

**Пояснение к отчету № 199/1-А/2021 об оценке рыночной стоимости нежилого
здания, расположенного по адресу: г. Томск, Московский тракт 12
(кадастровый № 70:21:0200015:2174**

Специалистам ОГБУ «ТОЦИК» для анализа был предоставлен Отчет № 199/1-А/2021 от 24.05.2021 г. об оценке рыночной стоимости нежилого здания, расположенного по адресу: г. Томск, Московский тракт, 12 (кадастровый № 70:21:0200015:2174), выполненный оценщиком ООО «Бюро оценки «ТОККО» Хлопцовым Дмитрием Михайловичем, членом СРО Русское общество оценщиков, номер в реестре №000023 от 09.07.2007 г.

Объектом оценки в настоящем Отчете является нежилое здание с кадастровым номером 70:21:0200015:2174:

Объект оценки	Адрес	Кадастровый номер	Удельная кадастровая стоимость объекта по состоянию на 17.07.2019 г., согласно Акта об определении кадастровой стоимости №2 от 24.03.2020 г., руб./кв. м	Удельная рыночная стоимость объекта по состоянию на 01.01.2019 г., согласно Отчета №199/1- А/2021 от 24.05.2021 г., руб./кв. м	Кадастровая стоимость объекта по состоянию на 01.01.2019 г., согласно Акта об определении кадастровой стоимости №2 от 24.03.2020 г., руб.	Рыночная стоимость объекта по состоянию на 01.01.2019 г., согласно Отчета №199/1- А/2021 от 24.05.2021 г., руб.	Снижение кадастрово й стоимости, %
Нежилое здание	г. Томск, Московский тракт, 12	70:21:0200015:2174	32 392,84	21 418,25	132 243 753,09	87 440 000,00	33,88

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 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 17.07.2019 г. диапазона цен на рынке коммерческой недвижимости г. Томска. Удельный показатель рыночной стоимости оцениваемого здания в размере 21 418,25 руб./кв. м, рассчитанный оценщиком, находится в диапазоне цен на рынке коммерческой недвижимости. ОГБУ «ТОЦИК» считает снижение кадастровой стоимости оцениваемого объекта недвижимости на 33,88 % до уровня его рыночной стоимости допустимым и обоснованным.