

**Пояснения к отчету № 166/2021  
об оценке рыночной стоимости нежилых помещений, расположенных в здании  
по адресу: Томская область, г. Томск, ул. Ивановского, д. 4/10**

Специалистам ОГБУ «ТОЦИК» для анализа был предоставлен Отчет № 166/2021 от 31.05.2021 об оценке рыночной стоимости нежилых помещений, расположенных в здании по адресу: Томская обл., г. Томск, ул. Ивановского, д. 4/10, выполненный оценщиком ООО «Институт оценки» Покровской Еленой Анатольевной, СРО «СОЮЗ», номер в реестре №314 от 03.09.2007 г.

Объектами оценки в настоящем Отчете являются нежилые помещения:

| Объект оценки     | Адрес                                                                                                                                                                               | Кадастровый номер | Удельная кадастровая стоимость объекта по состоянию на 01.01.2019, согласно Отчета №1ГКООН-2019 от 07.11.2019, руб./кв. м. | Удельная рыночная стоимость объекта по состоянию на 01.01.2019, согласно Отчета №166/2021 от 31.05.2021, руб./кв. м. | Кадастровая стоимость объекта по состоянию на 01.01.2019, согласно Отчета №1ГКООН-2019 от 07.11.2019, руб. | Рыночная стоимость объекта по состоянию на 01.01.2019, согласно Отчета №166/2021 от 31.05.2021, руб. | Снижение кадастровой стоимости, % |
|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| Нежилые помещения | Томская область, г. Томск, ул. Ивановского, д. 4/10, пом. 1044-1045, 1064-1065, 1088-1090, 1094-1095, 1100, 1107, 2011, 2014-2018, 2029-2035, 2037-2041, 2044, 2050-2052, т002-т004 | 70:21:0100034:663 | 22 330,15                                                                                                                  | 9 823,0                                                                                                              | 58 536 255,21                                                                                              | 25 750 000,00                                                                                        | 56,01                             |
| Нежилые помещения | Томская область, г. Томск, ул. Ивановского, д. 4/10, пом. 1033, 2010, т001                                                                                                          | 70:21:0100034:665 | 22 330,15                                                                                                                  | 11 152,4                                                                                                             | 1 201 362,07                                                                                               | 600 000,00                                                                                           | 50,06                             |
| Нежилые помещения | Томская область, г. Томск, ул. Ивановского, д. 4/10, пом. 1014-1015, 1030, 1097-1099, 1104-1106, 2005-2009, 2042-2043, 2048-2049                                                    | 70:21:0100034:666 | 22 330,15                                                                                                                  | 11 086,85                                                                                                            | 18 408 975,66                                                                                              | 9 140 000,00                                                                                         | 50,35                             |
| Нежилые помещения | Томская область, г. Томск, ул. Ивановского, д. 4/10, пом. 1053, 1092                                                                                                                | 70:21:0100034:660 | 22 330,15                                                                                                                  | 11 071,0                                                                                                             | 1 855 635,47                                                                                               | 920 000,00                                                                                           | 50,42                             |

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 производственно-складской недвижимости г. Томска. Оценщиком на стр. 31-35 Отчета приведена информация по результатам анализа рынка производственно-складской недвижимости г. Томска, о стоимости объектов, предложенных к продаже на дату оценки 01.01.2019 г. Удельные показатели рыночной стоимости оцениваемых нежилых помещений в размере 9823,00 руб./кв.м., 11152,4 руб./кв.м., 11086,85 руб./кв.м. и 11 071,0 руб./кв.м., рассчитанные оценщиком, приближены к нижней границе диапазона цен на рынке производственно-складской недвижимости. ОГБУ «ТОЦИК» считает снижение кадастровой стоимости оцениваемых объектов недвижимости до уровня их рыночной стоимости на 56,01%, 50,06%, 50,35% и 50,42% допустимым и обоснованным.