

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

№ ОРС-70/2024/000198  
(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	70:21:0200036:132
1.2	Рыночная стоимость объекта недвижимости, указанная в отчете об оценке рыночной стоимости	32 123 000 (Тридцать два миллиона сто двадцать три 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	I
III. Сведения об отчете об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости		
3.1	Реквизиты отчета об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости, приложенного к заявлению	№ 52/24 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. 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 анализ по данному ценообразующему параметру с предоставлением в Отчете подтверждающей это 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 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».

2. 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, шум 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)



(подпись)

Шестаков А.А.

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

*Handwritten signature in blue ink.*

