

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

№ ОРС-70/2024/000547
(номер решения)

27.09.2024
(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	70:21:0211001:674
1.2	Рыночная стоимость объекта недвижимости, указанная в отчете об оценке рыночной стоимости	35 690 000 (Тридцать пять миллионов шестьсот девяносто тысяч) рублей
1.3	Дата поступления заявления	06.09.2024
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	№ 105-1/2024 от 26.08.2024
3.2	Дата определения рыночной стоимости объекта недвижимости	13.07.2024

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	Частнопрактикующий оценщик Соколова Дина Евгеньевна	Член СРО Ассоциация «Русское общество оценщиков», рег. № 008873 от 24.01.2014	Квалификационный аттестат № 026958-1 от 03.08.2021, сроком действия с 03.08.2021 по 03.08.2024, 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. На стр. 63 Отчета Оценщиком приложен недействующий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности. Положениями **части 1 статьи 3** Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее - **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», а в соответствии с **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». В соответствии с положениями **части 3 статьи 4** **ФЗ-135**: «Оценщик может осуществлять оценочную деятельность по направлениям, указанным в квалификационном аттестате».

Таким образом, в соответствии с нормами Закона об оценочной деятельности, после 03 августа 2024 года оценщик не может осуществлять свою профессиональную деятельность в случае отсутствия у него квалификационного аттестата в области оценочной деятельности.

2. При обосновании корректировки на «наличие асфальтированного подъездного пути к участку» на стр. 45-47 Отчета, Оценщиком допущено неверное описание объектов-аналогов №1 и №2, что нарушает требования **статьи 11** **ФЗ-135** в части: *Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение».*

Заместитель директора
по государственной кадастровой
оценке

(полное наименование должности
лица, подписавшего настоящее
решение)



(подпись)

Галяткина О.М.

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