

Приложение № 4 к протоколу № 29
заседания комиссии по рассмотрению
споров о результатах определения
кадастровой стоимости
на территории Томской области
от 03.11.2021

Пояснение к отчету №1709н/2021 об оценке рыночной стоимости нежилого помещения общей площадью 72,30 кв. м, кад. № 70:14:0312002:805, расположенного по адресу: Томская область, Томский район, п. Зональная Станция, ул. Строительная, д. 16, пом. №№ 49,50,51,53,54

Специалистам ОГБУ «ТОЦИК» для анализа был предоставлен отчет №1709н/2021 от 05.10.2021 об оценке рыночной стоимости нежилого помещения общей площадью 72,30 кв. м, кад. № 70:14:0312002:805, расположенного по адресу: Томская область, Томский район, п. Зональная Станция, ул. Строительная, д. 16, пом. №№ 49,50,51,53,54, выполненный оценщиком ООО «Томская независимая оценочная компания» Шериным Анатолием Александровичем, членом СМАО, включен в реестр оценщиков 12 декабря 2007 г., регистрационный № 1178.

Объектом оценки в настоящем Отчете является нежилое помещение с кадастровым номером 70:14:0312002:805:

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 №1709н/2021 от 05.10.2021, 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 №1709н/2021 от 05.10.2021, руб.	Снижение кадастровой стоимости, %
Нежилое помещение	Томская область, Томский район, п. Зональная Станция, ул. Строительная, д. 16, пом. №№ 49,50,51,53,54	70:14:0312002:805	26 277,28	11 078,84	1 899 861,63	801 000,00	57,84

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 оцениваемого помещения в подвале многоквартирного жилого дома, местоположение которого делает невозможным эксплуатацию оцениваемого помещения в коммерческих целях. 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 помещения будет его использование под мастерские или складские площади. В оцениваемом нежилом помещении расположено общедомовое имущество (инженерные сети) жилого многоквартирного дома, что накладывает определенные ограничения по функциональному использованию данного помещения. Кроме того, помещение находится в неудовлетворительном состоянии и требует проведения ремонтных работ, что ограничивает какое-либо его функциональное использование. Количественные и качественные характеристики объектов подтверждены приложенными в Отчете фотографиями и копиями документов. Полученное в Отчете значение удельного показателя рыночной стоимости оцениваемого нежилого помещения, с кадастровым номером 70:14:0312002:805, в размере 11 078,84 руб./кв.м приближено к среднему значению стоимости в сложившемся диапазоне цен на рынке производственно-складской недвижимости, что подтверждается анализом рынка нежилой недвижимости, представленным в таблице 29 Отчета №1ГКООН-70-2019 от 07.11.2019 (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.