

Пояснения к отчету № 215-А/2021 об оценке рыночной стоимости объекта капитального строительства (ОКС) – нежилого здания площадью 514,7 кв. м, расположенного по адресу: г. Томск, пер. Мостовой 1-й, д. 10 (кадастровый номер 70:21:0100004:1619)

Специалистам ОГБУ «ТОЦИК» для анализа был предоставлен Отчет № 215-А/2021 от 11.05.2021 г. об оценке рыночной стоимости объекта капитального строительства (ОКС) – нежилого здания площадью 514,7 кв. м, расположенного по адресу: г. Томск, пер. Мостовой 1-й, д. 10 (кадастровый номер 70:21:0100004:1619), выполненный оценщиком ООО «Бюро оценки «ТОККО» Соколовой Диной Евгеньевной, членом СРО РОО, номер в реестре 008873, свидетельство №0002510 от 22.07.2020 г.

Объектом оценки в настоящем Отчете является нежилое здание с кадастровым номером 70:21:0100004:1619:

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 №215-А/2021 от 11.05.2021 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 №215-А/2021 от 11.05.2021 г., руб.	Снижение кадастровой стоимости, %
Нежилое здание	г. Томск, пер. Мостовой 1-й, д. 10	70:21:0100004:1619	21 064,03	8 160,10	10 841 658,49	4 200 000,00	61,26

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 количественные характеристики, назначение, техническое и общее состояние, что подтверждается проведенным оценщиком исследованием, представленным в описании объекта оценки на стр. 40-41 Отчета, а также фотоматериалами на стр. 41-42 Отчета. ОГБУ «ТОЦИК» считает обоснованным снижение кадастровой стоимости оцениваемого объекта недвижимости с кадастровым номером 70:21:0100004:1619 до уровня его рыночной стоимости.