

Приложение № 3 к протоколу № 29
заседания комиссии по рассмотрению
споров о результатах определения
кадастровой стоимости
на территории Томской области
от 03.11.2021

**Пояснение к отчету № 368/2021 об оценке
рыночной стоимости нежилого здания, расположенного
по адресу: Томская область, г. Томск, ул. Большая Подгорная, д. 113,
кадастровый номер 70:21:0100038:1998**

Специалистам ОГБУ «ТОЦИК» для анализа был предоставлен Отчет № 368/2021 от 11.10.2021 об оценке рыночной стоимости нежилого здания, расположенного по адресу: Томская область, г. Томск, ул. Большая Подгорная, д. 113, кадастровый номер 70:21:0100038:1998, выполненный оценщиком ООО «Институт оценки собственности и финансовой деятельности» Покровской Еленой Анатольевной членом СРОО Член Ассоциации Саморегулируемая организация оценщиков «СОЮЗ», включена в реестр членов СРО «СОЮЗ» (первоначальное название НП СОО «Сибирь»): 03 сентября 2007 г., регистрационный №314.

Объектом оценки в настоящем Отчете является нежилое здание с кадастровым номером 70:21:0100038:1998:

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 №368/2021 от 11.10.2021, 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 №368/2021 от 11.10.2021, руб.	Снижена кадастровая стоимость %
Нежилое здание	Томская область, г. Томск, ул. Большая Подгорная, д. 113	70:21:0100038:1998	50 168,69	25 057,16	54 859 462,76	27 400 000,00	50,05

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 индивидуальных характеристик объекта оценки, а именно: фактического назначения, особенностей местоположения, невозможность эксплуатации здания в качестве торгово-офисного ввиду конструктивных особенностей, неудобного подъезда и отсутствия парковки. 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. 4.3.19 на стр. 28-29 Отчета приведена итоговая информация по результатам анализа рынка недвижимости сопоставимого сегмента г. Томска, о стоимости объектов, предложенных к продаже в 2017-2018 г., то есть по датам, приближенным к дате оценки 01.01.2019 г. Удельный показатель рыночной стоимости оцениваемого объекта в размере 25 057,16 руб./кв. м, рассчитанный оценщиком, находится в диапазоне цен на рынке недвижимости г. Томска. ОГБУ «ТОЦИК» считает снижение кадастровой стоимости оцениваемого объекта недвижимости на 50,05 % до уровня его рыночной стоимости допустимым и обоснованным.