

Пояснения к отчету № 172 об определении рыночной стоимости нежилого здания, расположенного по адресу: Томская область, г. Стрежевой, Строителей улица, 97а, стр. 4, пом. 3, кадастровый номер 70:20:0000002:3081

Специалистам ОГБУ «ТОЦИК» для анализа был предоставлен Отчет № 172 об определении рыночной стоимости нежилого здания, расположенного по адресу: Томская область, г. Стрежевой, Строителей улица, 97а, стр. 4, пом. 3, кадастровый номер 70:20:0000002:3081, выполненный оценщиком ООО «ЛАНДО» Мельниковым Владимиром Николаевичем, членом некоммерческого партнерства СРО «Деловой союз оценщиков», рег. № 1138 от 18.03.2020 г.

Объектами оценки в настоящем Отчете является нежилое здание с кадастровым номером 70:20:0000002:3081:

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 №172 от 01.06.2021, 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 №172 от 01.06.2021, руб.	Снижение кадастровой стоимости, %
Нежилое здание	Томская область, г. Стрежевой, Строителей улица, 97а, стр. 4, пом. 3	70:20:0000002:3081	14 541,72	5 512,15	3 350 412,18	1 270 000,00	62,09

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 назначение, техническое и общее состояние, материал стен объекта, что подтверждается проведенным оценщиком исследованием, представленным в описании объекта оценки на стр. 17-18 Отчета, а также фотоматериалами на стр. 18-19 Отчета. ОГБУ «ТОЦИК» считает обоснованным снижение кадастровой стоимости оцениваемого объекта недвижимости с кадастровым номером 70:20:0000002:3081 до уровня его рыночной стоимости.