

**Пояснение к отчету об оценке №07-01/2020
рыночной стоимости нежилого здания (кадастровый номер: 70:14:0113002:487)
общей площадью 1350 кв.м, расположенного по адресу:
Российская Федерация, Томская область, р-н Томский, МО Зоркальцевское
сельское поселение, д. Нелюбино, 35-й км. трассы Томск-Мельниково**

Специалистам ОГБУ «ТОЦИК» для анализа был предоставлен Отчет №07-01/2020 от 10.03.2021 г. о рыночной стоимости нежилого здания (кадастровый номер: 70:14:0113002:487) общей площадью 1350 кв.м, расположенного по адресу: Российская Федерация, Томская область, р-н Томский, МО Зоркальцевское сельское поселение, д. Нелюбино, 35-й км. трассы Томск-Мельниково, выполненный оценщиком ООО «Геодезия и картография» Гладких Анной Юрьевной, членом саморегулируемой организации оценщиков: Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» (реестровый номер 009635, дата включения в реестр – 22.06.2015 г.).

Объектом оценки в настоящем Отчете является нежилое здание с кадастровым номером 70:14:0113002:487:

Объект оценки	Адрес	Кадастровый номер	Удельная кадастровая стоимость объекта по состоянию на 04.02.2019, согласно Акту №2 от 24.03.2020, руб./кв. м	Удельная рыночная стоимость объекта по состоянию на 01.01.2019 г., согласно Отчета № №07-01/2020 от 10.03.2021, руб./кв. м	Кадастровая стоимость объекта по состоянию на 04.02.2019, согласно Акту №2 от 24.03.2020, руб.	Рыночная стоимость объекта по состоянию на 01.01.2019 г., согласно Отчета №07- 01/2020 от 10.03.2021, руб.	Снижение кадастровой стоимости, %
Нежилое здание	Российская Федерация, Томская область, р-н Томский, МО Зоркальцевское сельское поселение, д. Нелюбино, 35-й км. трассы Томск- Мельниково	70:14:0113002:487	35 239,14	10 591,87	47 572 839,00	14 297 682,00	69,95

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 индивидуальных характеристик объекта оценки, включая его месторасположение и техническое состояние, а также с учетом сложившегося на дату оценки диапазона цен на рынке коммерческой недвижимости Томского района. Удельный показатель рыночной стоимости оцениваемого здания в размере 10 591,87 руб./кв.м, рассчитанный оценщиком, находится в нижних границах диапазона цен на рынке коммерческой недвижимости. ОГБУ «ТОЦИК» считает снижение кадастровой стоимости оцениваемого объекта недвижимости на 69,95 % до уровня его рыночной стоимости допустимым и обоснованным.