

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

N ОРС -70/2024/000195
(номер решения)

22.05.2024
(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	70:21:0100053:5928	
1.2	Рыночная стоимость объекта недвижимости, указанная в отчете об оценке рыночной стоимости	209 520 (Двести девять тысяч пятьсот двадцать) рублей	
1.3	Дата поступления заявления	25.04.2024	
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	№ 04/2024 от 25.04.2024	
3.2	Дата определения рыночной стоимости объекта недвижимости	19.04.2024	
IV. Сведения об оценщиках, составивших отчет об оценке рыночной стоимости			
N	Фамилия, имя, отчество	Сведения о членстве	Сведения о квалификационном

п/п	(последнее - при наличии) оценщика	оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	аттестате оценщика
1	Гладких Анна Юрьевна	Член СРОО Ассоциация «Русское общество оценщиков», рег. № 009536 от 22.06.2015	Квалификационный аттестат № 027549-1 от 10.08.2021, сроком действия с 10.08.2021 по 10.08.2024, 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. Неверно указанная на титульном листе площадь объекта оценки 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» и **подпункта 10 пункта 7** Федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ № 200 от 14.04.2022 (далее - **ФСО VI**) в части: «В соответствии со ст.11 Федерального закона и настоящим ФСО в отчете об оценке должны содержаться следующие сведения: точное описание объекта оценки с указанием количественных и качественных характеристик объекта оценки...».

2. Расхождения в дате оценки, указанные на титульном листе и на стр. 8 Отчета также нарушают требования **статьи 11 ФЗ-135** в части: «Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение».

3. Отсутствие полной даты опубликования в скриншоте объявления по объекту-аналогу №3 (пер. Первомайский, 1), представленному на стр. 72 Отчета, не подтверждает величину используемого коэффициента на время продажи в расчетной таблице на стр. 66-67 Отчета и нарушает требования **п. 8 ФСО VI**: «Подтверждение полученной из внешних источников информации, указанной в подпункте 2 пункта 2 настоящего федерального стандарта оценки, должно быть выполнено следующим образом: в виде ссылок на источники информации, позволяющих идентифицировать источник информации и определить дату ее появления (публикации) или подготовки. В частности, в отчет об оценке включаются прямые ссылки на страницы сайтов информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", на которых размещена информация, а также реквизиты используемых документов и материалов (например, источник, название издания, название статьи, сведения об авторе и дата или период опубликования)».

4. Ошибочное позиционирование местоположения объекта оценки как расположенного в районе многоквартирной жилой застройки привело к ошибочному применению корректирующего коэффициента на местоположение в пределах города к стоимости всех объектов-аналогов и нарушению требований **ст. 11 ФЗ-135** в части: «Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение», а также **пп. д п. 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. При этом корректировка по каждому

элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта». Данное замечание основано на том, что Оценщик ошибочно относит местоположение объекта оценки к району многоквартирной застройки, в то время как он расположен на «красной линии» в центре деловой активности Октябрьского района г. Томска, в непосредственной близости и прямой видимости от автомобильной и пешеходной дороги, обеспечен хорошими подъездными путями и активным пешеходным трафиком, в шаговой доступности от объекта оценки есть остановки общественного и маршрутного транспорта.

5. Необоснованно принятая величина корректирующего коэффициента к стоимости объекта-аналога №2 (ул. Дальне-Ключевская, 64а) на красную линию приводит к искажению итоговой рыночной стоимости объекта оценки и нарушению требований **статьи 11 ФЗ-135** в части: *Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение*, а также **пп. д п. 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. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта». Данное замечание основано на том, что местоположение объекта-аналога №2 (ул. Дальне-Ключевская, 64а), Оценщик ошибочно позиционирует как расположенного на красной линии, и в соответствии с этим, неверно принимает понижающую величину корректирующего коэффициента к его стоимости. При этом, основная часть земельного участка, подлежащая застройке, расположена внутри квартально, в связи с чем, отсутствует его прямая видимость от автодороги. Данный аналог расположен на значительном удалении от объектов инфраструктуры, примыкает к индивидуальной жилой застройке и имеет низкую проходимость, по сравнению с объектом оценки.

6. Отсутствие сравнительного анализа аналога №2 (ул. Дальне-Ключевская, 64а) с объектом оценки относительно такого ценообразующего параметра как застроенность земельного участка, приводит к искажению итоговой рыночной стоимости объекта оценки и нарушает требования **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». Данное замечание основано на том, что объект-аналог №2, расположенный по адресу: ул. Дальне-Ключевская, 64а, более чем на 50% площади покрыт растительностью. Наличие на земельном участке зеленых насаждений оказывает отрицательное влияние на его рыночную стоимость, так как требует дополнительных затрат на их снос. Данное отличие в стоимости между объектом-аналогом №2 и объектом оценки никак не отражено в расчетной таблице на стр. 66-67 Отчета.

Директор

(полное наименование должности лица, подписавшего настоящее решение)



Шестаков А.А.

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

