

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

№ ОРС-70/2024/000197
(номер решения)

22.05.2024
(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	70:21:0200036:131
1.2	Рыночная стоимость объекта недвижимости, указанная в отчете об оценке рыночной стоимости	4 394 000 (Четыре миллиона триста девяносто четыре тысячи) рублей
1.3	Дата поступления заявления	27.04.2024
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 «Томлэнд», ИНН 7017161633
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	№ 53/24 от 24.04.2024
3.2	Дата определения рыночной стоимости объекта недвижимости	15.04.2024

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	Чадаева Инна Валерьевна	Член СРО Ассоциация «Русское общество оценщиков», рег. № 004772 от 30.07.2008г.	Квалификационный аттестат № 020122-1 от 31.05.2021, сроком действия с 31.05.2021 по 31.05.2024, 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. Неподтвержденная информация по объекту оценки, существенно влияющая на его рыночную стоимость, приводит к необоснованному использованию понижающего корректирующего коэффициента в размере (-40,4%) на такой ценообразующий фактор, как инженерно-геологические условия (рельеф), к стоимости всех объектов-аналогов, искажению итоговой рыночной стоимости объекта оценки и нарушению требований **пп. 2 п. 2 ФСО VI: «существенная информация, приведенная в отчете об оценке, должна быть подтверждена путем раскрытия ее источников», п. 13 ФСО III: «Заказчик оценки, правообладатель объекта оценки или иное уполномоченное ими лицо должны подтвердить, что представленная ими информация соответствует известным им фактам. ..Информация должна быть подтверждена одним из следующих способов:**

- путем заверения заказчиком копий документов и материалов;
- путем подписания заказчиком письма-представления, содержащего существенную информацию и (или) перечень документов и материалов, с подтверждением того, что информация соответствует известным заказчику фактам, планы и прогнозы и прогнозы отражают ожидания заказчика».

Данное замечание основано на том, что, используя понижающий корректирующий коэффициент на инженерно-геологические условия, Оценщик не приводит в Отчете подтверждающей информации о наличии у объекта оценки столь существенного изъяна формы рельефа как овраг (ни фотоматериалы, ни документально).

2. Отсутствие в Отчете подтверждающей информации о существенном отличии объектов-аналогов от объекта оценки относительно инженерно-геологических условий их рельефа, т.е. отсутствие фактически проведенного сравнительного анализа по данному ценообразующему параметру с предоставлением в Отчете подтверждающей этой информации, нарушает требования **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», пп. 2 п. 2 ФСО VI: «существенная информация,**

приведенная в отчете об оценке, должна быть подтверждена путем раскрытия ее источников». Данное замечание основано на том, что достоверных сведений о том, что рельеф всех земельных участков, используемых в качестве аналогов, является совершенно ровным и спланированным (т.е. существенно отличается от оцениваемого), Оценщик не представляет, и тем самым также нарушает требования **ст. 11 ФЗ-135** в части: *Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение», пп. 3 п. 2 ФСО VI: «отчет должен содержать достаточное количество сведений, позволяющее квалифицированному специалисту, не участвовавшему в процессе оценки объекта оценки, понять логику и объем проведенного оценщиком исследования, убедиться в его соответствии заданию на оценку и достаточности для цели оценки».*

3. Использование рыночных данных, более отдаленных от даты оценки при наличии более приближенных к ней (Справочник оценщика недвижимости по ред. Лейфера Л.А. 2022 года, также используемый Оценщиком в данном Отчете), носит необоснованный характер и приводит к искажению итоговой рыночной стоимости объекта оценки, а также противоречит требованиям **пп. 3 п. 5 ФСО V: «оценщику необходимо учитывать ... актуальность рыночной ценовой информации».** Данное замечание основано на том, что в своих расчетах Оценщик использует справочные данные, которые были актуальны на начало 2019 года (величина корректировки на наличие свободного доступа, стр. 55 Отчета). При этом, в своих расчетах Оценщик также использует и более актуальные рыночные данные, содержащие необходимые сведения.

4. Отсутствие сравнительного анализа объекта оценки и объектов-аналогов относительно такого ценообразующего фактора как близость к объектам, повышающим стоимость земельных участков, в рассматриваемом Отчете отсутствует, что нарушает требования **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» и 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 приводит к искажению итоговой рыночной стоимости. Данное замечание основано на том, что в рамках расчета рыночной стоимости объекта оценки, Оценщик рассматривает его близкую расположенность к водному объекту оз. Сенная Курья как ценообразующий фактор, исключительно снижающий стоимость оцениваемого земельного участка, ввиду возможности подтопления в краткосрочный паводковый период. Однако, учитывая, что объект оценки предназначен для отдыха/туризма/рекреации, то наличие таких факторов, как зеленый массив, красивый вид на водоём, чистый свежий воздух, отсутствие рядом неблагоприятных промышленных объектов (ЛЭП, шума от транспортного потока и др.) являются также факторами, повышающими его стоимость (в отличие от объектов-аналогов №1, №3, №4, окруженных городской застройкой), но Оценщиком никак не учитываются.

Директор

(полное наименование должности лица, подписавшего настоящее решение)



Шестаков

Шестаков А.А.

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

Шестаков

