

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

N ОРС-70/2024/000534
(номер решения)

19.09.2024
(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	70:21:0200020:4220
1.2	Рыночная стоимость объекта недвижимости, указанная в отчете об оценке рыночной стоимости	4 950 000 (Четыре миллиона девятьсот пятьдесят тысяч) рублей
1.3	Дата поступления заявления	30.08.2024
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	
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	№ 240 от 27.08.2024
3.2	Дата определения рыночной стоимости объекта недвижимости	08.07.2024

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	Мельников Владимир Николаевич	Член СРО «Деловой Союз Оценщиков», рег. № 1138 от 18.03.2020	Квалификационный аттестат № 036522-1 от 07.05.2024, сроком действия с 07.05.2024 по 07.05.2027, 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. Применение недостоверных, необоснованных и неполных данных, использованных в расчетах коэффициентов перехода от 1969 года к дате оценке, существенно влияющих на рыночную стоимость, не позволяет понять логику и порядок определения рыночной стоимости, не дает возможности проверить правильность расчетов и нарушает требования **подпунктов 2, 3 пункта 2** Федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденного 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; Отчет должен содержать достаточное количество сведений, позволяющее квалифицированному специалисту, не участвовавшему в процессе оценки, понять логику и объем проведенного оценщиком исследования, убедиться в его соответствии заданию на оценку и достаточности для цели оценки*», **подпункта 2 пункта 10** Федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 14.04.2022 № 200: «*Оценщик учитывает компетентность источника информации*» и **п. 8 ФСО VI**: «*Подтверждение полученной из внешних источников информации, указанной в подпункте 2 пункта 2 настоящего федерального стандарта оценки, должно быть выполнено следующим образом: в виде материалов и копий документов, информационных источников, которые с высокой вероятностью недоступны или могут быть в будущем недоступны, в частности, по причине изменения этой информации или адреса страницы в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", отсутствия информации в открытом доступе (например, информация, предоставленная заказчиком оценки) либо доступ к которым происходит на платной основе; такое раскрытие информации делается с учетом ограничений, связанных с конфиденциальностью информации*». Данное замечание основано на том, что в рамках затратного подхода Оценщиком осуществляется перевод цен из 1969 года на дату оценки – 08.07.2024 с применением индексов изменения сметной стоимости строительства. На стр. 69-70 Отчета в табл. 2 Оценщиком представлены значения индексов. Однако в Отчете отсутствуют прямые ссылки на источники, а информация, содержащаяся в таблице набрана Оценщиком вручную, тем самым не подтверждена. Информация, столь существенно влияющая на итоговый

результат определения рыночной стоимости должна быть достоверна и подтверждена в виде материалов и копий документов, информационных источников. Индекс перехода стоимости строительства из цен 2019 года в цены 01.05.2024 получен Оценщиком на основании государственной статистики «ЕМИСС» в размере 2,085. На стр. 81 Отчета Оценщиком предоставлен скриншот, который отображает индексы цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения с 2017г. по месяцам. Однако, изменение стоимости строительства из цен 2019 года в цены 01.05.2024 данный скриншот не отображает.

2. Дата оценки 8 июля 2024г., на стр. 34-52 Отчета Оценщиком представлен «Анализ рынка коммерческой недвижимости г. Томска» и «Основные социально-экономические показатели Томской области», актуальность сведений которых 2023г. Таким образом, актуальность сведений существенным образом отличается от даты оценки и нарушает требования **подпункта а пункта 11** Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611: «Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки», а также **пункта 2 ФСО VI**: «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».

Директор

(полное наименование должности
лица, подписавшего настоящее
решение)



(подпись)

Шестаков А.А.

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

