

**Пояснения к отчету № 340/2020 об оценке рыночной стоимости  
нежилых зданий, расположенных по адресам: Томская область,  
Томский район, с. Кафтанчиково, ул. Совхозная, д. 1а/1;  
Томская область, Томский район, с. Кафтанчиково, ул. Совхозная, д. 1а.**

Специалистам ОГБУ «ТОЦИК» для анализа был предоставлен Отчет № 340/2020 от 30.12.2020 г. об определении рыночной стоимости объектов недвижимости, принадлежащих Богдановой Татьяне Ивановне, выполненный оценщиком ООО «Институт оценки собственности и финансовой деятельности» Кравцовым Артемом Анатольевичем, членом «Ассоциации «Русское общество оценщиков, свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков, регистрационный №010237, выдан 05.03.2018 года.

Объектами оценки в настоящем Отчете являются нежилые здания:

| Объект<br>оценки  | Адрес                                                                            | Кадастровый номер | Удельная<br>кадастровая<br>стоимость<br>объекта по<br>состоянию<br>на 01.01.2019<br>г.,<br>согласно<br>Отчета<br>№1ГКООН-<br>2019 от<br>07.11.2019 г.,<br>руб./кв. м | Удельная<br>рыночная<br>стоимость<br>объекта по<br>состоянию<br>на<br>01.01.2019<br>г.,<br>согласно<br>Отчета<br>№340/2020<br>от<br>30.12.2020<br>г., руб./кв.<br>м | Кадастровая<br>стоимость<br>объекта по<br>состоянию на<br>01.01.2019 г.,<br>согласно<br>Отчета<br>№1ГКООН-<br>2019 от<br>07.11.2019 г.,<br>руб. | Рыночная<br>стоимость<br>объекта по<br>состоянию на<br>01.01.2019 г.,<br>согласно<br>Отчета<br>№340/2020 от<br>30.12.2020 г.,<br>руб. | Снижение<br>кадастровой<br>стоимости,<br>% |
|-------------------|----------------------------------------------------------------------------------|-------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|
| Нежилое<br>здание | Томская область,<br>Томский район, с.<br>Кафтанчиково, ул.<br>Совхозная, д. 1а/1 | 70:14:0107001:732 | 21 675,60                                                                                                                                                            | 1 620,06                                                                                                                                                            | 52 862 465,86                                                                                                                                   | 3 951 000,00                                                                                                                          | 92,53                                      |
| Нежилое<br>здание | Томская область,<br>Томский район, с.<br>Кафтанчиково, ул.<br>Совхозная, д. 1а   | 70:14:0107001:731 | 21559,22                                                                                                                                                             | 561,91                                                                                                                                                              | 4 143 681,91                                                                                                                                    | 108 000,00                                                                                                                            | 97,39                                      |

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;

- Федеральные стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 298;
- Федеральные стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299;
- Федеральные стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)» утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611.

По результатам анализа Отчета специалистами ОЛВУ «ТОПЭК» было установлено отсутствие в нем нарушений требований действующего на территории Российской Федерации законодательства об оценочной деятельности и составлению и содержанию отчета об оценке, а также требований к информации, используемой в отчете об оценке, к проведению оценки недвижимости, установленная оценщиком в Отчете, определена с учетом индивидуальных характеристик объекта недвижимости, включая его качественные характеристики, общее техническое состояние и фактическое использование объекта, что подтверждается проведенным оценщиком исследованием, представлением в описании объекта оценки на стр. 13-14 Отчета, а также фототрассировкой объекта - на стр. 55-61 Отчета. Анализ рыночных данных показал, что представленные в Отчете удельные показатели рыночной стоимости оцениваемого нежилых зданий в разрезе 561,91 и 1620,06 рублей приближен к нижней границе диапазона цен в соответствующем сегменте рынка недвижимости Томского района. ОЛВУ «ТОПЭК» считает обоснованным снижение кадастровой стоимости оцениваемого объекта недвижимости до уровня его рыночной стоимости.

Рекомендуем Комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости на территории Томской области принять решение об определении кадастровой стоимости объектов недвижимости с кадастровыми номерами 70:14:0107001:732 и 70:14:0107001:733 в разрезе их рыночной стоимости: 3 951 000,00 (Три миллиона девятьсот пятьдесят одна тысяча) рублей и 108 000,00 (Сто восемь тысяч) рублей соответственно.