

**Пояснения к отчету № 044/2021 от 19.02.2021 г. об определении рыночной стоимости нежилого здания общей площадью 1 040,0 м<sup>2</sup>, расположенного по адресу Томская область, г Томск, ул. Богдана Хмельницкого, д. 426, кадастровый номер 70:21:0200027:16367, принадлежащего на праве собственности ООО «Мария-Ра»**

Специалистам ОГБУ «ТОЦИК» для анализа был предоставлен Отчет № 044/2021 от 19.02.2021 г. об определении рыночной стоимости нежилого здания общей площадью 1 040,0 м<sup>2</sup>, расположенного по адресу Томская область, г Томск, ул. Богдана Хмельницкого, д. 426, кадастровый номер 70:21:0200027:16367, принадлежащего на праве собственности ООО «Мария-Ра», выполненный оценщиком ООО «Западно-Сибирская оценочная компания» Бычковым Никитой Олеговичем, Членом некоммерческого партнерства «Межрегиональный союз оценщиков», регистрационный номер 1057 от 13.03.2013 г.

Объектами оценки в настоящем Отчете является нежилое здание с кадастровым номером 70:21:0200027:16367:

| 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 №044/2021 от 19.02.2021 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 №044/2021 от 19.02.2021 г., руб. | Снижение кадастровой стоимости, % |
|----------------|------------------------------------------------------------|---------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| Нежилое здание | Томская область, г Томск, ул. Богдана Хмельницкого, д. 426 | 70:21:0200027:16367 | 31 188,49                                                                                                                        | 21 662,50                                                                                                                  | 32 436 028,32                                                                                                    | 22 529 000,00                                                                                              | 30,54                             |

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, включая материал стен и физический износ объекта, что подтверждается проведенным оценщиком исследованием, представленным в описании объекта оценки на стр. 11-13 Отчета, а также фотоматериалами на стр. 15-16 Отчета. ОГБУ «ТОЦИК» считает обоснованным снижение кадастровой стоимости оцениваемого объекта недвижимости до уровня его рыночной стоимости.