

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


№ ОРС-70/2024/000604
(номер решения)

16.10.2024
(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	70:22:0020810:754
1.2	Рыночная стоимость объекта недвижимости, указанная в отчете об оценке рыночной стоимости	35 571 000 (Тридцать пять миллионов пятьсот семьдесят одна тысяча) рублей
1.3	Дата поступления заявления	27.09.2024
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	Межрегиональное территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Кемеровской области – Кузбассе и Томской области ИНН 4205199592
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	№ АФК/РИ/2024-236 от 05.07.2024

3.2	Дата определения рыночной стоимости объекта недвижимости	24.04.2024
-----	--	------------

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	Саидова Марина Муртузовна	Член СРО Ассоциация "Русское общество оценщиков», рег. № 009503 от 01.06.2015	Квалификационный аттестат №037055-1 от 24.05.2024, сроком действия с 24.05.2024 по 24.05.2027, 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. Неверно указанная площадь объекта оценки в расчетной таблице на стр. 65-66 Отчета (Том 1) и по всему тексту Отчета приводит к искажению итоговой рыночной стоимости объекта оценки и нарушению требований **статьи 11** Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее - **ФЗ-135**) в части: «*Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение*». Объектом оценки является земельный участок расположенный на землях промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для эксплуатации и обслуживания войсковой части №3745 (участок №1), по адресу: Томская область, ЗАТО Северск, г. Северск, ул. Сосновая, 17 (кадастровый номер 70:22:0020810:754) площадью **91 363 кв. м**, соответствующей представленной на стр. 4-20 Отчета (Том 2) выписке из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2024-90085519 от 01.04.2024. Однако в расчетной таблице на стр. 65-66 Отчета (Том 1) и по всему тексту отчета указан иной размер площади - **93 363 кв. м**.

2. Отсутствие в Отчете фотографий объекта оценки, при том, что Оценщик при обосновании невозможности осмотра объекта оценки на стр. 6 Отчета (Том 1) указывает на наличие фотоматериалов, предоставленных заказчиком, приводит к неоднозначному толкованию Отчета, усложняет идентификацию объекта оценки и нарушает требования **статьи 11 ФЗ-135** в части: «*Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение*» и **пункта 2** Федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 14.04.2022 № 200 (далее - **ФСО VI**): «*При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов (требований): 1) в отчете об оценке должна быть изложена вся существенная информация, использованная оценщиком при определении стоимости объекта оценки; 2) существенная информация, приведенная в отчете об оценке, должна быть подтверждена путем раскрытия*

ее источников; 3) отчет должен содержать достаточное количество сведений, позволяющее квалифицированному специалисту, не участвовавшему в процессе оценки объекта оценки, понять логику и объем проведенного оценщиком исследования, убедиться в его соответствии заданию на оценку и достаточности для цели оценки.».

3. В Отчете при обосновании корректировок оценщик приводит табличные данные из источника Ассоциации развития рынка недвижимости «Статриелт» и из «Справочника оценщика недвижимости – 2024. Земельные участки. Часть 1, 2» (под ред. Л.А. Лейфера), при этом скриншоты интернет-страниц в Отчете отсутствуют, что нарушает требования **статьи 11 ФЗ-135** в части: «Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение» и **пункта 2 ФСО VI**: «При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов (требований): 1) в отчете об оценке должна быть изложена вся существенная информация, использованная оценщиком при определении стоимости объекта оценки; 2) существенная информация, приведенная в отчете об оценке, должна быть подтверждена путем раскрытия ее источников; 3) отчет должен содержать достаточное количество сведений, позволяющее квалифицированному специалисту, не участвовавшему в процессе оценки объекта оценки, понять логику и объем проведенного оценщиком исследования, убедиться в его соответствии заданию на оценку и достаточности для цели оценки» и **пункта 8 ФСО VI** в части: «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».

Директор

(полное наименование должности лица, подписавшего настоящее решение)



А.А. Шестаков

Шестаков А.А.

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

Рис

