

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

№ ОРС-70/2024/000247
(номер решения)

14.06.2024
(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	70:14:0300031:628
1.2	Рыночная стоимость объекта недвижимости, указанная в отчете об оценке рыночной стоимости	535 000 (Пятьсот тридцать пять тысяч) рублей
1.3	Дата поступления заявления	23.05.2024
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	Общество с ограниченной ответственностью «Санаторий Синий Утес» ИНН 7014041634
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	№ 40/1-А/2024 от 13.05.2024
3.2	Дата определения рыночной стоимости объекта недвижимости	06.03.2024

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	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. Ошибочное трактование группы вида разрешенного использования оцениваемого земельного участка приводит к определению неверного размера корректировки на вид разрешенного использования ко всем объектам аналогам, а вследствие с этим к занижению итоговой рыночной стоимости оцениваемого земельного участка и нарушению требования **статьи 11** Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 № 135-ФЗ в части: «Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение». Данное замечание основано на том, что вид разрешенного использования оцениваемого земельного участка – для обслуживания санатория. При сравнении объекта оценки с объектами-аналогами №1-№3, в расчетной таблице на стр. 57 Отчета, Оценщик применяет понижающий корректирующий коэффициент в размере (-)81% на разрешенное использование к стоимости всех объектов-аналогов, предназначенных для индивидуального жилищного строительства. Величина данной корректировки рассчитана Оценщиком на основании данных сайта Статриелт (<https://statrielt.ru/>). Однако, при этом, Оценщик относит объект оценки к виду разрешенного использования – Спорт, со значением отношения удельной рыночной цены равной 0,06. Вместе с тем, по характеристикам объект оценки относится к группе видов разрешенного использования – Санаторная деятельность, значение отношения удельной рыночной цены которой равно 0,13. Использование неверного значения отношения удельной рыночной цены приводит к определению неверного размера корректировки на вид разрешенного использования ко всем объектам-аналогам.

Директор

Шестаков А.А.

(полное наименование должности лица, подписавшего настоящее решение)

(подпись)

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

