

**Пояснения к отчету Отчет № 367/21 от 12.04.2021 г. об оценке рыночной
стоимости недвижимого имущества, принадлежащего ООО "Парфюм -
отделение Лореаль"**

Специалистам ОГБУ «ТОЦИК» для анализа был предоставлен Отчет № 367/21 от 12.04.2021 г. об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества, принадлежащего ООО "Парфюм - отделение Лореаль", 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.

Объектами оценки в настоящем Отчете являются нежилые помещения, а именно:

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 №367/21 от 12.04.2021 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 №367/21 от 12.04.2021 г., руб.	Снижение кадастрово й стоимости, %
Нежилые помещения	Томская область, ЗАТО Северск, г. Северск, ул. Солнечная, 2, строение 5/1	70:22:0010108:5049	33 624,46	14 314,50	138 004 852,96	58 751 000,00	57,43
Нежилое помещение	Томская область, ЗАТО Северск, г. Северск, ул. Солнечная, 2, строение 5/2	70:22:0010108:5050	32 916,57	15 914,66	74 440 828,23	35 991 000,00	51,65
Нежилые помещения	Томская область, ЗАТО Северск, г. Северск, ул. Солнечная, 2, строение 5/3	70:22:0010108:4546	35 394,16	15 279,74	115 137 214,67	49 705 000,00	56,83

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;
- 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 объектов недвижимости. Оценщиком на стр. 27 Отчета приведен анализ сегмента рынка, к которому относится объект оценки с приведением информации об объектах-аналогах в г. Северске, предложенных к продаже по датам, приближенным к дате оценки 01.01.2019 г. Анализ рыночных данных показал, что удельный показатель рыночной стоимости объектов оценки в размере 14 314,50 – 15 914,66 руб./кв.м приближен к нижней границе диапазона цен в соответствующем сегменте рынка недвижимости. ОГБУ «ТОЦИК» считает обоснованным и допустимым снижение кадастровой стоимости оцениваемого объектов недвижимости до уровня их рыночной стоимости.