

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

№ ОРС-70/2024/000075
(номер решения)

06.03.2024
(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 | 70:21:0100031:11136 |
| 1.2 | Рыночная стоимость объекта недвижимости, указанная в отчете об оценке рыночной стоимости | 28 692 000 (Двадцать восемь миллионов шестьсот девяносто две тысячи) рублей |
| 1.3 | Дата поступления заявления | 22.02.2024 |
| 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 | № 13/2024 от 10.02.2024 |
| 3.2 | Дата определения рыночной стоимости объекта недвижимости | 12.01.2024 |

IV. Сведения об оценщиках, составивших отчет об оценке рыночной стоимости

| N 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. Использование Оценщиком в Отчете несопоставимых с объектом оценки объектов-аналогов №1 и №3 по такому ценообразующему параметру, как площадь, ввиду того, что их площадь более чем в 12 раз отличается от размера площади оцениваемого земельного участка, при наличии на рынке предложений о продаже земельных участков более сопоставимых по размеру площади и/или местоположению, свидетельствует о недостаточном обследовании рынка и некорректном выборе объектов-аналогов, что приводит к необходимости применения значительных корректировок на площадь, искажающих итоговую рыночную стоимость объекта оценки и нарушает требования **пункта 10** Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (**ФСО V**)», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 14.04.2022 № 200: «*В рамках сравнительного подхода при выборе аналогов следует: «использовать при проведении анализа наиболее сопоставимые аналоги для того, чтобы вносить меньше корректировок», **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».*

2. Оцениваемый земельный участок имеет большой размер площади – 6 177 кв.м. При этом на стр. 31 Отчета представлены всего три фотографии, отображающие лишь незначительную часть объекта и являются абсолютно неинформативными, не позволяющими определить фактическое использование объекта оценки. В данном случае нарушены требования **статьи 11** Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 № 135-ФЗ (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 (далее - **ФСО VI**): «При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов (требований): в отчете об оценке должна быть изложена вся существенная информация,*

использованная оценщиком при определении стоимости объекта оценки; существенная информация, приведенная в отчете об оценке, должна быть подтверждена путем раскрытия ее источников; 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.». Кроме того, на стр. 12 Отчета указано, что осмотр оцениваемого земельного участка проводился 12 января 2024г. Однако, фотоматериалы на стр. 31 Отчета представлены с видеорекама, расположенных на данном земельном участке. Данный факт, свидетельствует о том, что Оценщиком осмотр не производился, что нарушает требования п. 5 ФСО №7: «При сборе информации об оцениваемом объекте недвижимости оценщик или его представитель проводит осмотр объекта оценки в период, возможно близкий к дате оценки, если в задании на оценку не указано иное. В случае непроведения осмотра оценщик указывает в отчете об оценке причины, по которым объект оценки не осмотрен, а также допущения и ограничения, связанные с непроведением осмотра».

3. Скриншоты, представленные на стр. 46-47 Отчета, содержащие информацию об основных и вспомогательных видах разрешенного использования зон расположения объектов-аналогов, а также скриншот объявления о продаже объекта-аналога № 1 на стр. 52 Отчета, абсолютно нечитаемые и не дают возможности ознакомиться с их содержанием, что нарушает требования ст. 11 ФЗ-135 в части: Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение» и п. 2 ФСО VI: «При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов (требований): в отчете об оценке должна быть изложена вся существенная информация, использованная оценщиком при определении стоимости объекта оценки; существенная информация, приведенная в отчете об оценке, должна быть подтверждена путем раскрытия ее источников; 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.»

И.о. заместителя директора
по государственной кадастровой
оценке

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



Хацкевич О.А.

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

