

Пояснения к отчету № 333/21
рыночной стоимости недвижимого имущества, расположенного по
адресу: Томская область, г. Томск, пер. Совпартшкольный, д.2

Специалистам ОГБУ «ТОЦИК» для анализа был предоставлен Отчет № 333/21 от 05.04.2021 г. об определении рыночной стоимости недвижимого имущества, расположенного по адресу: Томская область, г. Томск, пер. Совпартшкольный, д.2, выполненный оценщиком ООО «Центр экономических консультаций и оценки» Евтушенко Ольгой Владимировной, Членом саморегулируемой организации оценщиков Ассоциация «Межрегиональный союз оценщиков», регистрационный номер 1266 от 05.06.2015 г.

Объектами оценки в настоящем Отчете является нежилое здание с кадастровым номером 70:21:0100056:215:

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 №333/21 от 05.04.2021 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 №333/21 от 05.04.2021 г., руб.	Снижение кадастрово й стоимости, %
Нежилое здание	Томская область, г. Томск, пер. Совпартшкольный, д.2	70:21:0100056:215	25 468,33	19 455,40	38 113 356,92	29 115 000,00	23,61

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 существенных 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 сложившегося на дату оценки 01.01.2019 г. диапазона цен на рынке коммерческой недвижимости г. Томска. Оценщиком на стр. 28 в табл. 8.3.6 Отчета приведена итоговая информация по результатам анализа рынка коммерческой недвижимости г. Томска, о стоимости объектов, предложенных к продаже в 2017-2018 г., то есть по датам, приближенным к дате оценки 01.01.2019 г. Удельный показатель рыночной стоимости оцениваемого здания в размере 19 455,40 руб./кв. м, рассчитанный оценщиком, приближен к нижней границе диапазона цен на рынке коммерческой недвижимости. ОГБУ «ТОЦИК» считает снижение кадастровой стоимости оцениваемого объекта недвижимости до уровня их рыночной стоимости допустимым и обоснованным.