

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

№ ОРС-70/2024/000299
(номер решения)

04.07.2024
(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	70:19:0000002:1294
1.2	Рыночная стоимость объекта недвижимости, указанная в отчете об оценке рыночной стоимости	1 071 000 (Один миллион семьдесят одна тысяча) рублей
1.3	Дата поступления заявления	13.06.2024
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	Общество с ограниченной ответственностью «СТРОЙМОНТАЖСЕРВИС» ИНН 7007012512
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	№ 0106н/2024 от 05.06.2024
3.2	Дата определения рыночной стоимости объекта недвижимости	03.06.2024

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	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. Неверное определение сегмента рынка к которому относится объект оценки приводит к нарушению порядка проведения анализа рынка, неверному выбору объектов-аналогов, неверному применению корректировок, а вследствие с этим приводит к существенному снижению стоимости объекта оценки и нарушению требований **подпункта б пункта 11** Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611 (далее - **ФСО №7**) в части: «Анализ рынка недвижимости выполняется в следующей последовательности: ..определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект», **пп. г п. 11 ФСО №7** в части: «анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости», и **подпункта 12 пункта 7** Федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утверждённого приказом Минэкономразвития РФ № 200 от 14.04.2022: «В соответствии со ст. 11 Федерального закона и настоящим федеральным стандартом оценки в отчете об оценке должны содержаться следующие сведения: ...12) анализ рынка объекта оценки, внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки», а также **статьи 11** Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 №135-ФЗ: «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». Данное замечание основано на том, что Объектом оценки является нежилое здание торгово-офисного назначения, расположенного на землях населенных пунктов с видом разрешенного использования – для эксплуатации и обслуживания здания кафе-магазина "Горизонт". Объект оценки расположен в зоне «Ц-1 «Зона центра» по данным Правилам землепользования и застройки муниципального образования «Колпашевское городское поселение» (источник: https://kolpsite.ru/content/pravila_zemli). Согласно которым на данном земельном участке запрещено строительство объектов производственно-складского назначения в связи с градостроительной значимостью территории. Однако в

представленном Отчете Оценщик ошибочно относит объект оценки к сегменту рынка производственно-складской недвижимости и применяет корректирующие коэффициенты в отношении стоимости объектов-аналогов также для производственно-складского сегмента. Исследования рынка, выявления предложений продаж помещений и зданий сопоставимых с оцениваемым объектом и выбор аналогов Оценщик также частично проводит среди предложений о продаже объектов производственно-складского назначения. В качестве объекта-аналога №1 Оценщик использует объект производственно-складского назначения, при наличии более сопоставимых объектов, представленных в табл. 8.3.1 на стр. 26-28 Отчета.

Директор

(полное наименование должности
лица, подписавшего настоящее
решение)



(подпись)

Шестаков А.А.

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

