

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

№ ОРС -70/2024/000248  
(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	70:21:0200019:497
1.2	Рыночная стоимость объекта недвижимости, указанная в отчете об оценке рыночной стоимости	12 129 651,36 (Двенадцать миллионов сто двадцать девять тысяч шестьсот пятьдесят один) рубль 36 копеек
1.3	Дата поступления заявления	24.05.2024
II. Сведения о заявителе и представителе заявителя		
2.1	Фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии) заявителя - физического лица; наименование заявителя - юридического лица и его организационно-правовая форма, соответствующие информации, содержащейся в Едином государственном реестре юридических лиц, наименование органа государственной власти, органа местного самоуправления	Общество с ограниченной ответственностью «Томич» ИНН 7017407245
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	№ 2521-3 от 21.05.2024
3.2	Дата определения рыночной стоимости объекта недвижимости	02.03.2024

IV. Сведения об оценщиках, составивших отчет об оценке рыночной стоимости

N п/п	Фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии) оценщика	Сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Сведения о квалификационном аттестате оценщика
1	Замазчикова Светлана Павловна	Член Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО), рег. № 389 от 03.07.2007	Квалификационный аттестат № 032468-1 от 24.12.2021, сроком действия с 24.12.2021 по 24.12.2024, 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 скриншота объявления о продаже объекта-аналога №3 (пер. Дальне-Ключевская, 25а), а также отсутствие на рынке недвижимости г. Томска предложения о продаже земельного участка с представленными Оценщиком параметрами, а именно: адресом, площадью и стоимостью, нарушает требования **подпункта 2 пункта 2** Федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 14.04.2022 № 200 (далее - **ФСО VI**): «Существенная информация, приведенная в отчете об оценке, должна быть подтверждена путем раскрытия ее источников», **п. 8 ФСО VI**: «Подтверждение полученной из внешних источников информации, указанной в подпункте 2 пункта 2 настоящего федерального стандарта оценки, должно быть выполнено следующим образом:

- в виде ссылок на источники информации, позволяющих идентифицировать источник информации и определить дату ее появления (публикации) или подготовки. В частности, в отчет об оценке включаются прямые ссылки на страницы сайтов информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", на которых размещена информация, а также реквизиты используемых документов и материалов (например, источник, название издания, название статьи, сведения об авторе и дата или период опубликования);

- в виде материалов и копий документов, информационных источников, которые с высокой вероятностью недоступны или могут быть в будущем недоступны, в частности, по причине изменения этой информации или адреса страницы в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", отсутствия информации в открытом доступе (например, информация, предоставленная заказчиком оценки) либо доступ к которым происходит на платной основе; такое раскрытие информации делается с учетом ограничений, связанных с конфиденциальностью информации».

2. Использование в расчетной таблице на стр. 41 Отчета неверного значения корректирующего коэффициента «на снос» в размере (-)13% к стоимости объекта-аналога №1 приводит к занижению итоговой рыночной стоимости объекта оценки и нарушению требований **статьи 11** Федерального закон «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*. Данное замечание основано на том, что ветхие неиспользуемые объекты капитального строительства, будь то нежилые здания или жилые частные дома, несут с собой обременительные хлопоты и затраты по их демонтажу. В данном случае, жилой дом, находящийся в разрушенном состоянии предназначен под снос и требует дополнительных затрат по демонтажу, поэтому к стоимости земельного участка, используемого в качестве аналога №1 необходимо применять повышающую корректировку на застроенность участка.

Кроме того, величина корректировки на застроенность земельного участка (понижающая или повышающая), используемого в качестве аналога №3 (пер. Дальне-Ключевская, 25а) не подтверждается скриншотом объявления о продаже данного объекта, а величина корректировки на застроенность объекта-аналога №2 (пр. Ленина 217 стр. 3) также в размере (-)13% не подтверждена техническим состоянием фундамента, расположенным на данном земельном участке.

3. Ошибки в определении расстояния до ближайшей остановки общественного транспорта по всем объектам-аналогам, а также по объекту оценки, приводят к использованию недостоверной величины корректирующих коэффициентов «на близость к остановкам общественного транспорта» ко всем объектам-аналогам, искажению итоговой рыночной стоимости и нарушению требований **ст. 11 ФЗ-135** в части: *Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение*, **подпункта 4 пункта 9** Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденного 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 Оценщик использует недостоверные данные о расстоянии всех объектов-аналогов, а также объекта оценки до ближайшей остановки общественного транспорта. Так, расстояние от оцениваемого земельного участка до ближайшей остановки общественного транспорта по пр. Фрунзе не превышает 400 м, в то время как в расчетной таблице Оценщик указывает эту величину в размере 500м. Расстояние от объекта-аналога №1 (ул. Б. Подгорная, 117а) до ближайшей остановки общественного транспорта по ул. Большая Подгорная не превышает 200 м, в то время как в расчетной таблице Оценщик указывает эту величину в размере 350м. Расстояние от объекта-аналога №2 (пр. Ленина 217 стр. 13) до ближайшей остановки общественного транспорта по ул. Большая Подгорная превышает 800 м, в то время как в расчетной таблице Оценщик указывает эту величину также в размере 350м. Расстояние до остановки объекта-аналога №3 определить невозможно, так как не ясно точное местоположение земельного участка, его кадастровый номер. В рамках пояснений по применению корректирующих коэффициентов на расстояние до ближайшей остановки общественного транспорта (стр. 53 Отчета) по объекту-аналогу №3 (ул. Дальне-Ключевская 25а) приложен скриншот с объектами, расположенными по ул. В. Высоцкого.

4. Применение в расчетной таблице значений корректирующих коэффициентов на снос ветхих зданий, строений и сооружений, а также на разрешенное использование земельных участков по данным СтатРиелт, которые были актуальны на 01.10.2023 - отдаленный от даты оценки период времени, приводит к искажению итоговой стоимости объекта оценки и нарушает требования **ст. 11 ФЗ-135** в части: *Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение*.

5. Значения валовой коррекции по объектам-аналогам №1 и №2, представленные Оценщиком в расчетной таблице на стр. 42 Отчета, не соответствуют действительности. Методология расчета весовых коэффициентов, представленная Оценщиком на стр. 57 Отчета не находит свое отражение в расчетной таблице на стр. 42 Отчета. Оценщик не раскрывает последовательность определения величин валовой коррекции и величин в последующих за ней

строках в расчетной таблице на стр. 42 Отчета, что затрудняет анализ достоверности полученных значений и нарушает требования пп. 13 п. 7 ФСО VI: «В отчете об оценке должны содержаться следующие сведения: описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке, включая последовательность определения стоимости объекта оценки...».

Учитывая, что величины валовой коррекции напрямую влияют на определение весовых коэффициентов и итоговую рыночную стоимость объекта оценки, то в целях соблюдения требований ст. 11 ФЗ-135 в части: «Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение», необходимо представить более подробный расчет вычислений.

Директор

(полное наименование должности  
лица, подписавшего настоящее  
решение)



(подпись)

Шестаков А.А.

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