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

N ОРС-70/2023/000923
(номер решения)

21.11.2023
(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	70:21:0200015:2010
1.2	Рыночная стоимость объекта недвижимости, указанная в отчете об оценке рыночной стоимости	47 445 000 (Сорок семь миллионов четыреста сорок пять тысяч) рублей
1.3	Дата поступления заявления	26.10.2023
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	Акционерное общество «Научно-производственное объединение по медицинским иммунобиологическим препаратам «Микроген» ИНН 7722422237
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	№ 205/4-А/2023 от 18.09.2023
3.2	Дата определения рыночной стоимости объекта	15.09.2023

	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	Хлопцов Дмитрий Михайлович	Член СРО Ассоциация «Русское общество оценщиков», рег. № 000023 от 09.07.2007	Квалификационный аттестат № 021645-1 от 18.06.2021, сроком действия с 18.06.2021 по 18.06.2024, 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 в Отчете неактуального предложения о продаже объекта-аналога №3, ввиду того, что объявление о продаже данного аналога на дату оценки обновлено с изменением его стоимости, приводит к искажению итоговой стоимости объекта оценки и нарушает требования **подпункта 3 пункта 5** Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утверждённого приказом Минэкономразвития РФ № 200 от 14.04.2022 (далее - **ФСО V**): «*Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности: актуальность рыночной ценовой информации*», а также **пп. 3 п. 10 ФСО V**: «*В рамках сравнительного подхода при выборе аналогов следует учитывать, что сделки, совершенные ближе к дате оценки, более репрезентативны, чем сделки, совершенные в более ранний срок, особенно на нестабильных рынках*».

И.о. заместителя директора по государственной кадастровой оценке		Хацкевич О.А.
(полное наименование должности лица, подписавшего настоящее решение)	(подпись)	(фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии) лица, подписавшего настоящее решение)

ОБЛАСТНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ «ТОМСКИЙ ОБЛАСТНОЙ ЦЕНТР ИНВЕНТАРИЗАЦИИ И КАДАСТРА» ОГРН 1187031050950 1Д-II ИНН 7017438109 * РОССИЯ * ТОМСК *