

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

№ ОРС-70/2024/000290
(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	70:21:0100044:4584
1.2	Рыночная стоимость объекта недвижимости, указанная в отчете об оценке рыночной стоимости	69 260 000 (Шестьдесят девять миллионов двести шестьдесят тысяч) рублей
1.3	Дата поступления заявления	10.06.2024
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 «Механизатор» ИНН 7014041120
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	№ 76/2024 от 29.05.2024
3.2	Дата определения рыночной стоимости объекта	23.05.2024

	недвижимости		
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»
<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 местоположения объекта оценки и объектов-аналогов относительно важного ценообразующего параметра, как близость к автомагистрали, и соответственно, отсутствие корректировки на «близость к автомагистрали» в отношении всех объектов-аналогов, ввиду того, что оцениваемый земельный участок расположен в непосредственной близости к автомагистрали Иркутский тракт, а все аналоги, использованные оценщиком в расчете рыночной стоимости значительно удалены от автомагистрали и не имеют выезда на крупные автодороги, приводит к занижению итоговой стоимости объекта оценки и нарушает требования статьи 11 Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 №135-ФЗ в части: <i>Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение», подпунктов 3,4 пункта 9</i> 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», подпункта б 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», 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</p>			

дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта».

Директор

(полное наименование должности
лица, подписавшего настоящее
решение)



(подпись)

Шестаков А.А.

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

Шестаков А.А.