

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

№ ОРС-70/2024/000371  
(номер решения)

23.07.2024  
(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	70:21:0200001:139	
1.2	Рыночная стоимость объекта недвижимости, указанная в отчете об оценке рыночной стоимости	15 257 000 (Пятнадцать миллионов двести пятьдесят семь тысяч) рублей	
1.3	Дата поступления заявления	27.06.2024	
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	№ 313/24 от 19.06.2024	
3.2	Дата определения рыночной стоимости объекта недвижимости	18.06.2024	
IV. Сведения об оценщиках, составивших отчет об оценке рыночной стоимости			
№ п/п	Фамилия, имя, отчество	Сведения о членстве	Сведения о

	(последнее - при наличии) оценщика	оценщика, в саморегулируемой организации оценщиков	квалификационном аттестате оценщика
1	Белозерова Ирина Петровна	Член Некоммерческого партнерства СРО «Деловой Союз Оценщиков», свидетельство № 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»

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 позиционирование местоположения объекта-аналога № 1 (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.» и **подпункта д пункта 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 следующем. Объектом оценки является земельный участок, который расположен внутриквартально, но при этом, имеет свободные подъездные пути (с достаточным количеством парковочных мест и разворотных площадок) в непосредственной близости от центральной магистрали города – пр. Ленина (высокий автомобильный и пешеходный трафик). Объект-аналог №1 (г. Томск, ул. Советская, 15), используемый Оценщиком в сравнительном подходе, расположен также внутриквартально, но при этом, подъездные пути к нему с ул. Советской либо отсутствуют ввиду недостаточной для проезда ширины тротуара, либо

имеют крайне неудобный тупиковый подъезд на окраине индивидуальной жилой застройки (очень низкий автомобильный и пешеходный трафик). Величина корректирующего коэффициента на красную линию в расчетной таблице на стр. 51 Отчета к стоимости данного аналога в размере 0% не отражает действительной разницы в рыночной стоимости между аналогом №1 (г. Томск, ул. Советская, 15) и объектом оценки.

2. Использование несопоставимого с объектом оценки объекта-аналога №2 (г. Томск, ул. Рузского, 5), ввиду того, что данный земельный участок, выбранный Оценщиком в качестве аналога, является не свободным, так как на нем залита плита на буроналивных сваях, могло привести к искажению итоговой рыночной стоимости 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» и **подпункта б пункта 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. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным». Данное замечание основано на том, что земельный участок, предложенный Оценщиком в качестве аналога №2 (ул. Рузского, 5), является не свободным, так как на нем расположен фундамент, оценить положительное или отрицательное влияние данное сооружение оказывает на сам земельный участок, а также на его стоимость не представляется возможным. Влияние на стоимость земельного участка данного фактора в отчете также никак не отражено.

Директор

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



Шестаков А.А.

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

Handwritten signatures in blue ink at the bottom left of the page.

