

Пояснения к отчету № 165/2021

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 № 165/2021 от 28.05.2021 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 №165/2021 от 28.05.2021, 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 №165/2021 от 28.05.2021, руб.	Снижение кадастровой стоимости, %
Нежилые помещения	Томская область, г. Томск, ул. Ивановского, д. 4/10, пом. 1054-1057, 1062-1063, 1068-1069, 1091, 1093, 1103, 2025-2026, 2053, т005	70:21:0100034:662	22 330,15	11 160,92	18 927 035,14	9 460 000,00	50,02
Нежилые помещения	Томская область, г. Томск, ул. Ивановского, д. 4/10, пом. 1102	70:21:0100034:661	22 330,15	7 236,18	6 665 549,78	2 160 000,00	67,59
Нежилые помещения	Томская область, г. Томск, ул. Ивановского, д. 4/10, пом. 1046, 2024, т006	70:21:0100034:664	22 330,15	11 214,95	1 194 663,03	600 000,00	49,78

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 11 160,92 руб./кв.м., 7 236,18 руб./кв.м. и 11 214,95 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 50,09%, 67,59% и 49,78% допустимым и обоснованным.