

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

№ ОРС -70/2024/000256
(номер решения)

18.06.2024
(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	70:14:0200033:2776
1.2	Рыночная стоимость объекта недвижимости, указанная в отчете об оценке рыночной стоимости	3 605 247 (Три миллиона шестьсот пять тысяч двести сорок семь) 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 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	№ 2555 от 27.05.2024
3.2	Дата определения рыночной стоимости объекта недвижимости	18.04.2024

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. Арифметическая ошибка, допущенная Оценщиком при вычислении корректирующего коэффициента на площадь земельного участка, используемого в качестве аналога №3 (п. Хромовка, 35/3), приводит к неверному расчету 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 части: «*Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение*». Данное замечание основано на том, что в соответствии с расчетами Оценщика, корректирующий коэффициент на площадь данного земельного участка составил: 6,61%. Однако, в соответствии с расчетами, проведенными по данной же методике специалистами ОГБУ «ТОЦИК», корректирующий коэффициент на площадь объекта-аналога №3 составил: 7,14. Учитывая, что величины корректировок на площадь земельных участков, используются Оценщиком в расчетах и напрямую влияют на рыночную стоимость объекта оценки, то в целях соблюдения требований **ст. 11 ФЗ-135**, необходимо представить более подробный расчет вычислений.

2. Текущее использование объекта оценки в качестве земельного участка, на котором расположен коровник, описанное Оценщиком на стр. 16 Отчета, не подтверждается фотоматериалами на стр. 97-102 Отчета, что нарушает требования **ст. 11 ФЗ-135** в части: «*Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение*», **подпункта 2 пункта 2** Федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утверждённого приказом Минэкономразвития РФ от 14.04.2022 № 200 (далее - **ФСО VI**): «*Существенная информация, приведенная в отчете об оценке, должна быть подтверждена путем раскрытия ее источников*».

3. Несоответствие методологии расчета весовых коэффициентов, описанной Оценщиком на стр. 55 Отчета и представленный расчет весовых коэффициентов в расчетной таблице на стр. 44-46 Отчета затрудняет анализ достоверности полученных значений и нарушает требования **пп. 13 п. 7 ФСО VI**: «*В отчете об оценке должны содержаться следующие сведения: описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке, включая последовательность определения стоимости объекта оценки...*», **ст. 11 ФЗ-135** в части: «*Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение*». Кроме того,

Оценщик не раскрывает последовательность определения величин валовой коррекции и величин в последующих за ней строках в расчетной таблице на стр. 46 Отчета.

Директор

(полное наименование должности
лица, подписавшего настоящее
решение)



(подпись)

Шестаков А.А.

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

