

Пояснение к отчету № 182/2021

**об оценке рыночной стоимости нежилого здания площадью 382,3 кв. м,
расположенного по адресу: Томская область, г. Томск, ул. Ивановского, д. 4/10,
стр. 1 (кадастровый номер 70:21:0100034:1261)**

Специалистам ОГБУ «ТОЦИК» для анализа был предоставлен Отчет № 182/2021 от 07.06.2021 об оценке рыночной стоимости нежилого здания площадью 382,3 кв. м, расположенного по адресу: Томская область, г. Томск, ул. Ивановского, д. 4/10, стр. 1 (кадастровый номер 70:21:0100034:1261), выполненный оценщиком ООО «Институт оценки» Покровской Еленой Анатольевной, СРО «СОЮЗ», номер в реестре №314 от 03.09.2007.

Объектом оценки в настоящем Отчете является нежилое здание с кадастровым номером 70:21:0100034:1261:

Объект оценки	Адрес	Кадастровый номер	Удельная кадастровая стоимость объекта по состоянию на 19.01.2021, согласно Акта №АОКС-70/2021/000025 от 25.02.2021, руб./кв. м	Удельная рыночная стоимость объекта по состоянию на 19.01.2021, согласно Отчета № 182/2021 от 07.06.2021, руб./кв. м	Кадастровая стоимость объекта по состоянию на 19.01.2021, согласно Акта №АОКС-70/2021/000025 от 25.02.2021, руб.	Рыночная стоимость объекта по состоянию на 19.01.2021, согласно Отчета № 182/2021 от 07.06.2021, руб.	Снижение кадастровой стоимости, %
Нежилое здание	Томская область, г. Томск, ул. Ивановского, д. 4/10, стр. 1	70:21:0100034:1261	19 139,87	5 192,26	7 317 172,87	1 985 000,00	72,87

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. 32-34 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. Удельный показатель рыночной стоимости оцениваемого здания в размере 5192,26 руб./кв.м., рассчитанный оценщиком, находится в нижней границе диапазона цен на рынке производственно-складской недвижимости. ОГБУ «ТОЦИК» считает снижение кадастровой стоимости оцениваемого объекта недвижимости, учитывая его техническое состояние и конструктив, до уровня его рыночной стоимости на 72,87% допустимым и обоснованным.