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

N ОРС -70/2023/000056
(номер решения)

13.03.2023
(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	70:21:0100006:1264
1.2	Рыночная стоимость объекта недвижимости, указанная в отчете об оценке рыночной стоимости	3 095 000 (Три миллиона девяносто пять тысяч) рублей
1.3	Дата поступления заявления	17.02.2023
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	№ 127/23 от 08.02.2023
3.2	Дата определения рыночной стоимости объекта	07.02.2023

	недвижимости	

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	Белозерова Ирина Петровна	Член Некоммерческого партнерства СРО «Деловой Союз Оценщиков» (НП СРО «ДСО»), рег. № 481 от 12.04.2012	Квалификационный аттестат № 023182-1 от 02.07.2021, сроком действия с 02.07.2021 по 02.07.2024, 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. Применение неактуального значения коэффициента на «долю стоимости земельного участка в стоимости комплекса недвижимости» приводит к искажению итоговой стоимости объекта оценки и нарушению 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*» и **пункта 16** Федерального стандарта оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (**ФСО I**)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200: *«Существенность представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности.*
В процессе оценки уровень существенности может быть определен в том числе для:

- *информации, включая исходные данные (характеристики объекта оценки и его аналогов, рыночные показатели);*
- *проведенных расчетов, в частности, в случаях расхождений результатов оценки, полученных в рамках применения различных подходов и методов оценки;*
- *допущений и ограничений оценки».*

2. Отсутствие скриншотов страниц справочников, используемых оценщиком, необеспеченных свободным доступом нарушает требования **пункта 8** Федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (**ФСО VI**)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200 в части:

«8. 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.».

3. Отсутствие нумерации на отдельных страницах Отчета нарушает требования **ст. 11 ФЗ-135** в части: *«Отчет должен быть пронумерован постранично…».*

Заместитель директора по государственной кадастровой оценке		Михневич Н.Ю.
(полное наименование должности лица, подписавшего настоящее решение)	(подпись)	(фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии) лица, подписавшего настоящее решение)