

Решение

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

№ ОРС-70/2024/000127
(номер решения)

10.04.2024
(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	70:14:0318001:51
1.2	Рыночная стоимость объекта недвижимости, указанная в отчете об оценке рыночной стоимости	2 780 000 (Два миллиона семьсот восемьдесят тысяч) рублей
1.3	Дата поступления заявления	29.03.2024
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 Научно-производственное предприятие «Эталон» ИНН 7014040207
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	№ 91/2024 от 28.03.2024
3.2	Дата определения рыночной стоимости объекта недвижимости	28.03.2024

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	Турова Евгения Юрьевна	Член Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков» (НП «СМАО»), рег. №290 от 04.05.2007	Квалификационный аттестат № 035965-1 от 15.03.2024, сроком действия с 15.03.2024 по 15.03.2027, 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 некорректного размера корректировки на вид разрешенного использования в отношении объектов-аналогов №№ 1, 3 и 4 приводит к занижению стоимости оцениваемого земельного участка и нарушает требования **статьи 11** Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 № **ФЗ-135** (далее - **ФЗ-135**) в части: *«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»*, **подпункта д пункта 22** Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611 (далее - **ФСО №7**) в части: *...«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.»* и **пп. 6 п. 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»*. Данное замечание основано на том, что в качестве объектов-аналогов №№ 1, 3 и 4 оценщик применяет земельные участки с видом разрешенного использования: для ведения личного подсобного хозяйства. При этом, при расчете рыночной стоимости сравнительным подходом Оценщик применяет корректировку на вид разрешенного использования для земельных участков, предназначенных для индивидуального жилищного строительства, согласно справочнику оценщика под редакцией Лейфера Л. А., что не соответствует виду разрешенного использования указанных аналогов. Однако, в этом же справочнике оценщика под редакцией Лейфера Л. А.,

который использует оценщик, содержится требуемая корректировка, позволяющая перевести стоимость земельных участков с видом разрешенного использования «личное подсобное хозяйство» в стоимость земельных участков под «индивидуальное жилищное строительство». Отсутствие данной корректировки приводит к занижению итоговой стоимости объекта оценки.

2. Отсутствие корректировки на «местоположение», учитывающей различия в местоположении объекта оценки от объектов аналогов № №№ 2, 3 и 4, приводит к занижению стоимости оцениваемого земельного участка и нарушает требования **ст. 11 ФЗ-135**: «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» и **пп. д п. 22 ФСО №7 в части**: ...«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.» и **пп. б п. 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». Данное замечание основано на том, что объект оценки расположен в с. Межениновка Томского района с населением около 1 178 человек, на удалении приблизительно 29 км от районного центра. Село Межениновка является административным центром Межениновского сельского поселения. Аналоги №№ 2 и 3 расположены в селе Петухово, с населением около 493 человек, в отдалении от основной трассы, что оказывает влияние на рыночную стоимость и ликвидность, расположенных в нем объектов недвижимости. Аналог №4 расположен в п. Басандайка на удалении приблизительно 49 км от районного центра, что примерно в 2 раза дальше, чем с. Межениновка. Отличия в местоположении объекта оценки и вышеуказанных объектов-аналогов требуют введения корректировки на местоположение.

И.о. заместителя директора
по государственной кадастровой
оценке

(полное наименование должности
лица, подписавшего настоящее
решение)



Хацкевич О.А.

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

