

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

№ ОРС-70/2024/000374
(номер решения)

23.07.2024
(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	70:14:0300083:1081	
1.2	Рыночная стоимость объекта недвижимости, указанная в отчете об оценке рыночной стоимости	25 805 000 (Двадцать пять миллионов восемьсот пять тысяч) рублей	
1.3	Дата поступления заявления	27.06.2024	
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	ООО «ЗКПД Томской домостроительной компании»	
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	№ 320/24 от 21.06.2024	
3.2	Дата определения рыночной стоимости объекта недвижимости	21.06.2024	
IV. Сведения об оценщиках, составивших отчет об оценке рыночной стоимости			
№ п/п	Фамилия, имя, отчество	Сведения о членстве	Сведения о

	(последнее - при наличии) оценщика	оценщика, в саморегулируемой организации оценщиков	квалификационном аттестате оценщика
1	Белозерова Ирина Петровна	Член Некоммерческого партнерства СРО «Деловой Союз Оценщиков», свидетельство № 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»

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. Необоснованное использование понижающего корректирующего коэффициента на близость к автомагистрали в расчетной таблице на стр. 60-61 Отчета, приводит к занижению итоговой рыночной стоимости объекта оценки и нарушению требований **статьи 11** Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в части: «Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение», **подпункта 2 пункта 2** Федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI), утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611 : «Существенная информация, приведенная в отчете об оценке, должна быть подтверждена путем раскрытия ее источников», **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 при расчете рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода в качестве объектов-аналогов Оценщик использует земельные участки, которые также удалены от автомагистрали, как и объект оценки, чем являются абсолютно сопоставимыми с ним и не требуют применения к их стоимости корректирующих коэффициентов. При этом, также, величина коэффициента на местоположение, присвоенного Оценщиком объекту оценки (стр. 55 Отчета), не соответствует коэффициенту в используемом справочнике.

2. Необоснованное использование понижающего корректирующего коэффициента на наличие асфальтированного пути к участку к стоимости объекта-аналога №3 (Иркутский тракт, 220/4) в расчетной таблице на стр. 61 Отчета, приводит к занижению итоговой рыночной стоимости объекта оценки и нарушению требований **статьи 11** Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в части: «Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение», **подпункта 2 пункта 2** Федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI), утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611 : «Существенная информация, приведенная в отчете об оценке, должна быть подтверждена путем раскрытия ее источников», **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 при расчете рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода, в расчетной табл. 5.4.15 на стр. 60-61 Отчета, в отношении стоимости объекта-аналога №3 (Иркутский тракт 220/4) Оценщик применяет понижающий корректирующий коэффициент в размере 20% на наличие асфальтированного подъездного пути к участку. Однако, согласно общедоступным интернет-источникам (публичная кадастровая карта <https://pkk.rosreestr.ru>), данный земельный участок имеет подъездные пути без покрытия, чем является абсолютно сопоставимым с объектом оценки и не требует применения к его стоимости корректирующего коэффициента.

Директор

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



Шестаков А.А.

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

Handwritten signature and initials in blue ink at the bottom left of the page.

