

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

N ОРС-70/2024/000607
(номер решения)

16.10.2024
(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	70:14:0108002:2184
1.2	Рыночная стоимость объекта недвижимости, указанная в отчете об оценке рыночной стоимости	8 309 840 (Восемь миллионов триста девять тысяч восемьсот сорок) рублей
1.3	Дата поступления заявления	02.10.2024
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	
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	№ 1058-10-2024 от 01.10.2024
3.2	Дата определения рыночной стоимости объекта недвижимости	01.10.2024

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	Стасюк Евгения Сергеевна	Член СРО Ассоциация СРОО «Свободный оценочный департамент», рег. №086 от 19.11.2012	Квалификационный аттестат № 037202-1 от 24.05.2024, сроком действия с 24.05.2024 по 24.05.2027, выданный Федеральным бюджетным учреждением «Федеральный ресурсный центр» по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости»
2	Решетилковская Ольга Анатольевна	Член НП СРО «Деловой Союз Оценщиков», рег. №224 от 20.01.2011	Квалификационный аттестат № 034729-1 от 23.01.2023, сроком действия с 23.01.2023 по 23.01.2026, 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. Ошибочно указанная в расчетной табл. 15 на стр. 80-82 Отчета стоимость объекта-аналога №2 (Томская область, р-н Верхнекетский, р.п. Белый Яр, ул. Юбилейная, 27) 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» (далее - **ФЗ-135**) в части: «Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение» и **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.». Данное замечание основано на том, что согласно объявлению о продаже объекта-аналога №2 на стр. 102 Отчета стоимость предложения составляет 3 500 000 руб, однако Оценщик ошибочно указывает стоимость 3 200 000 руб.

2. Использование несопоставимого с объектом оценки по местоположению и сегменту рынка объекта-аналога №2 (Томская область, р-н Верхнекетский, р.п. Белый Яр, ул. Юбилейная, 27) приводит к искажению итоговой стоимости объекта оценки и нарушает требования **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». Данное замечание основано на том, что объект оценки согласно местоположению, относительно статуса населенного пункта расположен в населенном пункте в ближайшей окрестности областного центра. Расстояние до областного центра – г. Томска составляет около 20 км. В качестве аналога №2 Оценщик использует земельный участок, который расположен в Верхнекетском районе, р.п. Белый Яр, расстояние до областного центра – г. Томска составляет около 300 км. В связи с этим в Верхнекетском районе сформирован свой рынок недвижимости, имеющий особое ценообразование. Таким образом, использование земельного участка, расположенного в Верхнекетском районе, в качестве объекта-аналога для оцениваемого объекта не применимо, так как оно совершенно не сопоставимо по фактору местоположения. Кроме того, согласно объявлению о его продаже на стр. 102 Отчёта он продаётся как готовый бизнес по лесопереработке. В качестве объекта-аналога для оцениваемого земельного участка применяться не может, так как он относится к другому сегменту рынка – действующий бизнес.

3. Использование в рамках сравнительного подхода объектов-аналогов №1 (Томский район, с. Корнилово, ул. Пролетарская, 14а/5) и №3 (г. Асино, ул. Первомайская, 11/21) с датой предложения 21.07.2023 и 04.06.2022, соответственно, значительно удаленных от даты оценки 01.10.2024, при наличии на рынке и в представленных на стр. 44-56 Отчета данных о ценах сделок и (или) предложений по продаже земельных участков под индустриальную застройку достаточного количества предложений актуальных на дату оценки для проведения анализа и последующего расчета рыночной стоимости, свидетельствует о его недостаточном исследовании, что ставит под сомнение выбор объектов-аналогов, может привести к искажению итоговой рыночной стоимости объекта оценки и нарушает требования **подпункта 3 пункта 5** Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утверждённого приказом Минэкономразвития РФ от 14.04.2022 № 200: «актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени)» и **подпункта б пункта 22 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».

Директор

(полное наименование должности
лица, подписавшего настоящее
решение)



(подпись)

Шестаков А.А.

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

Рис. 11.1

