

Решение

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

N ОРС -70/2024/000727
(номер решения)

13.12.2024
(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	70:22:0020103:86
1.2	Рыночная стоимость объекта недвижимости, указанная в отчете об оценке рыночной стоимости	373 000 (Триста семьдесят три тысячи) рублей
1.3	Дата поступления заявления	28.11.2024
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	№ 609/2024 от 26.11.2024
3.2	Дата определения рыночной стоимости объекта недвижимости	26.11.2024
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	Лобов Юрий Алексеевич	Член НП СРО «Деловой Союз Оценщиков», рег. номер № 1135 от 07.02.2020	Квалификационный аттестат № 035632-1 от 15.01.2024, сроком действия с 15.01.2024 по 15.01.2027, 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. Справочная информация по используемой Оценщиком величине прибыли предпринимателя из источника «Statrielt» (стр. 35 Отчета) датирована 01.04.2024, в то время, как дата оценки – 26.11.2024. Использование более отдаленной от даты оценки информации при наличии более приближенной к ней (в данном же справочнике присутствует на 01.10.2024), может влиять на итоговый результат определения стоимости, вводить в заблуждение пользователей отчета и допускать неоднозначное толкование, чем нарушает требования **статьи 11** Федерального закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 №135-ФЗ (далее - **ФЗ-135**) в части: «Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение».

2. В рамках расчета величины экономического износа (стр. 35 Отчета), Оценщиком использована информация, не подтвержденная должным образом, что может вводить в заблуждение пользователей Отчета и допускать неоднозначное толкование: ссылка, подтверждающая использованные в формуле величины численности населенных пунктов – п. Орловка и г. Томск, - не активна.

В отчете отсутствует обоснование использования величин весов факторов: численности населения присвоен больший вес фактора 0,6, а средней заработной плате меньший – 0,4, что нарушает требования **статьи 11 ФЗ-135**: «Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение» и **подпункта 1 пункта 2** Федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 14.04.2022 № 200: «в отчете об оценке должна быть изложена вся существенная информация, использованная оценщиком при определении стоимости объекта».

Директор

(полное наименование должности
лица, подписавшего настоящее
решение)



(подпись)

Шестаков А.А.

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

Handwritten signature