

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

N ОРС-70/2024/000703
(номер решения)

13.12.2024
(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	70:21:0200016:2264
1.2	Рыночная стоимость объекта недвижимости, указанная в отчете об оценке рыночной стоимости	17 205 000 (Семнадцать миллионов двести пять тысяч) рублей
1.3	Дата поступления заявления	15.11.2024
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	№ 0310.1н/2024 от 14.11.2024
3.2	Дата определения рыночной стоимости объекта недвижимости	14.11.2024
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	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. Использование Оценщиком в Отчете искаженного ограниченного, заниженного и недостоверного анализа рынка многоуровневых квартир, состоящего всего из 8 предложений, 1 из которых расположено в с. Дзержинское, что совершенно несопоставимо с объектом оценки по местоположению, с диапазоном удельной цены предложения 46 980-110 670 руб. за 1 кв.м. и средней ценой 78 669,00 руб. за 1 кв.м, применяя при этом в качестве аналогов предложения с минимальными значениями удельной рыночной стоимости, однако на рынке значительно больше предложений о продаже многоуровневых квартир площадью более 150 кв.м, расположенных исключительно в г. Томске, с диапазоном удельной цены предложения 62 890 до 129 065 руб. за 1 кв.м и средней ценой 92 514,00 руб./кв.м, что в 1,2 раза больше определенная Оценщиком в Отчете, свидетельствует о его недостаточном исследовании, ставит под сомнение выбор объектов-аналогов, что может привести к искажению итоговой рыночной стоимости объекта оценки, и нарушает требования **статьи 11** Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее - **ФЗ-135**) в части: «Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение. В отчете в обязательном порядке указываются дата проведения оценки объекта оценки, используемые стандарты оценки, цели и задачи проведения оценки объекта оценки, а также иные сведения, необходимые для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки, отраженных в отчете», **подпункта в пункта 22** Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611 (далее - **ФСО №7**): «при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке», **пункта 7** Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 14.04.2022 № 200: «Если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений. Цена предложения представляет собой мнение одной из сторон потенциальной сделки, заинтересованной в более высокой цене, поэтому при проведении анализа цен предложений по аналогам оценщику следует учитывать:... соответствие цены аналога его характеристикам в сопоставлении с другими предложениями на рынке, избегая завышенных или заниженных цен предложения.», **подпункта б пункта 22 ФСО №7**: «в качестве объектов-аналогов используются

объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным», пункта 2 Федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утверждённого приказом Минэкономразвития РФ от 14.04.2022 № 200 в части: «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».

2. Квартира, используемая в качестве объекта-аналога №1 расположено в многоквартирном жилом доме по адресу: г. Томск, ул. Алтайская, д. 24. Дом расположен на земельном участке с кадастровым номером 70:21:0200004:503. Согласно данным Росреестра указанный земельный участок не оформлен в собственность, и следовательно квартира, используемая в качестве объекта-аналога №1, не имеет в собственности земельный участок. Таким образом, необоснованный вычет стоимости земельного участка из стоимости указанной квартиры приводит к занижению итоговой стоимости объекта оценки и нарушает требования **ст. 11 ФЗ-135**: «Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение.»

3. Дата, на которую произведена оценка – 14.11.2024, при этом справочные из источника «Statrielt» применена по состоянию на 01.07.2024. На дату оценки актуальными являются сведения из источника «Statrielt» по состоянию на 01.10.2024. Использование неактуальных сведений приводит к искажению рыночной стоимости объекта оценки, что нарушает требования **ст. 11 ФЗ-135**: «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)

Трун

