

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

№ ОРС-70/2024/000154
(номер решения)

07.05.2024
(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	70:21:0100056:2058
1.2	Рыночная стоимость объекта недвижимости, указанная в отчете об оценке рыночной стоимости	64 296 000 (Шестьдесят четыре миллиона двести девяносто шесть тысяч) рублей
1.3	Дата поступления заявления	15.04.2024
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	Томское городское потребительское общество ИНН 7019007612
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	№ 41/2024 от 15.03.2024
3.2	Дата определения рыночной стоимости объекта недвижимости	04.03.2024

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 Соколова Дина Евгеньевна	Член СРО Ассоциация «Русское общество оценщиков», рег. № 008873 от 24.01.2014	Квалификационный аттестат № 026958-1 от 03.08.2021, сроком действия с 03.08.2021 по 03.08.2024, 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. При подборе объектов-аналогов на стр. 42 Отчета в качестве аналога №2 оценщик применяет земельный участок площадью 659 кв. м, расположенный по адресу: г. Томск, ул. Войкова, 7 с удельной ценой 7 739 рублей. Однако в приложении к Отчету на стр. 55 представлен скриншот объявления о продаже аналога №2 по адресу: г. Томск, ул. Войкова, 7 площадью 16 сот., то есть 1600 кв. м с удельной ценой 9 375 рублей. Информация, содержащаяся на стр. 42 Отчета полностью не соответствует данным объявления, что приводит к искажению стоимости оцениваемого земельного участка 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».

2. Использование в Отчете несопоставимого с объектом оценки объекта-аналога №3 по дате предложения и площади, при наличии на рынке более сопоставимых аналогов, а также применение корректировки на местоположение к стоимости объекта-аналога №3 в размере +14,3%, не отражающей фактической разницы между объектом оценки и объектом аналогом, приводит к занижению итоговой рыночной стоимости и нарушению требований **ст. 11 ФЗ-135 в части: «Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение», подпункта б пункта 22** Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611: «в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным», **подпунктов 2, 3 пункта 10** Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 14.04.2022 № 200: «В рамках сравнительного подхода при выборе аналогов следует ...использовать при проведении анализа наиболее сопоставимые аналоги для того, чтобы вносить меньше корректировок; учитывать, что сделки, совершенные ближе к дате оценки, более репрезентативны, чем сделки, совершенные в более ранний срок, особенно на нестабильных рынках;..». Данное замечание основано на том, что объект оценки имеет площадь

11 038 кв. м, а земельный участок, используемый в качестве аналога №3 имеет размер площади 800 кв. м, тем самым является абсолютно несопоставимым с объектом оценки и требует применения значительной корректировки на площадь. Также следует отметить, что дата предложения аналога июль 2023 года значительно удалена от даты проведения оценки, при этом на рынке достаточно предложения о продаже земельных участков, приближенных к дате оценки и имеющих более сопоставимые характеристики с оцениваемым земельным участком. Кроме того объект оценки по адресу: г. Томск, ул. Карла Маркса, расположен в зоне деловой активности, где преобладает деловая и многоквартирная жилая застройка, характеризуется высоким автомобильным и пешеходным трафиком, хорошей транспортной доступностью (в непосредственной близости находятся остановки общественного транспорта), а аналог №3 расположен в зоне малоэтажной, преимущественно индивидуальной застройки, в значительном удалении от объектов инфраструктуры и характеризуется крайне низкой транспортной доступностью. Корректировка в размере (+14,3%) не отражает действительной разницы между объектом-аналогом и объектом оценки.

Директор

(полное наименование должности
лица, подписавшего настоящее
решение)



(Handwritten signature)

Шестаков А.А.

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

(Handwritten signature)