

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

№ ОРС -70/2024/000160  
(номер решения)

07.05.2024  
(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   | 70:21:0100094:627                               |                             |
| 1.2   | Рыночная стоимость объекта недвижимости, указанная в отчете об оценке рыночной стоимости   | 910 500 (Девятьсот десять тысяч пятьсот) рублей |                             |
| 1.3   | Дата поступления заявления   | 17.04.2024                                      |                             |
| 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 |   |                             |
| 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   | № 03/2024 от 17.04.2024                         |                             |
| 3.2   | Дата определения рыночной стоимости объекта недвижимости   | 11.04.2024                                      |                             |
| IV. Сведения об оценщиках, составивших отчет об оценке рыночной стоимости |  |   |                             |
| N   | Фамилия, имя, отчество   | Сведения о членстве                             | Сведения о квалификационном |



| п/п | (последнее - при наличии) оценщика | оценщика в саморегулируемой организации оценщиков                              | аттестате оценщика   |
|-----|------------------------------------|--|--|
| 1   | Гладких Анна Юрьевна               | Член СРОО Ассоциация «Русское общество оценщиков», рег. № 009536 от 22.06.2015 | Квалификационный аттестат № 027549-1 от 10.08.2021, сроком действия с 10.08.2021 по 10.08.2024, 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. Необоснованное применение корректировки на конфигурацию земельного участка в отношении всех объектов-аналогов, ввиду того, что объект оценки и объекты аналоги сопоставимы по конфигурации, что подтверждается данными публичной кадастровой карты, приводит к занижению итоговой стоимости объекта оценки и нарушает требования **статьи 11** Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 № **ФЗ-135** (далее - **ФЗ-135**) в части: «Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение».

2. Применение неоправданно завышенной величины корректировки в размере (-)25% на площадь к стоимости объекта-аналога №2 (с. Дзержинское, ул. Петровская, 6/1) незначительно отличающегося по фактору площади от объекта оценки, приводит к занижению итоговой стоимости объекта оценки и нарушает требования **ст. 11 ФЗ-135** в части: «Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение». Данное замечание основано на том, что в соответствии с рекомендациями авторов «Справочник оценщика недвижимости 2022. Земельные участки» часть 2, под ред. Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2022г. (далее - Справочник), который использует Оценщик в своих расчетах, если площадь объекта приближена к границе диапазона значений (как у объекта-аналога №2), то корректировку на фактор масштаба необходимо рассчитывать по формуле с использованием степенной зависимости.

Директор

(полное наименование должности лица, подписавшего настоящее решение)



(подпись)

Шестаков А.А.

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