

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

№ ОРС-70/2024/000602
(номер решения)

11.10.2024
(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	70:21:0100087:605
1.2	Рыночная стоимость объекта недвижимости, указанная в отчете об оценке рыночной стоимости	10 238 000 (Десять миллионов двести тридцать восемь тысяч) рублей
1.3	Дата поступления заявления	27.09.2024
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	Томская региональная общественная организация «Томское областное общество охотников и рыболовов» ИНН 7021007970
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	№ 126/2024 от 23.09.2024
3.2	Дата определения рыночной стоимости объекта недвижимости	14.09.2024

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	Частнопрактикующий оценщик Соколова Дина Евгеньевна	Член СРО Ассоциация «Русское общество оценщиков», рег. № 008873 от 24.01.2014	Квалификационный аттестат № 042404-1 от 29.07.2024, сроком действия с 29.07.2024 по 29.07.2027, 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 на стр. 28 Отчета искаженного и недостоверного анализа рынка земельных участков с представленными в нем предложениями о продаже земельных участков относящихся к иной категории земель, а также, имеющих иной вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, которые являются абсолютно несопоставимыми по основному ценообразующему фактору с объектом оценки, при наличии на рынке достаточного количества более сопоставимых предложений о продаже земельных участков, свидетельствует о его недостаточном обследовании и ставит под сомнение выбор объектов-аналогов. Более того, информация о предложении №7 земельного участка по ул. Герасименко, 7е является недостоверной. В результате телефонного разговора с представителем продавца по номеру телефона +79293749022 было установлено, что данное предложение о продаже права аренды земельного участка. В связи с этим земельный участок, выбранный в качестве объекта-аналога №1 по адресу: г. Томск, пос. Хромовка 35/3 имеет минимальное значение удельной цены предложения в представленной выборке, что приводит к занижению стоимости объекта оценки и нарушает требования **статьи 11** Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 № 135-ФЗ (далее - **ФЗ-135**) в части: «*Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение*», **пункта 10** Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611 (далее - **ФСО №7**) в части: «*Для определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта..*», **подпунктов б, в 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; при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке*» и **подпункта 3**

пункта 7 Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утверждённого приказом Минэкономразвития РФ от 14.04.2022 № 200: «Если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений. Цена предложения представляет собой мнение одной из сторон потенциальной сделки, заинтересованной в более высокой цене, поэтому 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. Отсутствие корректировки в расчетной таблице на стр. 55 Отчета на близость к автомагистрали в отношении стоимости объектов-аналогов №1, №3 и №4, расположенных на значительном удалении от автомагистрали, при том, что объект оценки расположен в непосредственной близости к Иркутскому тракту, являющимся автомагистралью, приводит к искажению итоговой стоимости объекта оценки и нарушает требования **статьи 11 ФЗ-135** в части: «Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение и **подпункта д пункта 22 ФСО №7** в части: «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 том, что в расчетной таблице на стр. 55 Отчета оценщик учитывает корректировку на «Красную линию», которая применима для объекта коммерческого назначения. Поскольку на оцениваемом земельном участке расположены гаражи и иные объекты складского назначения, то в данном случае более корректно учитывать поправку на близость к автомагистралям.

3. Отсутствие в расчетной таблице на стр. 55 Отчета корректировки, учитывающей свободный подъезд к земельному участку, в отношении стоимости объекта-аналога №1 приводит к занижению итоговой стоимости объекта оценки и нарушает требования **статьи 11 ФЗ-135** в части: «Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение и **подпункта д пункта 22 ФСО №7** в части: «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 том, что земельный участок по адресу: г. Томск, пос. Хромовка, 35/3, использованный оценщиком в качестве аналога № 1 не имеет свободного подъезда. Доступ к данному земельному участку осуществляется через смежный с ним участок, что затрудняет эксплуатацию объекта-аналога.

4. Отсутствие в расчетной таблице на стр. 55 Отчета корректировки на категорию земли в отношении стоимости объекта-аналога №2 приводит к занижению итоговой стоимости объекта оценки и нарушает требования **статьи 11 ФЗ-135** в части: «Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение, **подпункта д пункта 22 ФСО №7** в части: «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.» и **подпунктов б, в 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; при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке». Данное замечание основано на том, что в отличие от объекта оценки, расположенного на землях населенных пунктов, земельный участок, используемый оценщиком в качестве аналога №2, относится к иной категории земель, а именно к землям промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, что требует внесения соответствующей корректировки.

Заместитель директора
по государственной кадастровой
оценке

(полное наименование должности
лица, подписавшего настоящее
решение)



(подпись)

Галяткина О.М.

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