

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

№ ОРС-70/2024/000178  
(номер решения)

15.05.2024  
(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	70:21:0200003:10
1.2	Рыночная стоимость объекта недвижимости, указанная в отчете об оценке рыночной стоимости	16 067 000 (Шестнадцать миллионов шестьдесят семь 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	I
2.2	Фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии) представителя заявителя	I
III. Сведения об отчете об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости		
3.1	Реквизиты отчета об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости, приложенного к заявлению	№ 57/2024 от 22.04.2024
3.2	Дата определения рыночной стоимости объекта недвижимости	19.04.2024

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. Необоснованное применение корректировки на местоположение в размере минус 14,7 %, в расчетной таблице на стр. 49 Отчета, привело к занижению итоговой рыночной стоимости объекта оценки и нарушению требований **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 б пункта 22** Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611 (далее - **ФСО №7**): *«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»* и **подпунктов 3, 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»*. Данное замечание основано на том, что объект-аналог № 1, по адресу: г. Томск, ул. Шишкова, 7, как и объект оценки, расположен в зоне исторической застройки преимущественно жилыми домами, на расстоянии около 500 м. от объекта оценки. Таким образом, аналог №1 и объект оценки сопоставимы по местоположению.

2. Ошибочное позиционирование местоположения объекта оценки и объектов-аналогов привело к неверному применению корректирующих коэффициентов на «красную линию» ко всем объектам-аналогам, искажению итоговой стоимости объекта оценки и нарушению требований **ст. 11 ФЗ-135** в части: *«Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение»*, **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» и **пп. 3, 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». Данное замечание основано на том, что Оценщик ошибочно позиционирует местоположение оцениваемого земельного участка, как расположенное на третьестепенной улице. Определения понятия «третьестепенная дорога» не существует вообще. Улица Алтайская имеет достаточно высокий автомобильный трафик, значительно отличающийся от объектов-аналогов. Так, объекты-аналоги № 1 (ул. Шишкова, 7) и № 3 (ул. Плеханова, 36) расположены на мало проездных улицах с низким трафиком движения, объект-аналог №2 (ул. Рузского 5) расположен внутриквартально. Ошибочное позиционирование местоположения объекта оценки и объектов-аналогов привело к неверному применению корректирующих коэффициентов на «красную линию» ко всем объектам-аналогам.

3. Использование в расчетах несопоставимого с объектом оценки по площади объекта-аналога № 3, приводит к применению значительной корректировки, а вследствие с этим к искажению итоговой рыночной стоимости объекта оценки и нарушению требований **пп. 4 п. 5 ФСО V**: «Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности: степень сопоставимости аналогов с объектом оценки»; **пп. 2 п. 9 ФСО V**: одним из основных этапов сравнительного подхода является «выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них»; **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 оцениваемый объект имеет значительный, для используемых в коммерческих целях размер площади – 2 689 кв.м. Аналог № 3 имеет размер площади всего 336 кв. м, существенно ограничивающей возможности его использования и застройки. Столь большая разница между объектом оценки и объектом-аналогом потребовала введения значительной корректировки. Более того, на дату, близкую к дате оценке, на рынке в г. Томске достаточно предложений о продаже земельных участков с сопоставимой площадью с объектом оценки.

Директор

(полное наименование должности  
лица, подписавшего настоящее  
решение)



*(Handwritten signature in blue ink)*

Шестаков А.А.

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

*(Small handwritten mark or signature in blue ink)*

