

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

№ ОРС-70/2024/000253
(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	70:21:0100056:2058
1.2	Рыночная стоимость объекта недвижимости, указанная в отчете об оценке рыночной стоимости	66 250 000 (Шестьдесят шесть миллионов двести пятьдесят тысяч) рублей
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, наименование органа государственной власти, органа местного самоуправления	Томское городское потребительское общество ИНН 7019007612
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	№ 41-1/2024 от 22.05.2024
3.2	Дата определения рыночной стоимости объекта недвижимости	21.05.2024

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	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. Использование качестве объектов-аналогов №2 и №3 в рамках расчета рыночной стоимости сравнительным подходом объектов, которые нельзя назвать сопоставимыми с объектом оценки, поскольку суммарная величина корректировок, характеризующих их местоположение слишком значительна - более 30%, при наличии на рынке более сопоставимых по ценообразующим факторам объектов-аналогов, приводит к искажению итоговой стоимости объекта оценки и нарушает требования **статьи 11** Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 № 135-ФЗ в части: «Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение», **подпункта 4 пункта 5** Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 14.04.2022 № 200 (далее - **ФСО V**): «Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности: степень сопоставимости аналогов с объектом оценки»; **пп. 2 п. 9 ФСО V**: одним из основных этапов сравнительного подхода является «выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них»; **пп. 2 п. 10 ФСО V**: «В рамках сравнительного подхода при выборе аналогов следует использовать при проведении анализа наиболее сопоставимые аналоги для того, чтобы вносить меньше корректировок». Также следует отметить, что о несопоставимости объекта-аналога с объектом оценки, различие в характеристике между которыми составляет более 30%, свидетельствует также информация, приведенная в Справочнике, который использует Оценщик в расчетах («Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 1». Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки под ред. Лейфера Л.А., стр. 85). На основании вышесказанного можно сделать вывод, что объекты-аналоги №2 и №3 не сопоставимы по местоположению с объектом оценки и не имеют инвестиционной привлекательности для использования их в коммерческих целях.

Кроме того, при сравнении объекта оценки и объекта-аналога №1 по местоположению Оценщик применяет корректировку на местоположение в размере 0%, которая не отражает

различия в отношении инвестиционной привлекательности объекта оценки и объекта-аналога, так как объект оценки расположен в центре деловой активности, а аналог №1 в историческом центре, менее привлекательном для расположения объектов торговли, ввиду наличия ограничений по виду застройки (плотности, этажности, сохранение исторической планировки), которая устанавливается в описании режима зоны.

Директор

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



Шестаков А.А.

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

