

**Пояснения к отчету № 419-А/2021
об оценке рыночной стоимости нежилого здания площадью 4684,5 кв. м,
расположенного по адресу: Томская обл., г. Томск,
ул. Мичурина 47, стр. 14 (кадастровый номер 70:21:0100019:265)**

Специалистам ОГБУ «ТОЦИК» для анализа был предоставлен Отчет № 419-А/2021 от 17.05.2021 об оценке рыночной стоимости нежилого здания площадью 4684,5 кв. м, расположенного по адресу: Томская обл., г. Томск, ул. Мичурина 47, стр. 14 (кадастровый номер 70:21:0100019:265) 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 70:21:0100019:265:

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 Отчет №419-А/21 от 17.05.2021 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 №№419-А/21 от 17.05.2021 г., руб.	Снижение кадастровой стоимости, %
Нежилое здание	Томская обл., г. Томск, ул. Мичурина, 47, стр. 14	70:21:0100019:265	17 360,16	7 166,17	81 323 678,36	33 570 000,00	58,72

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. Проведенный специалистами ОГБУ «ТОЦИК» анализ рынка продажи объектов производственно-складского назначения показал, что удельная рыночная стоимость объектов, сопоставимых по ценообразующим факторам находится в диапазоне 3 450,00 – 20 940,00 рублей по данным электронной базы недвижимости «ORIS» (см. Рис. 1).

Рис. 1 Диапазон цен объектов производственно-складского назначения в Октябрьском районе г. Томска

