

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

№ ОРС-70/2024/000254
(номер решения)

11.06.2024
(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	70:21:0100001:1579
1.2	Рыночная стоимость объекта недвижимости, указанная в отчете об оценке рыночной стоимости	56 633 000 (Пятьдесят шесть миллионов шестьсот тридцать три тысячи) рублей
1.3	Дата поступления заявления	27.05.2024
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 «Монолит-Строй» ИНН 7702513119
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	№07/2024 от 25.04.2024
3.2	Дата определения рыночной стоимости объекта недвижимости	22.04.2024
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	Пестов Максим Юрьевич	Член ассоциации «Межрегиональный союз оценщиков», рег. № 947 от 14.03.2012	Квалификационный аттестат № 029147-1 от 06.09.2021, сроком действия с 06.09.2021 по 06.09.2024, 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. Учет Оценщиком при расчете рыночной стоимости объекта оценки в рамках затратного подхода лишь планирование территории, при том, что объектом оценки является сооружение площадка для хранения древесины с подкрановыми путями, и отсутствие расчета подкрановых путей и непосредственно площадки, 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*» и **пункта 26** Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (**ФСО V**)», утверждённого приказом Минэкономразвития РФ от 14.04.2022 № 200: «*В рамках затратного подхода применяются следующие методы: метод затрат производства или затрат замещения; метод суммирования стоимости компонентов в составе объекта оценки.*».

2. Наличие на стр. 38 Отчета арифметической ошибки при пересчете индекса цен из 01.01.2018 на 30.03.2024, вводит в заблуждение и нарушает требования **ст. 11 ФЗ-135** в части: «*Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение*».

3. Отсутствие в тексте отчета информация о методе и источнике определения размера прибыли предпринимателя нарушает требования **ст. 11 ФЗ-135** в части: «*Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение*» и **пункта 2** Федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (**ФСО VI**)», утверждённого приказом Минэкономразвития РФ от 14.04.2022 № 200: «*При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов (требований): 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; отчет должен содержать достаточное количество сведений, позволяющее квалифицированному специалисту, не участвовавшему в процессе оценки объекта оценки, понять логику и объем проведенного оценщиком исследования, убедиться в его соответствии заданию на оценку и достаточности для цели оценки.*».

4. По тексту отчета присутствует множественные ошибки, а именно: на стр. 34 Отчета ошибочно указан жилой дом, на стр. 35 Отчета указан сборник КО-Инвест 2016 года. В данном

случае нарушены требования ст. 11 ФЗ-135 в части: «Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение».

Директор

(полное наименование должности
лица, подписавшего настоящее
решение)



(подпись)

Шестаков А.А.

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

