

Решение

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

№ ОРС-70/2024/000172

(номер решения)

13.05.2024

(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	70:21:0100016:13
1.2	Рыночная стоимость объекта недвижимости, указанная в отчете об оценке рыночной стоимости	20 370 000 (Двадцать миллионов триста семьдесят тысяч) рублей
1.3	Дата поступления заявления	24.04.2024
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	Общество с ограниченной ответственностью «Оазис» ИНН 7017314738
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	№ 112/4-А/2024 от 25.03.2024
3.2	Дата определения рыночной стоимости объекта недвижимости	29.02.2024

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	Хлопцов Дмитрий Михайлович	Член СРО Ассоциация «Русское общество оценщиков», рег. № 000023 от 09.07.2007	Квалификационный аттестат № 021645-1 от 18.06.2021, сроком действия с 18.06.2021 по 18.06.2024, 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. Необоснованно принятая величина корректирующего коэффициента к стоимости объекта-аналога №1 на красную линию приводит к искажению итоговой рыночной стоимости объекта оценки и нарушению требований **статьи 11** Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 № **ФЗ-135** в части: *Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение*. Данное замечание основано на том, что Оценщик местоположение объекта-аналога №1, расположенного внутриквартально, ошибочно позиционирует как имеющего выход на третьестепенную улицу, и соответственно принимает неверную величину корректирующего коэффициента к его стоимости ((+)10,4% вместо (+)17%).

2. Использование в расчетах несопоставимого с объектом оценки по площади объекта-аналога №2, отсутствие сравнительного анализа аналога с объектом оценки относительно таких ценообразующих параметров как форма и застроенность земельного участка, приводит к искажению итоговой рыночной стоимости объекта оценки и нарушает требования **подпунктов 3,4 пункта 9** Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденного 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»*, **пп. 2 п. 10 ФСО V**: «В рамках сравнительного подхода при выборе аналогов следует: *использовать при проведении анализа наиболее сопоставимые аналоги для того, чтобы вносить меньше корректировок*». Данное замечание основано на том, что в качестве аналога №2, Оценщик использует земельный участок, расположенный по адресу: ул. Дальне-Ключевская, 64а. Площадь данного участка более чем в 17 раз меньше площади объекта оценки. При этом, не учитывает такие ценообразующие факторы, как форма/конфигурация земельного участка и застроенность/залесенность, которые также оказывают влияние на его рыночную стоимость. Конфигурация данного объекта-аналога в дополнение к малым размерам (2 сотки) существенно ограничивают возможности его использования и застройки, тем более в коммерческих целях

(например, отсутствие парковочных мест). А наличие на земельном участке зеленых насаждений требует дополнительных затрат на их снос.

Директор

(полное наименование должности
лица, подписавшего настоящее
решение)



(подпись)

Шестаков А.А.

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