

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

№ ОРС-70/2024/000153  
(номер решения)

07.05.2024  
(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	70:21:0100049:5
1.2	Рыночная стоимость объекта недвижимости, указанная в отчете об оценке рыночной стоимости	19 680 000 (Девятнадцать миллионов шестьсот восемьдесят тысяч) рублей
1.3	Дата поступления заявления	15.04.2024
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	Томское городское потребительское общество ИНН 7019007612
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-А/2023 от 16.01.2024
3.2	Дата определения рыночной стоимости объекта недвижимости	09.01.2024



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	Хлопцов Дмитрий Михайлович	Член СРО Ассоциация «Русское общество оценщиков», рег. № 000023 от 09.07.2007	Квалификационный аттестат № 021645-1 от 18.06.2021, сроком действия с 18.06.2021 по 18.06.2024, 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. На титульном листе указан №91-А/2023 Отчета, однако на стр. 3 Отчета указан №91-А/2024. Различные сведения вводят в заблуждение и нарушают требования **пункта 2** Федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 14.04.2022 № 200 (далее - **ФСО VI**) в части: «в отчете об оценке должна быть изложена вся существенная информация, использованная оценщиком при определении стоимости объекта оценки», а также **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».

2. При обосновании размера корректировки на площадь на стр. 47-48 Отчета Оценщик указывает неверные сведения об объектах-аналогах, что нарушает **п. 2 ФСО VI** в части: «в отчете об оценке должна быть изложена вся существенная информация, использованная оценщиком при определении стоимости объекта оценки», а также **ст. 11 ФЗ-135** в части: «Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение».

3. Использование в Отчете менее сопоставимого с объектом оценки объекта-аналога №3 по дате предложения, при наличии на рынке более сопоставимых аналогов, а также применение неверного значения корректировки на местоположение к объекту-аналогу №3, приводит к занижению итоговой рыночной стоимости и нарушению требований **ст. 11 ФЗ-135** в части: «Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение», **подпункта б пункта 22** Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611: «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», **подпункта 3 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 ... учитывать, что сделки, совершенные ближе к дате оценки, более

репрезентативны, чем сделки, совершенные в более ранний срок, особенно на нестабильных рынках;...». Данное замечание основано на том, что объект оценки по адресу: г. Томск, пер. Сухоозерный, 16 расположен в зоне деловой активности, где преобладает деловая и многоквартирная жилая застройка, характеризуется высоким автомобильным и пешеходным трафиком, хорошей транспортной доступностью (в непосредственной близости находятся остановки общественного транспорта), а аналог №3 расположен в зоне малоэтажной, преимущественно индивидуальной застройки, в значительном удалении от объектов инфраструктуры и характеризуется крайне низкой транспортной доступностью. Корректировка в размере (-1,3%) не отражает действительной разницы между объектом-аналогом и объектом оценки. Также следует отметить, что дата предложения аналога июль 2023 года значительно удалена от даты проведения оценки, при этом на рынке достаточно предложений о продаже земельных участков, приближенных к дате оценки.

Директор

(полное наименование должности лица, подписавшего настоящее решение)



Шестаков А.А.

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