

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

№ ОРС-70/2024/000731
(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	70:21:0200019:7211
1.2	Рыночная стоимость объекта недвижимости, указанная в отчете об оценке рыночной стоимости	1 487 000 (Один миллион четыреста восемьдесят семь тысяч) рублей
1.3	Дата поступления заявления	02.12.2024
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	№ 216/24Д от 28.11.2024
3.2	Дата определения рыночной стоимости объекта недвижимости	20.11.2024

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 Доценко Юлия Геннадьевна	Член ассоциации «Русское общество оценщиков» (СОО «РОО»), включена в реестр 18.03.2008 г. за регистрационным номером 004019	Квалификационный аттестат № 042405-1 от 29.07.2024, сроком действия с 29.07.2024 по 29.07.2027, 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. Применение некорректного и необоснованного значения корректировки на «дату продажи» в отношении стоимости объекта-аналога №3 в размере -17% приводит к искажению итоговой стоимости объекта оценки и нарушает требования **статьи 11** Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 № ФЗ-135 (далее - **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: «При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов (требований): в отчете об оценке должна быть изложена вся существенная информация, использованная оценщиком при определении стоимости объекта оценки; существенная информация, приведенная в отчете об оценке, должна быть подтверждена путем раскрытия ее источников; 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». Данное замечание основано на том, что дата проведения оценки – 20 ноября 2024 года, а дата предложения о продаже аналога №3 декабрь 2023 года, что требует введения корректировки на дату предложения. В обосновании вышеописанной поправки на стр. 43-44 Отчета оценщик приводит данные из открытого интернет-источника <https://neagent.info>, согласно которому разница на дату предложения в отношении аналога №3 составляет (-) минус 17%. При этом в Отчете приведены данные средней стоимости удельной цены предложений по г. Томску в целом на декабрь 2023 года 326300 рублей/кв.м. и 269500 рублей/ кв.м. на ноябрь 2024 года. Однако, в представленном источнике отсутствует информация, отображающая цены земельных участков с учетом их главного ценообразующего фактора, а именно сегмента рынка. Более того, специалистами ОГБУ «ТОЦИК» был подробнее изучен, используемый оценщиком источник, в результате анализа были выявлены несоответствия средних рыночных цен рынка недвижимости в целом, а также отсутствие зависимости удельных цен предложения от основных ценообразующих факторов. Таким образом, принятый за основу источник для обоснования

корректировки на дату предложения является недостоверным и содержит искаженную информацию.

2. Использование Оценщиком на стр. 43 Отчета в расчетах корректировки на «размер земельных участков» неверной формулы, не соответствующей формуле представленной в описании корректировки на стр. 29 Отчета, привело к определению неверных значений корректировки на «размер земельных участков» в отношении стоимости всех объектов-аналогов, занижению итоговой стоимости объекта оценки и нарушению требований **статьи 11 ФЗ-135** в части: «Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение».

Директор

(полное наименование должности лица, подписавшего настоящее решение)



(подпись)

Шестаков А.А.

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