

**Пояснения к отчету № 286-С об оценке рыночной стоимости
нежилых помещений, с кадастровым номером 70:22:0010605:2647 по адресу:
Российская Федерация, Томская область, ЗАТО Северск, г. Северск, ул.
Предзаводская,16, строение 1, пом. № 1001-1003.**

Специалистам ОГБУ «ТОЦИК» для анализа был предоставлен Отчет № 286-С от 29.12.2020 г. об определении рыночной стоимости нежилых помещений, с кадастровым номером 70:22:0010605:2647 по адресу: Российская Федерация, Томская область, ЗАТО Северск, г. Северск, ул. Предзаводская,16, строение 1, пом. № 1001-1003, выполненный оценщиком ООО «ЛАНДО» Мельниковым Владимиром Николаевичем, членом ООО «Деловой Союз Оценщиков» от 18.03.2020, регистрационный номер № 1138.

Объектами оценки в настоящем Отчете являются нежилые помещения с кадастровым номером 70:22:0010605:2647:

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 №289-С от 29.12.2020 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 №289-С от 29.12.2020 г., руб.	Снижение кадастровой стоимости, %
нежилые помещения	Томская область, ЗАТО Северск, г. Северск, ул. Предзаводская,16, строение 1, пом. № 1001-1003	70:22:0010605:2647	11 942,62	5 752,49	1 920 373,30	925 000,00	51,83

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;

- Федеральные стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299;
- Федеральные стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7) утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611.

По результатам анализа Отчета специалистами ОТБУ «ТОПИК» 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, установленным федеральными стандартами оценки. Рыночная стоимость объекта, установленная оценщиком в Отчете, определена с учетом индивидуальных характеристик объекта недвижимости, включая его качественные характеристики, общее техническое состояние и фактическое использование объекта, что подтверждается проведенным оценщиком исследованием, представленным в описании объекта оценки на стр. 19-21 Отчета, а также фотографиями объекта - на стр. 73-74 Отчета. Анализ рыночных данных показал, что представленный в Отчете удельный показатель рыночной стоимости оцениваемого нежилого здания в размере 5 752,49 рублей находится в нижней границе диапазона цен в соответствующем сегменте рынка недвижимости г. Северска. ОТБУ «ТОПИК» считает обоснованным снижение кадастровой стоимости оцениваемого объекта недвижимости до уровня его рыночной стоимости.

Рекомендуем Комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости на территории Томской области принять решение об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровыми номерами 70:22:0010605:2647 в размере их рыночной стоимости: 925 000,00 (Девятьсот двадцать пять тысяч) рублей.