

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

№ ОРС -70/2024/000740
(номер решения)

20.12.2024
(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 | 70:16:0401003:4534 |
| 1.2 | Рыночная стоимость объекта недвижимости, указанная в отчете об оценке рыночной стоимости | 2 224 888,06 (Два миллиона двести двадцать четыре тысячи восемьсот восемьдесят восемь) рублей 06 копеек |
| 1.3 | Дата поступления заявления | 04.12.2024 |
| 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 | № 2589-1 от 10.10.2024 |
| 3.2 | Дата определения рыночной стоимости объекта недвижимости | 29.09.2024 |
| 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 | Замазчикова Светлана Павловна | Член Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО), рег. № 389 от 03.07.2007 | Квалификационный аттестат № 032468-1 от 24.12.2021, сроком действия с 24.12.2021 по 24.12.2024, 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. Необоснованное применение корректировки на «местоположение относительно красной линии» в отношении стоимости объекта-аналога №3 в размере -9%, ввиду того, что объект оценки и объект-аналог расположены внутриквартально в отдалении от красной линии, приводит к искажению итоговой стоимости объекта оценки и нарушает требования **статьи 11** Федерального закона «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», **подпункта 2 пункта 2** Федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ № 200 от 14.04.2022: «*существенная информация, приведенная в отчете об оценке, должна быть подтверждена путем раскрытия ее источников*», **подпунктов 3, 4 пункта 9** Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 14.04.2022 № 200: одним из основных этапов сравнительного подхода является «*сравнительный анализ количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и объекта оценки; внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами*».

2. Допущенная Оценщиком арифметическая ошибка в расчетной таблице на стр. 57-59 Отчета при определении удельного показателя скорректированной стоимости объекта оценки после определения скорректированных удельных показателей по каждому объекту-аналогу, влечет за собой дальнейшее неверное определение итоговой рыночной стоимости 1 кв.м. площади объекта оценки. То есть, сумма скорректированных цен по трем объектам-аналогам не равна полученному удельному показателю цены объекта оценки (2879,53+1174,44+1725,91 ≠ 4605,44).

В целях соблюдения требований **ст. 11 ФЗ-135** в части: «Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение», в Отчете необходимо представить безошибочный расчет вычислений.

Директор

(полное наименование должности
лица, подписавшего настоящее
решение)



(подпись)

Шестаков А.А.

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

Handwritten signatures in blue ink at the bottom left of the page.