

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

№ ОРС -70/2024/000068
(номер решения)

04.03.2024
(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	70:21:0200019:501
1.2	Рыночная стоимость объекта недвижимости, указанная в отчете об оценке рыночной стоимости	3 831 138,40 (Три миллиона восемьсот тридцать одна тысяча сто тридцать восемь) рублей 40 копеек
1.3	Дата поступления заявления	20.02.2024
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	Общество с ограниченной ответственностью «Томич» ИНН 7017407245
2.2	Фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии) представителя заявителя	<input type="text"/>
III. Сведения об отчете об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости		
3.1	Реквизиты отчета об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости, приложенного к заявлению	№ 2521-1 от 16.02.2024
3.2	Дата определения рыночной стоимости объекта недвижимости	05.02.2024

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. Отсутствие корректирующего коэффициента, компенсирующего такую особенность земельного участка, используемого в качестве объекта-аналога №1 (ул. Б. Подгорная, 240а), как наличие на земельном участке зеленых насаждений, ограничивающих использование значительной площади земельных участков и требующих затрат на их устранение (вырубка/расчистка и планировка участка), нарушает требования **статьи 11** Федерального закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 № 135-ФЗ (далее - **ФЗ-135**): *«Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение.»*, **подпункта 4 пункта 9** Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утверждённого приказом Минэкономразвития РФ от 14.04.2022 № 200 (далее - **ФСО V**): *«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»*, **подпункта д пункта 22** Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611 (далее - **ФСО №7**): *«При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта»*.

2. Отсутствие повышающего корректирующего коэффициента на «снос объекта» к стоимости объекта-аналога №2 (ул. Б.Подгорная, 117а), ввиду того, что на земельном участке, согласно данным сайта Росреестра <https://pkk.rosreestr.ru>, расположено строение, искажает итоговую рыночную стоимость объекта оценки и нарушает требования **ст. 11 ФЗ-135** в части: *Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение», пп. 4 п. 9 ФСО V*: *«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», пп. д п. 22 ФСО №7: «При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта».

3. Недостовверное отражение в Отчете и неверное использование Оценщиком статистических данных, представленных Ассоциацией СтатРиелт, для определения корректировки на вид разрешенного использования, приводят к искажению рыночной стоимости объекта оценки и нарушению требований ст. 11 ФЗ-135 в части: *Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение*». Данное замечание основано на том, что в расчетной таблице на стр. 39 Отчета Оценщик проводит сравнительный анализ оцениваемого земельного участка и объектов-аналогов относительно такого ценообразующего параметра как категория земли и применяет корректировки согласно поправкам, опубликованным на информационном портале СтатРиелт. Однако, данные величины соотношений, представленные Оценщиком, не совпадают с фактическими данными, представленными Ассоциацией СтатРиелт. Таким образом, соотношение удельных цен земельных участков с видом разрешенного использования «Предоставление коммунальных услуг» составляет не 0,46, а 0,30. Соответственно, величина корректировки к стоимости объекта-аналога №1 составляет не 13%, а 73%. Соотношение удельных цен земельных участков с видом разрешенного использования «Для размещения складских помещений» составляет не 0,38, а 0,24. Соответственно, величина корректировки к стоимости объекта-аналога №3 составляет не 36,8%, а 116%.

И.о. заместителя директора
по государственной кадастровой
оценке

(полное наименование должности
лица, подписавшего настоящее
решение)



Хацкевич О.А.

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

