

**Пояснение к отчету № 331/2021
об определении рыночной стоимости нежилого помещения общей
площадью 805,2 м2, расположенного по адресу Томская область, г Томск, ул.
Говорова, д 41, пом. 1060-1084 кадастровый номер 70:21:0100017:3723,
принадлежащего на праве собственности ООО «МАРИЯ-РА»**

Специалистам ОГБУ «ТОЦИК» для анализа был предоставлен Отчет № 331/2021 от 04.02.2021 от определения рыночной стоимости об определении рыночной стоимости нежилого помещения общей площадью 805,2 м2, расположенного по адресу Томская область, г Томск, ул. Говорова, д.41, пом. 1060-1084, кадастровый номер 70:21:0100017:3723, принадлежащего на праве собственности ООО «Мария-Ра», выполненный оценщиком ООО «Западно-Сибирская оценочная компания» Бычковым Никитой Олеговичем, членом Некоммерческого партнерства «Межрегиональный союз оценщиков», регистрационный номер 1057 в соответствии со Свидетельством № 1057 от 13 марта 2013 года.

Объектом оценки в настоящем Отчете является нежилое помещение с кадастровым номером 70:21:0100017:3723:

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 № 331/2021 от 04.02.2021 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 № 331/2021 от 04.02.2021 г., руб.	Снижение кадастровой стоимости, %
Нежилое помещение	Томская область, г. Томск, ул. Говорова, д 41, пом. 1060-1084	70:21:0100017:3723	42 623,61	24 097,12	34 320 531,74	19 403 000,00	43,46

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 были выявлены следующие нарушения требований действующего на территории Российской Федерации законодательства об оценочной деятельности:

По результатам анализа Отчета специалистами ОГБУ «ТОЦИК» было установлено отсутствие в нем существенных 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 сложившегося на дату оценки 01.01.2019 г. диапазона цен на рынке коммерческой недвижимости г. Томска. Оценщиком на стр. 37 Отчета приведена итоговая информация по результатам анализа рынка коммерческой недвижимости г. Томска, о стоимости объектов, предложенных к продаже в 2017-2018 г., то есть по датам, приближенным к дате оценки 01.01.2019 г. Удельный показатель рыночной стоимости оцениваемого здания в размере 24 097,12 руб./кв. м, рассчитанный оценщиком, находится в диапазоне цен на рынке коммерческой недвижимости. ОГБУ «ТОЦИК» считает снижение кадастровой стоимости оцениваемого объекта недвижимости до уровня их рыночной стоимости допустимым и обоснованным.