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

N ОРС-70/2023/001043
(номер решения)

11.12.2023
(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	70:14:0100040:621
1.2	Рыночная стоимость объекта недвижимости, указанная в отчете об оценке рыночной стоимости	1 125 000 (Один миллион сто двадцать пять тысяч) рублей
1.3	Дата поступления заявления	23.11.2023
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	№ 48-4/2023 от 26.10.2023
3.2	Дата определения рыночной стоимости объекта недвижимости	23.10.2023

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	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. В связи с использованием в расчетах несопоставимых по местоположению с объектом оценки объектов-аналогов и отсутствием поправочного коэффициента, отражающего разницу в местоположении объектов-аналогов по отношению к местоположению объекта оценки, приводит к занижению итоговой стоимости объекта оценки и нарушает требования **статьи 11** Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 **№ ФЗ-135** в части: «*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: *«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 **подпунктов 3, 4 пункта 9** Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (**ФСО V**)», утверждённого приказом Минэкономразвития РФ № 200 от 14.04.2022: 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»*. Данное замечание основано на том, что оцениваемый земельный участок расположен в д. Барабинка Томского района, по направлению трассы Томск-Новосибирск, а земельные участки, использованные в качестве аналогов №№ 1 и 3, расположены в д. Петрово Томского района, по направлению трассы Томск-Мельниково, то есть в противоположной стороне относительно объекта оценки. Проведенный сравнительный анализ рынка продажи земельных участков для индивидуальной жилой застройки показал, что средняя удельная цена предложения в д. Барабинка на дату, приближенную к дате оценки, согласно открытым источникам сети Интернет, составляет в среднем 1000 рублей за кв.м, а в д. Петрово - 400 рублей за кв.м земельного участка, что свидетельствует о несопоставимости местоположения земельных участков, используемых в расчетах в качестве объектов-аналогов, с местоположением объекта оценки. Фактор «местоположение» является одним из основных

ценообразующих и значительно влияет на стоимость объекта оценки. Кроме того, в качестве объекта-аналога № 2 использован земельный участок, расположенный в д. Позднеево Томского района. Данный населенный пункт характеризуется низкими уровнями развитости инфраструктуры и транспортной доступности.

И.о. заместителя директора по государственной кадастровой оценке		Хацкевич О.А.
(полное наименование должности лица, подписавшего настоящее решение)	(подпись)	(фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии) лица, подписавшего настоящее решение)

ОБЛАСТНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ «ТОМСКИЙ ОБЛАСТНОЙ ЦЕНТР ИНВЕНТАРИЗАЦИИ И КАДАСТРА» ОГРН 1187031003250 1Д-II ИНН 7017438109 * РОССИЯ * ТОМСК *