

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

№ ОРС -70/2024/000165

(номер решения)

13.05.2024

(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	70:21:0100015:6984
1.2	Рыночная стоимость объекта недвижимости, указанная в отчете об оценке рыночной стоимости	1 158 526,19 (Один миллион сто пятьдесят восемь тысяч пятьсот двадцать шесть) рублей 19 копеек
1.3	Дата поступления заявления	22.04.2024
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	№ 2550 от 19.04.2024
3.2	Дата определения рыночной стоимости объекта недвижимости	12.04.2024

IV. Сведения об оценщиках, составивших отчет об оценке рыночной стоимости

N п/п	Фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии) оценщика	Сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Сведения о квалификационном аттестате оценщика
1	Замазчикова Светлана Павловна	Член Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО), рег. № 389 от 03.07.2007	Квалификационный аттестат № 032468-1 от 24.12.2021, сроком действия с 24.12.2021 по 24.12.2024, 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. Использование Оценщиком в расчетах предложений к продаже всех объектов-аналогов значительно удаленных от даты оценки, датированных августом, сентябрем и октябрём 2023 года, при наличии на дату оценки достаточного количества предложений, носит необоснованный характер, приводит к искажению итоговой рыночной стоимости объекта оценки и нарушает требования **подпункта 3 пункта 5** Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (**ФСО V**)», утверждённого приказом Минэкономразвития РФ от 14.04.2022 № 200: «Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности: актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени)».

2. Недостоверно представленная Оценщиком информация об объекте оценки, а именно, что у объекта оценки отсутствует отдельный вход, влечет за собой дальнейшие неверные расчеты, в частности, определение корректирующих коэффициентов к стоимостям всех объектов-аналогов, приводит к занижению итоговой стоимости объекта оценки и нарушает требования **статьи 11** Федерального закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 № 135-ФЗ (далее - **ФЗ-135**): «в отчете должно быть указано точное описание объекта оценки», «Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение». Данное замечание основано на том, что оцениваемое помещение оснащено отдельным входом, что подтверждается технической документацией, представленной в приложении к Отчету, а также визуальным осмотром объекта на местности и информацией, представленной в открытом источнике Google Карты <https://www.google.com/maps>.

3. Недостоверно представленная Оценщиком информация об объекте оценки, а именно, что у объекта оценки черновая отделка, влечет за собой дальнейшие неверные расчеты, в частности, определение корректирующих коэффициентов к стоимостям всех объектов-аналогов, приводит к занижению итоговой стоимости объекта оценки и нарушает требования **ст. 11 ФЗ-135**: «в отчете должно быть указано точное описание объекта оценки», «Отчет не должен

допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение». Данное замечание основано на том, что согласно представленной в Отчете информации (стр. 19), объект оценки не используется, так как оцениваемые помещения находятся в черновой отделке. Однако, данная информация не подтверждается фотоматериалами местности их расположения. Согласно информации, имеющейся у специалистов ОГБУ «ТОЦИК», оцениваемые помещения используются в качестве торговых, в связи с чем, могут быть представлены в какой-либо отделке.

Директор

(полное наименование должности
лица, подписавшего настоящее
решение)



(подпись)

Шестаков А.А.

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