

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

№ ОРС-70/2024/000628
(номер решения)

22.10.2024
(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	70:21:0100013:1431
1.2	Рыночная стоимость объекта недвижимости, указанная в отчете об оценке рыночной стоимости	2 251 000 (Два миллиона двести пятьдесят одна тысяча) рублей
1.3	Дата поступления заявления	09.10.2024
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	№ 139/2024 от 04.10.2024
3.2	Дата определения рыночной стоимости объекта недвижимости	30.09.2024

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 № 042404-1 от 29.07.2024, сроком действия с 29.07.2024 по 29.07.2027, 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. Использование Оценщиком в расчетной таблице на стр. 47 Отчета корректировки на «местоположение» в размере 4,3% в отношении всех объектов-аналогов не отражающей действительной разницы в местоположении оцениваемого земельного участка и аналогов приводит к искажению итоговой стоимости объекта оценки и нарушает требования **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*», **подпунктов 3, 4 пункта 9** Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 14.04.2022 № 200 (далее - **ФСО V**): 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 (далее - **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 оцениваемый земельный участок расположен в зоне, примыкающей к объектам жилой застройки, в том числе многоквартирной и характеризуется наличием объектов инфраструктуры, средним уровнем транспортной доступности. Местоположение аналогов №№1, 2 и 3 характеризуются низкой транспортной доступностью и более низким качеством подъездных путей, а также большим удалением от центра города и отсутствием объектов инфраструктуры вообще, территория их расположения характеризуется застройкой преимущественно производственными объектами.

2. Необоснованное и ошибочное применение Оценщиком в расчетной таблице на стр. 47 Отчета корректировки на «близость к крупным автодорогам» в отношении стоимости объектов-аналогов №1 и №2 в размере 0% приводит к занижению итоговой стоимости объекта оценки и

нарушает требования **статьи 11 ФЗ-135** в части: *Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение, 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» 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».* Данное замечание основано на том, что объект оценки расположен в незначительном удалении от ул. Большая Подгорная, которая является автомагистралью обеспечивает выезд к крупной промзоне города, в мкр. «Сосновый бор», г. Северск и в Томский район, то есть имеет очень высокий автомобильный трафик. Аналог №1 и 2 расположены в глубине промзоны, вблизи объекты инфраструктуры отсутствуют вообще, транспортная доступность низкая. В расчетной таблице корректировка на близость крупных автодорог применена в размере 0% в отношении аналогов №1 и 2, что не отражает действительной разницы в местоположении объекта оценки и объектов-аналогов.

3. Отсутствие в Отчете обоснования отказа от применения корректировки на асфальтирование подъездных путей нарушает требование **статьи 11 ФЗ-135** в части: *«Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение» и подпункта 3 пункта 2 Федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 14.04.2022 № 200 (далее - ФСО VI): ... 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.»*

4. Часть скриншотов, содержащих информацию об объектах-аналогах и скриншот на стр. 42 Отчета не читаемы и не дают возможности ознакомиться, проанализировать и проверить информацию, что нарушает требования **статьи 11 ФЗ-135** в части: *«Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение» и подпункта 3 пункта 2 ФСО VI: «... 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.»*

Директор

(полное наименование должности лица, подписавшего настоящее решение)



Шестаков А.А.

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

