

**Пояснения к отчету № 227/2020 от 18.09.2020 г.
об оценке рыночной стоимости нежилого помещения, расположенного
по адресу: Томская область, г. Томск, ул. Шевченко, 49б, пом. 1001-1104,
1007-1014, 2001-2015, 3001-3018**

Специалистам ОГБУ «ТОЦИК» для анализа был предоставлен Отчет № 227/2020 от 18.09.2020 г. об определении рыночной стоимости нежилого помещения, принадлежащего ОАО «Манотомь», выполненный оценщиком ООО «Институт оценки собственности и финансовой деятельности» Покровской Еленой Анатольевной, членом СРО «СОЮЗ» (регистрационный №317 от 03.09.2007 г.).

Объектом оценки в настоящем Отчете является нежилое помещение с кадастровым номером 70:21:0200018:5891:

Объект оценки	Адрес	Кадастровый номер	Удельная кадастровая стоимость объекта по состоянию на 01.01.2019 г., согласно Отчета №1ГКООН- 2019 от 07.11.2019 г., руб./кв. м	Удельная рыночная стоимость объекта по состоянию на 01.01.2019 г., согласно Отчета № 227/2020 от 18.09.2020 г., руб./кв. м	Кадастровая стоимость объекта по состоянию на 01.01.2019 г., согласно Отчета №1ГКООН-2019 от 07.11.2019 г., руб.	Рыночная стоимость объекта по состоянию на 01.01.2019 г., согласно Отчета № 227/2020 от 18.09.2020 г., руб.	Снижение кадастровой стоимости, %
Нежилое помещение	г. Томск, ул. Шевченко, 49б, пом. 1001-1104, 1007-1014, 2001-2015, 3001-3018	70:21:0200018:5891	24 494,02	17 260,73	14 843 373,09	10 460 000,00	29,53

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 недвижимости, подтвержденных представленной в Отчете информацией. ОГБУ «ТОЦИК» считает снижение кадастровой стоимости оцениваемого объекта недвижимости с учетом подтверждения индивидуальных качественных характеристик, а именно технического состояния помещений, до уровня его рыночной стоимости, то есть на 29,53%, несущественной, что обусловлено также сложившимся на дату оценки 19.09.2019 г. диапазоном цен на рынке нежилкой недвижимости г. Томска.

Рекомендуем Комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости на территории Томской области принять решение об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 70:21:0200018:5891 в размере его рыночной стоимости – 10 460 000,00 (Десять миллионов четыреста шестьдесят тысяч) рублей.