

Пояснения к отчету № 214-А/2021

об оценке рыночной стоимости объектов капитального строительства (ОКС):

- нежилого здания площадью 453,8 кв. м, расположенного по адресу: г. Томск, пер. Мостовой 1-й, д. 10, стр. 2 (кадастровый номер 70:21:0100004:1616);
- нежилого здания площадью 316,3 кв. м, расположенного по адресу: г. Томск, пер. Мостовой 1-й, д. 10, стр. 4 (кадастровый номер 70:21:0100004:1617);
- нежилого здания площадью 972 кв. м, расположенного по адресу: г. Томск, пер. Мостовой 1-й, д. 10, стр. 1 (кадастровый номер 70:21:0100004:1618).

Специалистам ОГБУ «ТОЦИК» для анализа был предоставлен Отчет № 214-А/2021 от 14.05.2021 г. об оценке рыночной стоимости объектов капитального строительства (ОКС), 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 являются следующие нежилые здания:

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 №214-А/2021 от 14.05.2021 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 №214-А/2021 от 14.05.2021 г., руб.	Снижение кадастровой стоимости, %
Нежилое здание	г. Томск, пер. Мостовой 1-й, д. 10, стр. 2	70:21:0100004:1616	18 549,51	4 715,73	8 417 766,33	2 140 000,00	74,58
Нежилое здание	г. Томск, пер. Мостовой 1-й, д. 10, стр. 4	70:21:0100004:1617	21 066,18	5 912,11	6 663 234,27	1 870 000,00	71,94
Нежилое здание	г. Томск, пер. Мостовой 1-й, д. 10, стр. 1	70:21:0100004:1618	18 662,99	7 139,92	18 140 427,66	6 940 000,00	61,74

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 объектов недвижимости, включая назначение, материал стен, класс конструктивной системы, группу капитальности, техническое и общее состояние, что подтверждается проведенным оценщиком исследованием, представленным в описании объекта оценки на стр. 39-40 Отчета, а также фотоматериалами на стр. 40-42 Отчета.

Удельный показатель рыночной стоимости оцениваемых объектов в размере 4 715,73 руб./кв.м, 5 912,11 руб./кв.м и 7 139,92 руб./кв.м соответственно, рассчитанный оценщиком, приближен к нижней границе диапазона цен на рынке коммерческой недвижимости, представленного в таблице 29 на странице 88 Отчета №1ГКООН-2019 от 07.11.2019 г.

ОГБУ «ТОЦИК» считает снижение кадастровой стоимости оцениваемого объекта недвижимости до уровня его рыночной стоимости допустимым и обоснованным.