

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

№ ОРС-70/2024/000192  
(номер решения)

22.05.2024  
(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  | 70:21:0200034:26  |
| 1.2   | Рыночная стоимость объекта недвижимости, указанная в отчете об оценке рыночной стоимости  | 18 884 000 (Восемнадцать миллионов восемьсот восемьдесят четыре тысяч) рублей |
| 1.3   | Дата поступления заявления  | 25.04.2024  |
| II. Сведения о заявителе и представителе заявителя                        |   |   |
| 2.1   | Фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии) заявителя - физического лица; наименование заявителя - юридического лица, наименование органа государственной власти, органа местного самоуправления | Общество с ограниченной ответственностью "Мираж" ИНН 7014003759               |
| 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  | № 54/2024 от 16.04.2024   |
| 3.2   | Дата определения рыночной стоимости объекта   | 12.04.2024  |

|   | недвижимости  |   |  |
|---|---|---|--|
| IV. Сведения об оценщиках, составивших отчет об оценке рыночной стоимости   |   |   |  |
| № п/п   | Фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии) оценщика | Сведения о членстве оценщика, в саморегулируемой организации оценщиков        | Сведения о квалификационном аттестате оценщика   |
| 1   | Частнопрактикующий оценщик Соколова Дина Евгеньевна       | Член СРО Ассоциация «Русское общество оценщиков», рег. № 008873 от 24.01.2014 | Квалификационный аттестат № 026958-1 от 03.08.2021, сроком действия с 03.08.2021 по 03.08.2024, выданный Федеральным бюджетным учреждением «Федеральный ресурсный центр» по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» |
| <p>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</p> <p>1. Использование в расчетах в качестве аналога объекта, несопоставимого по площади с объектом оценки, приводит к искажению итоговой рыночной стоимости объекта оценки и нарушает требования <b>подпунктов 4 п. 5 ФСО V: «Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности: степень сопоставимости аналогов с объектом оценки», 2 п. 9 ФСО V: одним из основных этапов сравнительного подхода является «выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них», 2 п. 10 ФСО V: «В рамках сравнительного подхода при выборе аналогов следует: использовать при проведении анализа наиболее сопоставимые аналоги для того, чтобы вносить меньше корректировок».</b> Данное замечание основано на том, что в качестве аналога №2 (ул. Железнодорожная, 7/4), Оценщик использует земельный участок, площадь которого более чем в 50 раз меньше площади объекта оценки, что ограничивает его функциональное использование, в отличие от объекта оценки (например, с наличием подъездных остановочных путей и парковочных мест), и требует внесения к его стоимости значительной величины корректировки на площадь: (-)45,6% в расчетной таблице на стр. 50 Отчета. О несопоставимости объекта-аналога с объектом оценки, различие в характеристике между которыми составляет более 30%, свидетельствует информация, приведенная в Справочнике, который использует Оценщик в расчетах («Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 1. под ред. Лейфера Л.А., стр. 85).</p> |   |   |  |

Директор

(полное наименование должности лица, подписавшего настоящее решение) \_\_\_\_\_ (подпись)



Шестаков А.А.

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

*Handwritten signature in blue ink.*