7 981 000,00	45,07
Нежилое здание	Томская область, г. Томск, ул. Ивановского, д. 6б, строен.1	70:21:0100034:355	21 062,28	12 614,54	6 895 790,25	4 130 000,00	40,11
Нежилое здание	Томская область, г. Томск, ул. Ивановского, д. 6б, строен.3	70:21:0100034:354	18 033,93	15 143,57	15 262 116,66	12 816 000,00	16,03
Нежилое здание	Томская область, г. Томск, ул. Ивановского, д. 6г	70:21:0100034:364	21 063,28	14 074,77	5 634 426,85	3 765 000,00	33,18

Объект оценки	Адрес	Кадастровый номер	Удельная кадастровая стоимость объекта по состоянию на 21.11.2019, согласно Акту №АОКС-70/2021/68 от 12.01.2021, руб./кв. м	Удельная рыночная стоимость объекта по состоянию на 21.11.2019, согласно Отчета № 1315/21 от 04.10.2021 руб./кв. м	Кадастровая стоимость объекта по состоянию на 21.11.2019, согласно Акту №АОКС-70/2021/68 от 12.01.2021, руб.	Рыночная стоимость объекта по состоянию на 21.11.2019, согласно Отчета №1315/21 от 04.10.2021, руб.	Снижение кадастровой стоимости, %
Нежилое строение	Томская область, г. Томск, ул. Ивановского, д. 6Б	70:21:0100034:883	25 006,32	11 288,23	4 251 074,85	1 919 000,00	54,86

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.

Рыночная стоимость объектов оценки, установленная оценщиком в Отчете, определена с учетом их количественных и качественных характеристик, а именно: местоположения, фактического функционального назначения, строительного объема, материала стен, конструктивного исполнения и физического износа. Оценка рыночной стоимости представленных объектов недвижимости была произведена оценщиком в соответствии с диапазоном цен на рынке коммерческой недвижимости г. Томска, сложившегося за период, предшествующий дате проведения оценки, и представленный на страницах 34-35 и 37-38 Отчета. ОГБУ «ТОЦИК» считает снижение кадастровой стоимости оцениваемых объектов недвижимости до уровня их рыночной стоимости допустимым и обоснованным.