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

N ОРС -70/2023/000169 (номер решения)

02.05.2023 (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	70:21:0100004:290
1.2	Рыночная стоимость объекта недвижимости, указанная в отчете об оценке рыночной стоимости	4 438 384 (Четыре миллиона четыреста тридцать восемь тысяч триста восемьдесят четыре) рубля
1.3	Дата поступления заявления	06.04.2023
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	
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	№ 01/2023 от 09.03.2023
3.2	Дата определения рыночной стоимости объекта недвижимости	09.03.2023

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	Гладких Анна Юрьевна	Член СРОО Ассоциация «Русское общество оценщиков», рег. № 009536 от 22.06.2015	Квалификационный аттестат № 027549-1 от 10.08.2021, сроком действия с 10.08.2021 по 10.08.2024, 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 качестве аналога №1 предложение, имеющее дату, значительно отдаленную от даты оценки, при наличии на рынке земельных участков предложений более приближенных к дате оценки, нарушает требования **пункта 10** Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (**ФСО V**)», утверждённого приказом Минэкономразвития РФ № 200 от 14.04.2022: *«В рамках сравнительного подхода при выборе аналогов следует: учитывать достаточность и достоверность информации по каждому аналогу; использовать при проведении анализа наиболее сопоставимые аналоги для того, чтобы вносить меньше корректировок; учитывать, что сделки, совершенные ближе к дате оценки, более репрезентативны, чем сделки, совершенные в более ранний срок, особенно на нестабильных рынках; рассматривать сделки, совершенные между независимыми сторонами; учитывать, что ценовая информация по фактическим сделкам является лучшим основанием для определения стоимости, чем предложения к совершению сделки, если условия сделки соответствуют предпосылкам рыночной стоимости.»*.

2. Использованный в Отчете анализ рынка не является актуальным, так как не отражает ценообразование в г. Томске на дату оценки, и следовательно представленный Оценщиком диапазон цен предложений не является достоверными, чем нарушены требования **подпункта в пункта 11** Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611 (далее - **ФСО №7**): *«Анализ рынка недвижимости выполняется в следующей последовательности: анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен»*, **пп. в п. 22 ФСО №7:** *«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»*.

3. Использование в рамках сравнительного подхода несопоставимого с объектом оценки объекта-аналога №1, в виду того, что на земельном участке расположено сооружение, а именно: приемный резервуар отходов 2300 куб.м., идентифицировать характеристики, такие как глубина,

длина и ширина, а также оценить положительное или отрицательное влияние данное сооружение оказывает на сам земельный участок, а также на его стоимость не представляется возможным, приводит к искажению итоговой стоимости объекта оценки и нарушению требований **статьи 11** Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 № ФЗ-135 (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»* и **пп. б п. 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»*.

4. Наличие противоречия в дате составления отчета - «09 марта 2023г.», указанной на титульном листе и периоде проведения работ по оценке «09-30 марта 2023г.» нарушает требования **ст. 11 ФЗ-135** в части: «*Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение*».

Заместитель директора по государственной кадастровой оценке		Михневич Н.Ю.
(полное наименование должности лица, подписавшего настоящее решение)	(подпись)	(фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии) лица, подписавшего настоящее решение)