

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

N ОРС -70/2024/000741
(номер решения)

27.12.2024
(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	70:16:0401003:1801
1.2	Рыночная стоимость объекта недвижимости, указанная в отчете об оценке рыночной стоимости	1 218 389 (Один миллион двести восемнадцать тысяч триста восемьдесят девять) рублей
1.3	Дата поступления заявления	04.12.2024
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	№ 121-1А/24 от 15.10.2024
3.2	Дата определения рыночной стоимости объекта недвижимости	10.07.2024

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	Кравцов Сергей Владимирович	Член НП «Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков СМАО», рег. № 129 от 04.05.2007	Квалификационный аттестат № 028064-1 от 18.08.2021, сроком действия с 18.08.2021 по 18.08.2024, 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. Использование Оценщиком аналога из сборников УПВС для расчета рыночной стоимости методом затрат воспроизводства (восстановления) в рамках затратного подхода, не соответствующего по характеристикам объекту оценки, приводит к искажению 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*». Данное замечание основано на том, что объектом оценки является нежилое здание производственно-складского назначения (стр. 10 Отчета). Для расчета рыночной стоимости, Оценщик использует метод затрат воспроизводства (восстановления) в рамках затратного подхода, с использованием сборников УПВС. При этом, в качестве аналога, согласно используемого сборника 26, отдел II, табл. 114, Оценщик использует «павильоны для торговли промтоварами одноэтажные», что противоречит наименованию и функциональному назначению объекта оценки, при этом обоснование использования данного аналога отсутствует. Используемая для расчетов информация не соотносится с характеристиками объекта оценки: наружные стены объекта оценки согласно представленной технической документации выполнены из железобетонных панелей и кирпича, перекрытия железобетонные, строительный объем здания более 5000 куб.м., в то время как у используемого объекта-аналога стены деревянные каркасно-обшивные с утеплением шлаком, чердачное перекрытие деревянное, строительный объем до 500 куб.м.

2. В качестве начальной восстановительной стоимости, согласно расчетной таблице на стр. 32, Оценщик использует величину 2,260 руб., согласно табл. 114 Сборника 26. Однако величина восстановительной стоимости в размере 2,260 руб. в таблице 114 Сборника 26 УПВС отсутствует, что также нарушает требования **статьи 11** **ФЗ-135** в части: «*Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение*».

3. Отсутствие в Отчете скриншота из закрытого платного источника «Справочник оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», приволжского центра финансового консалтинга и оценки, Ниж. Новгород, 2021. Авторы: Лейфер Л.А., Афанасьева Т.В., Горшкова А.Г, подтверждающую использованную в

расчетах величину прибыли предпринимателя в размере 9,3%, а также отсутствие скриншотов, подтверждающих коэффициенты пересчета с 1969 г. на дату оценки, нарушает требования **пункта 8** Федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ № 200 от 14.04.2022: «Подтверждение полученной из внешних источников информации, указанной в подпункте 2 пункта 2 настоящего федерального стандарта оценки, должно быть выполнено следующим образом: в виде ссылок на источники информации, позволяющих идентифицировать источник информации и определить дату ее появления (публикации) или подготовки. В частности, в отчет об оценке включаются прямые ссылки на страницы сайтов информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", на которых размещена информация, а также реквизиты используемых документов и материалов (например, источник, название издания, название статьи, сведения об авторе и дата или период опубликования); 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».

4. На стр. 67 Отчета Оценщиком приложен недействующий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности. В соответствии с нормами Закона об оценочной деятельности **частью 1 статьи 3 ФЗ-135**: «под оценочной деятельностью понимается профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой, ликвидационной, инвестиционной или иной предусмотренной федеральными стандартами оценки стоимости», **частью 1 статьи 11 ФЗ-135**: «Итоговым документом, составленным по результатам определения стоимости объекта оценки независимо от вида определенной стоимости, является отчет об оценке объекта оценки» и **частью 3 статьи 4 ФЗ-135**: «Оценщик может осуществлять оценочную деятельность по направлениям, указанным в квалификационном аттестате», после 18 августа 2024 года оценщик не может осуществлять свою профессиональную деятельность в случае отсутствия у него квалификационного аттестата в области оценочной деятельности. Таким образом, в случае если отчет об оценке составлен и подписан лицом, не имеющим квалификационный аттестат в области оценочной деятельности, т.е. лицом, не имеющим право на осуществление оценочной деятельности, то он составлен с нарушением норм **ФЗ-135**, в связи с чем не может являться отчетом об оценке объекта оценки как таковым и не может использоваться в качестве отчета об оценке, т.е. не влечет соответствующих правовых последствий.

Директор

(полное наименование должности лица, подписавшего настоящее решение)



(подпись)

Шестаков А.А.

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

