

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

N ОРС-70/2024/000377
(номер решения)

26.07.2024
(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 | 70:21:0200050:41 | |
| 1.2 | Рыночная стоимость объекта недвижимости, указанная в отчете об оценке рыночной стоимости | 4 792 000 (Четыре миллиона семьсот девяносто две тысячи) рублей | |
| 1.3 | Дата поступления заявления | 01.07.2024 | |
| 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 | ООО «Элтис» ИНН: 7017031539 | |
| 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 | № 94/2024 от 24.06.2024 | |
| 3.2 | Дата определения рыночной стоимости объекта недвижимости | 14.06.2024 | |
| IV. Сведения об оценщиках, составивших отчет об оценке рыночной стоимости | | | |
| N п/п | Фамилия, имя, отчество | Сведения о членстве | Сведения о |

| | (последнее - при наличии) оценщика | оценщика, в саморегулируемой организации оценщиков | 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. Неверное позиционирование статуса населенного пункта объекта оценки и объектов-аналогов (стр. 43 Отчета) приводит к ошибочному определению размера корректирующих коэффициентов в расчетной таблице на стр. 45 Отчета, и нарушает требования **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», **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», а также **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 по адресу: Томская область, г. Томск, пос. Предтеченск, ул. Мелиоративная, 12. Согласно местоположению относительно статуса населенного пункта, объект оценки расположен в областном центре. В рамках расчета рыночной стоимости объекта оценки, в качестве объекта-аналога №1 Оценщик использует земельный участок, расположенный по адресу: Томская область, муниципальный район Томский, сельское поселение Воронинское, территория "Производственная зона №1", участок 17. Согласно местоположению, относительно статуса населенного пункта относиться к населенным пунктам в ближайшей окрестности областного центра. При этом, величина корректирующего коэффициента на статус населенного пункта к его стоимости составляет 0%. В качестве объектов-аналогов №2 и №3 Оценщик использует земельные участки, которые расположены в областном центре. Однако, в расчет. табл. 4.3.2 на стр. 45 Отчета Оценщик в отношении стоимости объектов-аналогов №2 и №3 ошибочно применяет понижающие корректировки в размере 17%.

2. Отсутствие сравнительного анализа между объектом оценки и объектом-аналогом №1 (Томская область, муниципальный район Томский, сельское поселение Воронинское,

территория "Производственная зона №1", участок 17) относительно такого ценообразующего параметра как наличие зеленых насаждений, а также отсутствие корректирующего коэффициента к стоимости данного объекта-аналога в расчетной таблице на стр. 45 Отчета в рамках сравнительного подхода, приводит к искажению итоговой рыночной стоимости объекта оценки и нарушает требования **подпунктов 3, 4 пункта 9** Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утверждённого приказом Минэкономразвития РФ от 14.04.2022 № 200: 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 **подпункта д пункта 22** Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611: «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: в рамках расчета рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом, в качестве объекта-аналога №1, Оценщик использует не разработанный земельный участок, с древесной растительностью (картографические материалы интернет-сайтов <https://pkk.rosreestr.ru> <https://rosreestr-doc.ru>), что существенно ограничивает возможности его использования и застройки, и требуют затрат на их устранение, тем самым оказывают отрицательное влияние на его стоимость.

3. Отсутствие сравнительного анализа между объектом оценки и объектом-аналогом №1 (Томская область, муниципальный район Томский, сельское поселение Воронинское, территория "Производственная зона №1", участок 17) относительно такого ценообразующего параметра, как наличие асфальтированного подъездного пути к участку, а вследствие с этим, и отсутствие к его стоимости корректирующего коэффициента в расчетной таблице на стр. 45 Отчета, привело к искажению итоговой рыночной стоимости объекта оценки и нарушению требований **подпунктов 3, 4 пункта 9** Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утверждённого приказом Минэкономразвития РФ от 14.04.2022 № 200 (далее 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 **подпункта д пункта 22** Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611: «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».

Директор

(полное наименование должности лица, подписавшего настоящее решение)



Шестаков А.А.

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

Трун А.

