

**Пояснения к отчету № 02825-2021 от 01 апреля 2021 г.
об оценке рыночной стоимости жилого дома общей площадью 160,70 кв. м,
расположенного по адресу: Томская область, Российская Федерация, Томская
область, Томский муниципальный район, Заречное
сельское поселение, д. Барабинка, ул. Советская, д. 216,
(кадастровый номер 70:14:0100002:1436)**

Специалистам ОГБУ «ТОЦИК» для анализа был предоставлен Отчет № 02825-2021 от 01 апреля 2021 г. об оценке рыночной стоимости жилого дома общей площадью 160,70 кв. м, расположенного по адресу: Томская область, Российская Федерация, Томская область, Томский муниципальный район, Заречное сельское поселение, д. Барабинка, ул. Советская, д. 216, (кадастровый номер 70:14:0100002:1436), выполненный оценщиком ООО ЦО «СКОРИНГ» Савченко Анастасией Алексеевной членом саморегулируемой организации оценщиков «Саморегулируемая организация «Союз Федерация Специалистов Оценщиков» регистрационный номер 833 от 01.11.2020 г.

Объектом оценки в настоящем Отчете является жилой дом с кадастровым номером 70:14:0100002:1436:

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 08.09.2020 г., согласно Отчета №02825- 2021 от 01 апреля 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 08.09.2020 г., согласно Отчета №02825- 2021 от 01 апреля 2021 г., руб.	Снижени е кадастро вой стоимост и, %
Жилой дом	Томская область, Российская Федерация, Томская область, Томский муниципальный район, Заречное сельское поселение, д. Барабинка, ул. Советская, д. 216	70:14:0100002:1436	30 704,01	16 015,79	4 934 135,17	2 573 373,00	47,84

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 техническое состояние жилого дома. Это подтверждается проведенным оценщиком исследованием, представленным в описании объекта оценки на стр. 13-15 Отчета, а также фотоматериалами - на стр. 144-147 Отчета. Согласно данным Отчета, оцениваемый жилой дом не имеет внутренней отделки, а также в нем отсутствуют внутренние санитарно-технические и электрические устройства. Оценщиком на стр. 29-36 Отчета приведен анализ сегмента рынка, к которому относится объект оценки с приведением информации об объектах-аналогах в г. Томске, предложенных к продаже по датам, приближенным к дате оценки 08.09.2020 г. Анализ рыночных данных показал, что удельный показатель рыночной стоимости представленного жилого дома в размере 16 015,79 руб./кв.м находится в нижней границе диапазона цен в соответствующем сегменте рынка недвижимости. ОГБУ «ТОЦИК» считает обоснованным и допустимым снижение кадастровой стоимости оцениваемого объекта недвижимости на 47,84 % до уровня его рыночной стоимости.