

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

№ ОРС-70/2024/000400
(номер решения)

07.08.2024
(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	70:21:0200022:13
1.2	Рыночная стоимость объекта недвижимости, указанная в отчете об оценке рыночной стоимости	17 962 000 (Семнадцать миллионов девятьсот шестьдесят две тысячи) рублей
1.3	Дата поступления заявления	15.07.2024

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 «Недвижимость-аренда» ИНН 7021055758
2.2	Фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии) представителя заявителя	Касаровод Иван Касаровод Иван

III. Сведения об отчете об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости

3.1	Реквизиты отчета об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости, приложенного к заявлению	№ 86/2024 от 26.06.2024
3.2	Дата определения рыночной стоимости объекта недвижимости	18.06.2024

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»

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. Ошибочное применение корректирующего коэффициента на «красную линию» на стр. 43-44 Отчета в отношении объекта-аналога №2 (г. Томск, ул. Советская, 15) в размере 8,3%, ввиду неверного позиционирования его местоположения, приводит к занижению рыночной стоимости объекта оценки и нарушению требований **статьи 11** Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 № **135-ФЗ**: «Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение. В отчете в обязательном порядке указываются дата проведения оценки объекта оценки, используемые стандарты оценки, цели и задачи проведения оценки объекта оценки, а также иные сведения, необходимые для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки, отраженных в отчете», **пункта 2** Федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 14.04.2022 № 200: «При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов (требований): 1) в отчете об оценке должна быть изложена вся существенная информация, использованная оценщиком при определении стоимости объекта оценки; 2) существенная информация, приведенная в отчете об оценке, должна быть подтверждена путем раскрытия ее источников; 3) отчет должен содержать достаточное количество сведений, позволяющее квалифицированному специалисту, не участвовавшему в процессе оценки объекта оценки, понять логику и объем проведенного оценщиком исследования, убедиться в его соответствии заданию на оценку и достаточности для цели оценки.», **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» и **подпункта д пункта 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 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 объектом оценки является земельный участок,

расположенный на ул. Вершинина, которая характеризуется высокой интенсивностью автомобильного потока, где в шаговой доступности от объекта оценки есть остановки общественного и маршрутного транспорта. При расчете рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода Оценщик использует в качестве объекта-аналога №2 земельный участок по адресу: г. Томск, ул. Советская, 15, который расположен внутриквартально (в месте с низким трафиком) на окраине индивидуальной жилой застройки, имеет крайне неудобный туниковый подъезд и низкий пешеходный и автомобильный трафик. Однако, в обосновании корректировки на «красную линию» на стр. 43-44 Отчета Оценщик относит по местоположению данный аналог «с выездом на второстепенную улицу, но с низким автомобильным трафиком» и применяет корректировку в отношении его стоимости в размере 8,3%. Данная корректировка не отражает разницы в местоположении объекта оценки и объекта-аналога №2.

Директор

(полное наименование должности лица, подписавшего настоящее решение)



Handwritten signature in blue ink.

Шестаков А.А.

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

Handwritten signature in blue ink.