

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

№ ОРС-70/2024/000566  
(номер решения)

08.10.2024  
(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	70:21:0100053:821
1.2	Рыночная стоимость объекта недвижимости, указанная в отчете об оценке рыночной стоимости	76 003 000 (Семьдесят шесть миллионов три тысячи) рублей
1.3	Дата поступления заявления	16.09.2024
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	№ 0209 <sub>н</sub> /2024 от 16.09.2024
3.2	Дата определения рыночной стоимости объекта недвижимости	12.09.2024

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	Оценщик Шерин Анатолий Александрович	Член НП «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков, рег. № 1178 от 12.12.2007	Квалификационный аттестат № 032530-1 от 10.01.2022, сроком действия с 10.01.2022 по 10.01.2025, 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 при определении корректировки на назначение объекта в отношении стоимости объекта-аналога № 2 (г. Томск, пер. 1905 года, д.18), привела к занижению итоговой стоимости объекта оценки и нарушила требования ст. 11 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности» (далее – **ФЗ-135**) в части: «Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение». Данное замечание основано на том, что при расчете корректировки по представленной Оценщиком формуле получается иное значение:  $(1,81/2,94) \cdot 100/2 = -19,2\%$ , а не  $-30\%$ , как указано на стр.49 Отчета.

2. Использование некорректного значения коэффициента на использование здания в размере 2,94, соответствующего среднему значению корректировки для торгово-выставочных и развлекательных зданий и помещений универсального назначения (капитальные здания премиум-класса...), из источника Ассоциации развития рынка недвижимости «Статриелт», для определения корректировки на назначение объекта в отношении стоимости объекта-аналога № 2, ввиду того, что аналог не имеет статуса «Премиум», приводит к искажению итоговой стоимости объекта оценки и нарушает требования ст. 11 **ФЗ-135** в части: «Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение».

Заместитель директора  
по государственной кадастровой  
оценке

(полное наименование должности  
лица, подписавшего настоящее  
решение)



(подпись)

Галяткина О.М.

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