

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

№ ОРС-70/2024/000232
(номер решения)

11.06.2024
(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	70:14:0314001:111
1.2	Рыночная стоимость объекта недвижимости, указанная в отчете об оценке рыночной стоимости	25 675 000 (Двадцать пять миллионов шестьсот семьдесят пять тысяч) рублей
1.3	Дата поступления заявления	22.05.2024
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	Областное государственное бюджетное учреждение здравоохранения "Лоскутовская районная поликлиника" ИНН 7014014863
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	№ 165/24 от 03.05.2024
3.2	Дата определения рыночной стоимости объекта недвижимости	03.05.2024

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	Думчев Константин Владимирович	Член СРО Ассоциация «Русское общество оценщиков (РОО)», рег. № 010446 от 09.10.2019	Квалификационный аттестат № 034199-1 от 23.09.2022, сроком действия с 23.09.2022 по 23.09.2025, 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. Использование в качестве аналога №3 объекта, предложение, которого о продаже включает в себя 4 отдельных земельных участка с построенными на них жилыми деревянными домами, нарушает требования **статьи 11** Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 № 135-ФЗ (далее - **ФЗ-135**): *«Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение. В отчете в обязательном порядке указываются дата проведения оценки объекта оценки, используемые стандарты оценки, цели и задачи проведения оценки объекта оценки, а также иные сведения, необходимые для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки, отраженных в отчете»* и **подпунктов б, в 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; при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов»*. Данное замечание основано на том, что данный объект состоит из четырех ЕНК и не может выступать в качестве объекта-аналога.

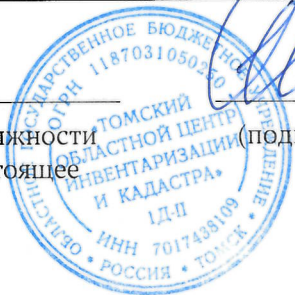
2. Отсутствие в отношении объекта-аналога №2 корректировки на статус населенного нарушает требования **ст. 11 ФЗ-135**: *«Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение. В отчете в обязательном порядке указываются дата проведения оценки объекта оценки, используемые стандарты оценки, цели и задачи проведения оценки объекта оценки, а также иные сведения, необходимые для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки, отраженных в отчете»* и **п. 2 ФСО VI**: *«в отчете об оценке должна быть изложена вся существенная информация, использованная оценщиком при определении стоимости объекта оценки»*. Данное замечание основано на том, что деревня Кисловка, является населенным пунктом Томского района. Объект оценки

расположен в д. Лоскутово Кировского административного округа г. Томска. Административные статусы населенных пунктов объекта оценки и объекта -аналога различны. Однако, в расчетной таблице на стр. 53-55 корректировка на статус населенного пункта отсутствует, также не приведено обоснование отказа от ее применения.

3. Необоснованное и нецелесообразное применение понижающей корректировки на вид разрешенного использования к стоимости объектов-аналогов в размере -55.6% - 50,8%, ввиду сопоставимости стоимости объектов-аналогов и объекта оценки относительно их видов разрешенного использования и зонирования территории их расположения, привело к существенному занижению рыночной стоимости оцениваемого земельного участка и нарушению **пп. е п. 22 ФСО №7** в части: «для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения: ... - вид использования и (или) зонирование», **пп. д п. 22 ФСО №7** в части: «корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта» и **ст. 11 ФЗ-135**: «Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение. В отчете в обязательном порядке указываются дата проведения оценки объекта оценки, используемые стандарты оценки, цели и задачи проведения оценки объекта оценки, а также иные сведения, необходимые для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки, отраженных в отчете». Данное замечание основано на том, что согласно действующему градостроительному атласу г. Томска <https://map.admtomsk.ru> и Решение Думы г. Томска от 27.11.2007 N 687 (ред. от 05.09.2023) "О корректировке Генерального плана и об утверждении Правил землепользования и застройки муниципального образования "Город Томск", объект оценки расположен в зоне Ж-3, в основные виды разрешенного использования которой, в том числе, входит размещение объектов здравоохранения. Все объекты-аналоги также расположены в зонах, позволяющих размещение объектов здравоохранения. Соответственно, изменение вида разрешенного использования объектов-аналогов на вид использования, характерный для объекта оценки, не требует для собственников значительных временных и финансовых затрат. В связи с чем, считаем, что объекты-аналоги и объект оценки являются сопоставимыми с точки зрения их стоимости относительно их видов разрешенного использования.

Директор

(полное наименование должности
лица, подписавшего настоящее
решение)



(Handwritten signature)

Шестаков А.А.

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

(Small handwritten mark)

