

Решение
об отказе в установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его
рыночной стоимости

N ОРС-70/2024/000092
(номер решения)

14.03.2024
(дата принятия решения)

Областное государственное бюджетное учреждение «Томский областной центр
инвентаризации и кадастра»

(полное наименование бюджетного учреждения, созданного субъектом Российской Федерации и
наделенного полномочиями, связанными с определением кадастровой стоимости)

По результатам рассмотрения указанного в настоящем решении заявления об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости (далее - заявление) принято решение об отказе в установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере рыночной стоимости такого объекта недвижимости, содержащейся в соответствующем отчете об оценке рыночной стоимости, по основаниям, приведенным в разделе V настоящего решения.

I. Общие сведения			
1.1	Кадастровый номер объекта недвижимости	70:14:0102003:743	
1.2	Рыночная стоимость объекта недвижимости, указанная в отчете об оценке рыночной стоимости	924 000 (Девятьсот двадцать четыре тысячи) рублей	
1.3	Дата поступления заявления	29.02.2024	
II. Сведения о заявителе и представителе заявителя			
2.1	Фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии) заявителя - физического лица; наименование заявителя - юридического лица и его организационно-правовая форма, соответствующие информации, содержащейся в Едином государственном реестре юридических лиц, наименование органа государственной власти, органа местного самоуправления	Областное государственное автономное учреждение здравоохранения «Томская районная Больница» (ОГАУЗ «Томская РБ») ИНН 7014006870	
2.2	Фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии) представителя заявителя		
III. Сведения об отчете об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости			
3.1	Реквизиты отчета об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости, приложенного к заявлению	№ 69 от 26.02.2024	
3.2	Дата определения рыночной стоимости объекта недвижимости	26.02.2024	
IV. Сведения об оценщиках, составивших отчет об оценке рыночной стоимости			
N	Фамилия, имя, отчество	Сведения о членстве	Сведения о

п/п	(последнее - при наличии) оценщика	оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	квалификационном аттестате оценщика
1	Частнопрактикующий оценщик Мельников Владимир Николаевич	Член Некоммерческого партнерства СРО «Деловой Союз Оценщиков», рег. номер № 1138 от 18.03.2020	Квалификационный аттестат № 019528-1 от 20.05.2021, сроком действия с 20.05.2021 по 20.05.2024, выданный Федеральным бюджетным учреждением «Федеральный ресурсный центр» по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости»

V. Причины, послужившие основанием для принятия решения об отказе в установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости в связи с использованием неполных и (или) недостоверных сведений, расчетными или иными ошибками, повлиявшими на итоговый результат определения рыночной стоимости такого объекта недвижимости, нарушением требований законодательства об оценочной деятельности при составлении отчета об оценке рыночной стоимости такого объекта недвижимости

1. Сведения, указанные в Отчете в отношении объекта-аналога №2, являются недостоверными, чем нарушают требования **пункта 10** Федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 14.04.2022 № 200: «В процессе оценки оценщик собирает информацию, достаточную для определения стоимости объекта оценки, принимая во внимание ее достоверность, надежность и существенность для цели оценки. Признание информации достоверной, надежной, существенной и достаточной требует профессионального суждения оценщика, сформированного на основании анализа такой информации.», **подпункта 1 пункта 10** Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 14.04.2022 № 200: «В рамках сравнительного подхода при выборе аналогов следует: 1) учитывать достаточность и достоверность информации по каждому аналогу», **подпунктов 1, 2 пункта 2** Федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 14.04.2022 № 200: «в отчете об оценке должна быть изложена вся существенная информация, использованная оценщиком при определении стоимости объекта оценки; существенная информация, приведенная в отчете об оценке, должна быть подтверждена путем раскрытия ее источников». Данное замечание основано на том, что на стр. 81 Отчета представлены скриншоты объявления о продаже земельного участка, примененного Оценщиком в качестве аналога №2, информация в которых не соответствует данным, представленным в объявлении по ссылке, указанной в отчете, - https://www.avito.ru/tomsk/zemelnye_uchastki/uchastok_3_sot_izhs_3001097639. А именно, в скриншоте страницы объявления с помощью редактора изменена текстовая часть объявления - удалена фраза «На участке стоят 3 хороших металлических гаража. Цена указана вместе с гаражами» и изменена стоимость земельного участка с «400 000 Р» на «300 000 Р». При этом дата создания объявления на сайте совпадает с датой, указанной в скриншоте объявления, представленного в Отчете.

Кроме того, в скриншоте объявления по источнику информации указано, что «На участке стоят 3 хороших металлических гаража. Цена указана вместе с гаражами». Оценить стоимость данных гаражей, а также влияние наличия данных гаражей на стоимость земельного участка не представляется возможным, что также подтверждает факт несопоставимости объекта оценки с данным объектом-аналогом. Применение данного аналога для расчета рыночной стоимости объекта оценки нарушает требования **подпункта б пункта 22** Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденного приказом

Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611: «в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным».

И.о. заместителя директора
по государственной кадастровой
оценке

Хацкевич О.А.

(полное наименование должности
лица, подписавшего настоящее
решение)



(фамилия, имя, отчество (последнее
- при наличии) лица, подписавшего
настоящее решение)

