

**Пояснение к отчету № 120-2021
Об оценке объекта оценки от 12.05.2021**

Специалистам ОГБУ «ТОЦИК» для анализа был предоставлен Отчет № 120-2021 от 12.05.2021 от определения рыночной стоимости об определении рыночной стоимости нежилого здания общей площадью 973,3 кв.м., расположенного по адресу Томская область, г. Асино, ул. Стадионная, д. 58, кадастровый номер 70:17:0000003:1494, принадлежащего на праве собственности Иванову Александру Валентиновичу, выполненный оценщиком ООО «Антэкс» Белоглазовым Александром Юрьевичем, членом саморегулируемой организации Региональной ассоциации оценщиков (СРО РАО), регистрационный номер 00394 в соответствии с Выпиской № 240518/02 от 24.05.2018г. из реестра СРО.

Объектом оценки в настоящем Отчете является нежилое здание с кадастровым номером 70:17:0000003:1494:

Объект оценки	Адрес	Кадастровый номер	Удельная кадастровая стоимость объекта по состоянию на 22.11.2019 г., согласно № АОКС-70/2021/58 от 12.01.2021 г., руб./кв. м	Удельная рыночная стоимость объекта по состоянию на 22.11.2019 г., согласно Отчета № 121-2021 от 12.05.2021 г., руб./кв. м	Кадастровая стоимость объекта по состоянию на 22.11.2019 г., согласно АОКС-70/2021/58 от г., руб.	Рыночная стоимость объекта по состоянию на 22.11.2019 г., согласно Отчета № 121-2021 от 12.05.2021 г., руб.	Снижение кадастровой стоимости, %
Нежилое здание	Томская область, г. Асино, ул. Стадионная, д. 58	70:17:0000003:1494	12 247,01	4 945,03	11 920 012,40	4 813 000,00	59,62

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 индивидуальных характеристик объектов недвижимости, количественные характеристики, техническое и общее состояние, что подтверждается проведенным оценщиком исследованием, представленным в описании объекта оценки на стр. 21-22 Отчета, а также фотоматериалами на стр. 62-72 Отчета.