

Пояснения к отчету № 321-А/2021
об оценке рыночной стоимости объекта капитального строительства (ОКС)
– нежилого помещения площадью 756,2 кв. м, расположенного по адресу:
г. Томск, ул. Вилуйская, д. 52, пом. П001-П006; 1001-1008; М001-М006, М014-
М018 (кадастровый номер 70:21:0100007:756

Специалистам ОГБУ «ТОЦИК» для анализа был предоставлен Отчет № 321-А/2021 от 01.06.2021 г. об оценке рыночной стоимости объекта капитального строительства (ОКС) – нежилого помещения площадью 756,2 кв. м, расположенного по адресу: г. Томск, ул. Вилуйская, д. 52, пом. П001-П006; 1001-1008; М001-М006, М014- М018 (кадастровый номер 70:21:0100007:756, 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 помещение с кадастровым номером 70:21:0100007:756:

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 №321-А/2021 от 01.06.2021 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 №321-А/2021 от 01.06.2021 г., руб.	Снижение кадастровой стоимости, %
Нежилое помещение	г. Томск, ул. Вилуйская, д. 52, пом. П001-П006; 1001-1008; М001-М006, М014-М018	70:21:0100007:756	44 219,80	11 531,34	33 439 012,76	8 720 000,00	73,93

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 фактическое использование и общее состояние объекта, что подтверждается проведенным оценщиком исследованием, представленным в описании объекта оценки на стр. 38-40 Отчета, а также фотоматериалами на стр. 40-45 Отчета. ОГБУ «ТОЦИК» считает обоснованным снижение кадастровой стоимости оцениваемого объекта недвижимости с кадастровым номером 70:21:0100007:756 до уровня его рыночной стоимости.