

**Пояснение к отчету № 415-А/2021
об оценке рыночной стоимости нежилого здания площадью 1390,5 кв. м,
расположенного по адресу: Томская обл., г. Томск,
Иркутский тракт 96а (кадастровый номер 70:21:0100032:6456)**

Специалистам ОГБУ «ТОЦИК» для анализа был предоставлен Отчет № 415-А/2021 от 17.05.2021 об оценке рыночной стоимости нежилого здания площадью 1390,5 кв. м, расположенного по адресу: Томская обл., г. Томск, Иркутский тракт, 96а (кадастровый номер 70:21:0100032:6456), 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 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 № 415/2021 от 17.05.2021, 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 № 415/2021 от 17.05.2021, руб.	Снижение кадастрово й стоимости, %
Нежилое здание	Томская обл., г. Томск, Иркутский тракт, 96а	70:21:0100032:6456	28 910,00	21 747,57	40 199 400,82	30 240 000,00	24,77

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 01.01.2019 г. диапазона цен на рынке коммерческой недвижимости г. Томска. Оценщиком на стр. 38-39 Отчета приведена информация по результатам анализа рынка коммерческой недвижимости г. Томска, о стоимости сравнимых с объектом оценки объектов, предложенных к продаже на дату оценки 01.01.2019 г. Удельный показатель рыночной стоимости оцениваемого здания в размере 21 747,57 руб./кв. м, рассчитанный оценщиком, приближен к нижней границе диапазона цен на представленном рынке коммерческой недвижимости. ОГБУ «ТОЦИК» считает снижение кадастровой стоимости оцениваемого объекта недвижимости до уровня их рыночной стоимости на 24,77% допустимым и обоснованным.