

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

№ ОРС-70/2024/000207
(номер решения)

29.05.2024
(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	70:21:0100030:254
1.2	Рыночная стоимость объекта недвижимости, указанная в отчете об оценке рыночной стоимости	6 300 000 (Шесть миллионов триста тысяч) рублей
1.3	Дата поступления заявления	02.05.2024
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	№ 68/2024 от 26.04.2024
3.2	Дата определения рыночной стоимости объекта недвижимости	15.04.2024

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	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 в качестве аналога объекта, отличного от объекта оценки по сегменту рынка недвижимости, приводит к искажению итоговой рыночной стоимости объекта оценки и нарушает требования **пп. 2 п. 9 ФСО V**: «Одним из основных этапов сравнительного подхода является *«выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них»*), 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*». Согласно выводам оценщика, объект оценки предназначен для коммерческой застройки (стр. 49 Отчета). В соответствии с этим, расчет рыночной стоимости, в частности величины корректирующих коэффициентов, применены как для земельных участков, предназначенных для коммерческой застройки. При этом, в качестве объекта-аналога №2 (ул. Профсоюзная, 2/130) Оценщик использует земельный участок с видом разрешенного использования – для эксплуатации сооружения: подкрановый путь и погрузоразгрузочных работ материалов лесопереработки, т.е. предназначенный для индустриальной застройки.

2. Отсутствие сопоставимости по таким ценообразующим факторам, как локальные характеристики местоположения (красная линия, транспортная и пешеходная доступность, близость остановок общественного транспорта, качество подъездных путей), а также отсутствие в расчетах Оценщика сравнительного анализа по ним между объектом оценки и объектом-аналогом №2 (ул. Профсоюзная, 2/130), нарушают требования **пп. 2,3,4 п. 9 ФСО V**: одним из основных этапов сравнительного подхода является *«выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них; 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»* и приводят к искажению итоговой рыночной стоимости. Данное замечание основано на том, что в качестве аналога №2 (ул. Профсоюзная, 2/130) Оценщик использует объект, который не сопоставим с объектом оценки по локальным характеристикам местоположения. При этом, в расчетах Оценщика отсутствует и сравнительный анализ по ним.

3. Использование Оценщиком предложения с минимальной стоимостью в расчетах нарушает требования **пп. 3 п. 7 ФСО V**: «при проведении анализа цен предложений по аналогам оценщику следует учитывать соответствие цены аналога его характеристикам в сопоставлении с другими предложениями на рынке, избегая завышенных или заниженных цен предложения». О несопоставимости объекта, выбранного в качестве аналога №2 (ул. Профсоюзная, 2/130), с объектом оценки, свидетельствует также тот факт, что стоимость предложения о его продаже является самой минимальной из всего диапазона цен, рассматриваемого Оценщиком и представленного на стр. 28 Отчета.

4. Отсутствие пообъектного разделения фотоматериалов по двум объектам оценки в одном Отчете приводит к нарушению требований **ст. 11 ФЗ-135** в части «Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение» и в части «в отчете должно быть указано точное описание объекта оценки», а также **пп. 2 п. 2 ФСО VI**: «существенная информация, приведенная в отчете об оценке, должна быть подтверждена».

Директор

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



Шестаков А.А.

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

