

Пояснения к отчету № 155/2021

об оценке рыночной стоимости нежилого здания, расположенного по адресу: Томская область, г. Томск, ул. Шевченко, д. 44, стр. 46

Специалистам ОГБУ «ТОЦИК» для анализа был предоставлен Отчет № 155/2021 от 19 мая 2021 г. об оценке рыночной стоимости нежилого здания, расположенного по адресу: Томская область, г. Томск, ул. Шевченко, д. 44, стр. 46, выполненный оценщиком Общество с ограниченной ответственностью «Институт оценки собственности и финансовой деятельности» Кравцовым Артемом Анатольевичем, членом саморегулируемой организации оценщиков «Ассоциация «Русское общество оценщиков», рег. № 010237 от 05.03.2018 г.

Объектом оценки в настоящем Отчете являются нежилое здание с кадастровым номером 70:21:0200019:1075:

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 №155/2021 от 19.05.2021 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 №155/2021 от 19.05.2021 г., руб.	Снижение кадастровой стоимости, %
Нежилое здание	Томская область, г. Томск, ул. Шевченко, д. 44, стр. 46	70:21:0200019:1075	16 967,44	11 948,63	26 688 080,05	18 794 000,00	29,58

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, а именно его технического состояния. Это подтверждается проведенным оценщиком исследованием, представленным в описании объекта оценки на стр. 12 Отчета и фотоматериалами, представленными на стр. 69-72 Отчета. Анализ рыночных данных показал, что удельный показатель рыночной стоимости объекта оценки в размере 11 948,63 руб./кв. м находится в диапазоне цен в соответствующем сегменте рынка недвижимости. ОГБУ «ТОЦИК» считает обоснованным и допустимым снижение кадастровой стоимости оцениваемого объекта недвижимости на 29,58 % до уровня его рыночной стоимости.