

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

N ОРС-70/2024/000252  
(номер решения)

18.06.2024  
(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	70:14:0123002:571
1.2	Рыночная стоимость объекта недвижимости, указанная в отчете об оценке рыночной стоимости	14 158 000 (Четырнадцать миллионов сто пятьдесят восемь тысяч) рублей
1.3	Дата поступления заявления	24.05.2024
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	Потребительское общество «Тимирязевец» ИНН 7014029620
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	№ 56/2024 от 24.04.2024
3.2	Дата определения рыночной стоимости объекта недвижимости	23.04.2024

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 рамках сравнительного подхода в качестве объекта-аналога №1 земельного участка, расположенного по адресу: г. Томск, с. Тимирязевское, ул. Больничная, 29в, имеющего минимальную удельную цену предложения из представленного в табл. 2.5.6 на стр. 28 Отчета анализа рынка, приводит к занижению итоговой стоимости объекта оценки и нарушает требования **подпункта 3 пункта 7** Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утверждённого приказом Минэкономразвития РФ от 14.04.2022 № 200 (далее - **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».

2. Определение неверного значения корректирующего коэффициента, соответствующего низшему значению из расширенного интервала, характеризующего местоположения объекта оценки, привело к использованию в расчетах неверных значений корректировок на местоположение ко всем объектам-аналогам и нарушению требований **статьи 11** Федерального закона «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. В отчете в обязательном порядке указываются дата проведения оценки объекта оценки, используемые стандарты оценки, цели и задачи проведения оценки объекта оценки, а также иные сведения, необходимые для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки, отраженных в отчете», **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», и **подпунктов 6, в пункта 22** Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611 (далее - **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. При этом для всех объектов недвижимости,

включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным; при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов». Данное замечание основано на том, что объект оценки по адресу: Томская обл., г. Томск, с. Тимирязевское, ул. Новая, 11в по классификации местоположения расположен в центре деловой активности, что подтверждается Оценщиком на стр. 43 Отчета при обосновании корректировки на «местоположение». Однако, Оценщик для объекта оценки применяет коэффициент, соответствующий низшему значению из расширенного интервала, обосновывая это тем, что «объект значительно удален от центра города Томска». Объект оценки, как и все объекты-аналоги расположены в с. Тимирязевское, в данном случае при их нахождении в одном и том же населенном пункте, удаленность от г. Томска не является отрицательным фактором и не может учитываться при определении коэффициентов на местоположение.

3. Использование в расчетах неверного значения корректировки на торг приводит к искажению итоговой рыночной стоимости объекта оценки и нарушает требования **ст. 11 ФЗ-135: «Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение»**. Данное замечание основано на том, что Оценщик с. Тимирязевское по местоположению при определении корректировки на «торг», в соответствии с таблицей классификации населенных пунктов по местоположению по данным сайта <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3462-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-04-2024-goda>, указанной на стр. 42 Отчета, ошибочно относит к группе В и применяет соответственно ко всем объектам-аналогам корректировку на торг в размере (-) 9%. Однако, объект оценки по своему местоположению должен относиться к группе Б и ко всем объектам-аналогам должна применяться корректировка на торг в размере (-)7%.

Директор

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



Шестаков А.А.

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

