

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

№ ОРС-70/2024/000239  
(номер решения)

18.06.2024  
(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	70:21:0100049:2281
1.2	Рыночная стоимость объекта недвижимости, указанная в отчете об оценке рыночной стоимости	9 076 000 (Девять миллионов семьдесят шесть тысяч) рублей
1.3	Дата поступления заявления	23.05.2024
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	Общество с ограниченной ответственностью «Мескаль КМ» ИНН 7017165902
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	№ 75/2024 от 12.05.2024
3.2	Дата определения рыночной стоимости объекта недвижимости	04.05.2024

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	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. Ошибочное позиционирование местоположения объекта оценки, как расположенного на второстепенной улице, приводит к применению в отношении всех объектов-аналогов неверных значений корректировок на «красную линию», к искажению 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» и пункта 2* Федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (**ФСО VI**)», утверждённого приказом Минэкономразвития РФ от 14.04.2022 № 200: *«При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов (требований): в отчете об оценке должна быть изложена вся существенная информация, использованная оценщиком при определении стоимости объекта оценки; существенная информация, приведенная в отчете об оценке, должна быть подтверждена путем раскрытия ее источников; 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».* Данное замечание основано на том, что оцениваемый земельный участок по адресу: ул. Розы Люксембург, 73а, расположен в центре деловой активности в окружении множества административных зданий и многоэтажных жилых домов, а также объектов общественного, социального назначения. Данное местоположение характеризуется хорошей транспортной доступностью, подъездными путями и активным пешеходным и автомобильным трафиком, что характеризует расположение объекта оценки на «красной линии». Корректировки на «красную линию», применённые в расчетной табл. 4.3.2 на стр. 51 Отчета в размере +5,7% и 0% в отношении стоимости аналогов не отражает действительной разницы в местоположении объекта оценки и объектов-аналогов относительно «красной линии».

2. Отсутствие повышающего корректирующего коэффициента на «наличие строений» в отношении стоимости объекта-аналога №2, ввиду того, что согласно скриншоту объявления о его продаже на стр. 56 Отчета, земельный участок продается с жилым домом под снос, приводит к

занижению итоговой стоимости объекта оценки и нарушает требования **подпункта 4 пункта 9** Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (**ФСО V**)», утверждённого приказом Минэкономразвития РФ от 14.04.2022 № 200: «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», **подпункта д пункта 22** Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (**ФСО №7**)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611 (далее - **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. б п. 22 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».

3. Ошибочное позиционирование местоположения объекта-аналога № 2, как расположенного на «красной линии», и вследствие этого применение в расчетной таблице неверного размера корректировки на «красную линию», привело к искажению итоговой рыночной стоимости объекта оценки и нарушению требований **ст. 11 ФЗ-135** в части: «Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение», **пп. б п. 22 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», а также **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». Данное замечание основано на том, что основная часть земельного участка, расположенного по ул. Большая Подгорная, 117а и используемого в качестве объекта-аналога №2, подлежащая застройке, расположена внутриквартально, в связи с чем, отсутствует его прямая видимость от автодороги. Данный аналог расположен на значительном удалении от объектов инфраструктуры, примыкает к индивидуальной жилой застройке и имеет низкую проходимость, по сравнению с объектом оценки, обладающим высокой проходимостью. Таким образом, отсутствие у объекта-аналога №2 признаков, свидетельствующих о расположении его на «красной линии», таких как прямая видимость и абсолютная доступность (нахождение в непосредственной близости от автомобильной или пешеходной дороги, т.е. «лицом на дорогу»), приводит к неверному определению размера корректировки на «красную линию».

Директор

(полное наименование должности лица, подписавшего настоящее решение) \_\_\_\_\_ (подпись)



Шестаков А.А.

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

