

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

N ОРС -70/2024/000163
(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	70:21:0100044:153
1.2	Рыночная стоимость объекта недвижимости, указанная в отчете об оценке рыночной стоимости	2 499 266,40 (Два миллиона четыреста девяносто девять тысяч двести шестьдесят шесть) рублей 40 копеек
1.3	Дата поступления заявления	22.04.2024
II. Сведения о заявителе и представителе заявителя		
2.1	Фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии) заявителя - физического лица; наименование заявителя - юридического лица и его организационно-правовая форма, соответствующие информации, содержащейся в Едином государственном реестре юридических лиц, 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	№ 2552 от 19.04.2024
3.2	Дата определения рыночной стоимости объекта недвижимости	15.04.2024

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	Замазчикова Светлана Павловна	Член Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО), рег. № 389 от 03.07.2007	Квалификационный аттестат № 032468-1 от 24.12.2021, сроком действия с 24.12.2021 по 24.12.2024, 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. Применение неверного и необоснованного значения корректировки к стоимости объекта-аналога №3 в размере (-)10,7% на «расположение относительно автомагистрали» приводит к занижению итоговой рыночной стоимости объекта оценки и нарушает требования **статьи 11** Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 № 135-ФЗ (далее - **ФЗ-135**): «Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение.», **подпункта 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», **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 в расчетной таблице на стр. 46-48 Отчета, в рамках сравнения объекта оценки с объектами-аналогами, Оценщик применяет понижающую корректировку к стоимости аналога №3 (г. Томск, п. Хромовка, 35/3) на такой ценообразующий фактор, как расположение относительно автомагистрали. Данный коэффициент применен необоснованно, в связи с тем, что удаление от автомагистрали данного аналога и объекта оценки абсолютно сопоставимо.

2. Отсутствие обоснования применения понижающей величины корректирующего коэффициента на застроенность участка к стоимости объекта-аналога №2 (г. Томск, ул. Мостовая, 34а) приводит к искажению итоговой рыночной стоимости объекта оценки и нарушает требования **ст. 11 ФЗ-135** в части: *Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в*

зablуждение», подпункта 2 пункта 2 Федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утверждённого приказом Минэкономразвития РФ от 14.04.2022 № 200: «существенная информация, приведенная в отчете об оценке, должна быть подтверждена путем раскрытия ее источников». Данное замечание основано на том, что в рамках сравнительного анализа объекта оценки и объекта-аналога №2 (г. Томск, ул. Мостовая, 34а), оценщик применяет к стоимости последнего понижающий корректирующий коэффициент в размере (-)12,3% на застроенность участка, тем самым считая, что железнодорожные тупики, расположенные на нем, являются улучшением, которое приводит к повышению его стоимости. Однако, данный факт носит неподтвержденный характер, так как техническое состояние и возможность их дальнейшей эксплуатации без необходимости восстановительных работ данных железнодорожных тупиков, в объявлении не представлено. Таким образом, в случае их неудовлетворительного состояния, а также необходимости возведения объектов капитального строительства на данном земельном участке, железнодорожные тупики будут требовать определенных затрат на ремонт, либо снос/демонтаж. В данном случае, величина корректировки будет носить совершенно противоположное значение.

3. Отсутствие повышающего корректирующего коэффициента на наличие коммуникаций к стоимости объекта-аналога №2 приводит к искажению итоговой рыночной стоимости объекта оценки и нарушает требования ст. 11 ФЗ-135 в части: *Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение», пп. 4 п. 9 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».* Данное замечание основано на том, что согласно сведениям по объекту-аналогу №2 (г. Томск, ул. Мостовая, 34а), представленным Оценщиком на стр. 97 Отчета, на данном земельном участке коммуникаций нет. Однако, в расчетной таблице на стр. 46-48, Оценщик указывает, что на данном земельном участке есть электричество, в связи с чем, считает его абсолютно сопоставимым с объектом оценки относительно наличия коммуникаций (величина корректировки 0%). Ввиду того, что на оцениваемом земельном участке есть электричество, а у объекта-аналога №2 электричество отсутствует, то к объекту-аналогу требуется применение повышающей корректировки.

Директор

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



Шестаков А.А.

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