

Пояснения к отчету № 337/21

**об оценке рыночной стоимости нежилых помещений, с кадастровым номером
70:21:0100053:6073, расположенных по адресу: Томская область, г. Томск, ул.
Яковлева, д. 6, пом. п1-п14, 1-17**

Специалистам ОГБУ «ТОЦИК» для анализа был предоставлен Отчет № 337/21 об оценке рыночной стоимости нежилых помещений, с кадастровым номером 70:21:0100053:6073, расположенных по адресу: Томская область, г. Томск, ул. Яковлева, д. 6, пом. п1-п14, 1-17, выполненный оценщиком ООО «Центр экономических консультаций и оценки» Белозеровой Ириной Петровной, членом саморегулируемой организации оценщиков «Деловой союз оценщиков», рег.№ 481 от 12.04.2012 г.

Объектом оценки в настоящем Отчете являются нежилые помещения с кадастровым номером 70:21:0100053:6073:

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 №337/21 от 14.04.2021 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 №337/21 от 14.04.2021 г., руб.	Снижение кадастровой стоимости, %
Нежилые помещения	Томская область, г. Томск, ул. Яковлева, д. 6	70:21:0100053:6073	32 598,00	13 983,62	20 302 363,24	8 709 000,00	57,10

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, фактическое использование. Это подтверждается проведенным оценщиком исследованием, представленным в описании объекта оценки на стр. 13 Отчета. Анализ рыночных данных показал, что удельный показатель рыночной стоимости объекта оценки в размере 13 983,62 руб./кв.м приближен к нижней границе диапазона цен в соответствующем сегменте рынка недвижимости. ОГБУ «ТОЦИК» считает обоснованным и допустимым снижение кадастровой стоимости оцениваемого объекта недвижимости на 57,10 % до уровня его рыночной стоимости.