Тип	К	Р-н	Расположение	№д	Э	Эт	Мат	Дополнительно	Цена	Цена м²	Телефоны	Контакт	Добавл.	Актуал	Доп. Примечание
Складское	0	Окт	Урюмова Александра, ул.	10	14500	1/1	Бет	ремонт; отопление+;	50000	3,45	89521828296;	АН "Выбор недвижимости"	19.05.17	22.08.17	возможен обмен
Отдельное здание	1	Окт	Березовая, ул. (Ст. Связист)	2/4	626	1/1	Кир	ремонт; Ст "Связист" Я	2300	3,67	89528080103;	ЕУМП "Томскстройаванс"	04.12.18	08.11.19	нет в базе
Складское	9	Окт	Мичурина, ул.	15с7	1000	1/1	Кир	требуется косметич. ре	8500	6,5	89069576755	Сергей	06.12.18	03.04.19	продано
Производственное	1	Окт	Мичурина, ул. (Мичурина	14/1	590	1/1	Кир	черновая; охрана; Бес	4000	6,78	89138291064;	Б. Леонид Васильевич, Се	05.04.17	22.02.19	продано
Свободного назначения	0	Окт	Гарасименко, ул.		420	2/2	2011, Кир	Отдельный вход. 0 м.м	3200	7,62	89138822000	Евгений	07.03.17	11.10.18	Дубль
Производственное	3	Окт	1-й Вилейский, пр-д (Вилей	8	884	1/1	Кир	требуется косметич. ре	6900	7,81	89610970038	Лариса	25.10.17	05.12.17	возможен обмен
Производственно-админис	0	Окт	Торговая, ул.	6	3130	3/3	Пан	требуется ремонт; охр	25000	7,99	89138275700	АН "Мандарин"	24.02.17	12.04.17	не обслуживаются
Складское	1	Окт	Ракетная, ул. (Мичурина)	17 ст6	765	1/1	Бет	ремонт; отопление+;	6120	8	89059928005	Денис	13.10.17	04.08.18	снят с продаж
Складское	1	Окт	Ракетная, ул. (Мичурина)	17 ст6	4985	1/1	Бет	ремонт; отопление+;	39880	8	89059928005	Денис	13.10.17	04.06.18	возможен обмен
Складское	1	Окт	Ракетная, ул. (Мичурина)	17 ст6	639	1/1	Бет	ремонт; отопление+;	3500	8,61	89059928005	Денис	13.10.17	04.06.18	возможен обмен
Отдельное здание	0	Окт	Маринский, пер.		462	4/5	Кир	ремонт; отопление+;	6400	6,66	89039551806	Александр Николаевич	27.03.17	02.10.17	снят с продаж; не
Производственное	0	Окт	Ракетная, ул.	17 ст.6	693	1/1	Бет	ремонт; охрана; Б.дан	6200	8,95	89609714896	Денис	16.10.17	26.01.18	недоступен с 18
Складское	1	Окт	Мичурина, ул. (Мичурина)	47	550,7	1/1	Кир	требуется ремонт; охр	9000	9,08	89528805250	Лидия	18.12.17	13.05.20	не отвечает с 24 ию
Производственное	5	Окт	Урюмова Александра, ул.	8	1300	1/1	Кир	требуется ремонт; Зем	15000	11,54	89609702484;	З. Посредник	26.07.18	26.07.18	
Отдельное здание	0	Окт	Ивановского, ул.	26	852	1/1	Кир	ремонт; отопление+;	11000	11,55	89521544055	Татьяна	04.12.18	29.05.19	продано
Свободного назначения	0	Окт	Ивановского, ул. (Промзон	6	1000	1/1	Кир	охрана; торг;	12000	12	89138891271	Надежда	10.10.17	11.09.19	продано
Отдельное здание	0	Окт	Ивановского, ул. (Промзон	6	542,3	1/1	Кир	ремонт; охрана; ангар	7000	12,91	89134272701	ЗАО "Оптиком"	07.03.17	29.03.17	ч. продава
Производственное	0	Окт	Ивановского, ул.	6 стр 1	1800	1/1	Кир	требуется косметич. ре	24000	13,33	89138204485	АН 33 м2 Игорь	02.12.17	10.01.18	
Складское	1	Окт	Мичурина, ул. (Мичурина	20 ст2	905,8	1/1	Бет	требуется ремонт;	13134	14,5	89039133237	Евгений	13.10.17	13.10.17	негативное отноше
Производственно-админис	0	Окт	Торговая, ул.	6	960	1/1	Пан	требуется ремонт; охр	14000	14,58	89138275700	АН "Мандарин"	24.02.17	12.04.17	не обслуживаются
Производственно-админис	0	Окт	Торговая, ул.	6	13800	2/2	Пан	требуется ремонт; охр	208000	14,93	89138275700	АН "Мандарин" Марин	24.02.17	12.04.17	не обслуживаются
Производственно-админис	0	Окт	Торговая, ул.	6	21000	4/4	Пан	охрана; Продам произ	314000	14,95	89138275700	АН "Мандарин"	24.02.17	12.04.17	не обслуживаются
Производственно-админис	1	Окт	Торговая, ул.	6	3130	1/2	Кир	требуется косметич. ре	46950	15	89234061607		10.02.17	28.02.17	договор с АН "Ман
Свободного назначения	2	Окт	Высокого, ул.	29/3	430	1/1	Кир	требуется ремонт;	6600	15,35	89158132084	Александр	11.10.17	11.10.17	негативное отноше
Производственное	0	Окт	Мичурина, ул.	110ст1	477	1/2	Кир	ремонт; Можно испол	7500	15,72	89234440552	Василий	03.10.18	30.09.19	продано
Производственно-админис	0	Окт	Парковая, ул. (Спичфабри	30	3000	2/2	Кир	ремонт; охрана; Зем	50000	16,67	89065459129	Рима	11.10.17	18.10.18	негативное
Свободного назначения	8	Окт	Иркутский, тр. (Жилмассо	202/2	807	1/2	Кир	ремонт; охрана; неж	13500	16,73	89151107710;	Г. Гуляева	23.02.18	28.02.18	
Отдельное здание	8	Окт	Иркутский, тр. (Жилмассо	202/2	807	1/2	Кир	ремонт; отопление+;	13500	16,73	89131107710;	Г. Гуляева	13.01.18	10.04.18	
Производственное	1	Окт	Урюмова Александра, ул.	7/2	491	1/1	Кир	охрана; Или под склад	9000	18,33	89138069922	Константин Андреевич	11.04.17	21.06.17	недоступен с 4.05.2
Производственное	3	Окт	Урюмова Александра, ул.	7/2 стр 1	453,6	1/1	Кир	Бокс. Установлен дров	8400	18,52	89138069922	Константин Андреевич	11.04.17	21.06.17	недоступен с 4.05.2
Производственно-админис	0	Окт	Торговая, ул.	6	2550	1/1	Пан	требуется ремонт; охр	50000	18,61	89138275700	АН "Мандарин" Марин	24.02.17	12.04.17	не обслуживаются
Производственно-админис	0	Окт	Таврическая, ул.	6	859	3/4	Пан	требуется ремонт; вкл	12900	18,88	89138275700	АН "Мандарин"	24.02.17	12.04.17	не обслуживаются
Складское	1	Окт	Мичурина, ул. (Мичурина	20 ст9	1593,4	1/1	Бет	требуется ремонт;	32000	20,08	89059133157	Евгений	13.10.17	13.10.17	негативное отноше
Производственное	0	Окт	Урюмова Александра, ул.	7/1	854	0/1	Бет		17500	20,49	89138205450	Ирина	13.12.18	19.05.21	не отвечает с 19 а
Производственное	3	Окт	Березовая, ул. (Спичфабри	6	482	1/1	Кир	ремонт; Земельный ул	9900	20,34	322277; 898323	Руснедвижимость	02.02.18	09.01.19	
Отдельное здание	5	Окт	Березовая, ул. (Спичфабри	6	482	1/1	Кир	ремонт; отопление+;	10000	20,75	322277; 898323	АН "РУСнедвижимость"	09.09.17	12.12.17	
Производственно-админис	0	Окт	Кузовлевский, тр.	66	3200	2/2	Кир	авторемонт; Общая те	67000	20,94	89035531373	Владимир	10.10.17	10.12.18	недоступен с 24

Удельный показатель рыночной стоимости оцениваемого здания в размере 7 166,17 руб./кв. м, рассчитанный оценщиком, находится нижней границе диапазона цен в соответствующем сегменте рынка. ОГБУ «ТОЦИК» считает снижение кадастровой стоимости оцениваемого объекта недвижимости до уровня его рыночной стоимости на 58,72 % допустимым и обоснованным.