

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

№ ОРС-70/2024/000336
(номер решения)

12.07.2024
(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	70:21:0200019:457
1.2	Рыночная стоимость объекта недвижимости, указанная в отчете об оценке рыночной стоимости	24 852 000 (Двадцать четыре миллиона восемьсот пятьдесят две тысячи) рублей
1.3	Дата поступления заявления	20.06.2024
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	Акционерное общество «ТомскАгроИнвест» ИНН 7014041391
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	№ 279/24 от 06.06.2024
3.2	Дата определения рыночной стоимости объекта	06.06.2024

недвижимости			
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	Белозерова Ирина Петровна	Член Некоммерческого партнерства СРО «Деловой Союз Оценщиков» (НП СРО «ДСО»), рег. № 481 от 12.04.2012	Квалификационный аттестат № 023182-1 от 02.07.2021, сроком действия с 02.07.2021 по 02.07.2024, выданный Федеральным бюджетным учреждением «Федеральный ресурсный центр» по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости»
<p>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</p>			
<p>1. Ошибочное позиционирование местоположения объекта-аналога № 3 (г. Томск, ул. Советская, 15) относительно «красной линии» привело к применению неверного значения корректирующего коэффициента на «красную линию» в отношении данного аналога, к занижению рыночной стоимости объекта оценки и нарушению требований статьи 11 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»: «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», пункта 2 Федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 14.04.2022 № 200: «При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов (требований): 1) в отчете об оценке должна быть изложена вся существенная информация, использованная оценщиком при определении стоимости объекта оценки; 2) существенная информация, приведенная в отчете об оценке, должна быть подтверждена путем раскрытия ее источников; 3) отчет должен содержать достаточное количество сведений, позволяющее квалифицированному специалисту, не участвовавшему в процессе оценки объекта оценки, понять логику и объем проведенного оценщиком исследования, убедиться в его соответствии заданию на оценку и достаточности для цели оценки.», подпункта б 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» и подпункта д пункта 22 ФСО №7: «При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с</p>			

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 объектом оценки является земельный участок, который расположен внутриквартально. При расчете рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода Оценщик использует в качестве объекта-аналога №3 земельный участок по адресу: г. Томск, ул. Советская, 15, который расположен внутриквартально (в местах с низким трафиком), имеет крайне неудобный тупиковый подъезд на окраине индивидуальной жилой застройки, где низкий пешеходный и автомобильный трафик. Однако, в обосновании корректировки на «красную линию» на стр. 52-53 Отчета Оценщик относит по местоположению данный аналог «с выходом на второстепенную дорогу (на удалении от пр. Ленина – средний трафик», что не соответствует действительности и применяет понижающую корректировку в отношении его стоимости в размере -9%.

Директор

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



Шестаков А.А.

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

Р.А. Т.М. О

