

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

N ОРС-70/2024/000284
(номер решения)

01.07.2024
(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	70:21:0200003:341
1.2	Рыночная стоимость объекта недвижимости, указанная в отчете об оценке рыночной стоимости	10 794 000 (Десять миллионов семьсот девяносто четыре тысячи) рублей
1.3	Дата поступления заявления	07.06.2024
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 «Инфраструктура» ИНН 7017165437
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	№ 275/24 от 05.06.2024
3.2	Дата определения рыночной стоимости объекта	05.06.2024

недвижимости			
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	Белозерова Ирина Петровна	Член Некоммерческого партнерства СРО «Деловой Союз Оценщиков» (НП СРО «ДСО»), рег. № 481 от 12.04.2012	Квалификационный аттестат № 023182-1 от 02.07.2021, сроком действия с 02.07.2021 по 02.07.2024, выданный Федеральным бюджетным учреждением «Федеральный ресурсный центр» по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости»
<p>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</p>			
<p>1. Отсутствие сравнительного анализа между объектом оценки и объектом-аналогом №2 (ул. Рузского, 5) относительно таких ценообразующих параметров как качество подъездных путей, наличие свободного доступа и наличие построек в рамках сравнительного подхода, приводит к искажению итоговой рыночной стоимости объекта оценки и нарушает требования подпунктов 3, 4 пункта 9 Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденного 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» и подпункта д пункта 22 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611: «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 согласно описанию (стр. 9 Отчета), к объекту оценки имеются асфальтированные подъездные пути – достаточно широкая автодорога с возможностью разехаться двум автомобилям. В качестве объекта-аналога №2 (ул. Рузского, 5) Оценщик использует земельный участок, отличающийся качеством подъездных путей от объекта оценки – его подъездные пути представляют собой узкую дорогу с грунтовым покрытием. В соответствии со справочником, используемом Оценщиком в своих расчетах, различие в стоимости между земельными участками с подъездными путями без покрытия и с асфальтированными подъездными путями составляет 5-7% (глава 10.9 Элемент сравнения – транспортная доступность, асфальтирование подъездного пути к участку, таблица 126-127). Также</p>			

имеются различия в стоимости между оцениваемым земельным участком и объектом-аналогом №2 относительно такого ценообразующего параметра как наличие свободного доступа: в отличие от объекта оценки доступ к данному аналогу затруднен и невозможен даже в объезд – только через соседний участок (кадастровый номер 70:21:0200003:96), также не учтено Оценщиком при расчетах. Кроме того, земельный участок по ул. Рузского, 5 не является полностью свободным от построек. Согласно объявлению, представленному Оценщиком на стр. 38-39 Отчета, на участке залита плита под дом на буроналивных сваях. Характер влияния данной постройки на стоимость земельного участка (увеличивает его стоимость или препятствует необходимой покупателю застройке) является неоднозначным и не отражен в расчетах на стр. 49 Отчета.

2. Использование в расчетах объекта, предложение по вынужденной или срочной продаже не может использоваться для расчета рыночной стоимости, так как нарушает требования **пункта 9 и пункта 14** Федерального стандарта оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 14.04.2022 № 200: «*Вынужденная продажа представляет собой ситуацию, когда продавец вынужден совершить сделку в короткие сроки (меньше рыночного срока экспозиции). При этом условия продажи могут сокращать круг потенциальных покупателей, ограничивать доступную им информацию об объекте и иным образом влиять на цену сделки. Цена, на которую продавец согласится при вынужденной продаже, отражает его конкретные обстоятельства, а не обстоятельства, характерные для типичного заинтересованного продавца, действующего добровольно в типичных рыночных условиях*», «*Рыночная стоимость основана на предположении о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка*». Наличие факторов вынужденной продажи нарушает принципы, лежащие в основе определения рыночной стоимости согласно **статьи 3** Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 № **135-ФЗ**: «*...под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:*

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;».

Данное замечание основано на том, что в скриншоте объявления, представленного на стр. 38 Отчета, указано «Срочно продам...», это означает, что цена продажи данного объекта может быть ниже рыночной. Срочная продажа недвижимости предполагает вынужденную продажу, и в связи с этим готовность продавца идти на некоторые уступки относительно стоимости своих квадратных метров. Владелец недвижимости имеет вполне определенные планы на денежные средства, которые будут выручены при продаже, и желает поскорее осуществить свои намерения. В данном случае продавца (владельца объекта) нельзя рассматривать как добровольного участника сделки.

Директор

(полное наименование должности лица, подписавшего настоящее решение)



Шестаков А.А.

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