

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

№ ОРС-70/2024/000446
(номер решения)

23.08.2024
(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	70:21:0200004:9936
1.2	Рыночная стоимость объекта недвижимости, указанная в отчете об оценке рыночной стоимости	4 024 000 (Четыре миллиона двадцать четыре тысячи) рублей
1.3	Дата поступления заявления	02.08.2024
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	№ 96-1/2024 от 02.07.2024
3.2	Дата определения рыночной стоимости объекта недвижимости	01.07.2024

IV. Сведения об оценщиках, составивших отчет об оценке рыночной стоимости

№ 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. Использование в рамках расчета рыночной стоимости сравнительным подходом объекта-аналога №3 (г. Томск, пер. Юрточный, 27) значительно отличающегося местоположением от объекта оценки, приводит к необходимости применения значительных корректировок в отношении стоимости аналога, а вследствие с этим к искажению итоговой стоимости объекта оценки и нарушению требований **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*», **подпункта 4 пункта 5** Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 14.04.2022 № 200 (далее - **ФСО V**): «*Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности: степень сопоставимости аналогов с объектом оценки*»; **подпункта 2 пункта 9 ФСО V**: одним из основных этапов сравнительного подхода является «*выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них*»; **подпункта 2 пункта 10 ФСО V**: «*В рамках сравнительного подхода при выборе аналогов следует использовать при проведении анализа наиболее сопоставимые аналоги для того, чтобы вносить меньше корректировок*» и **подпункта 6 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*». Данное замечание основано на том, что объект оценки предназначен для эксплуатации АЗС, что требует организации подъездных путей. Земельный участок по пер. Юрточному, 27 расположен на не проездной, тупиковой улице, имеет удовлетворительную транспортную доступность, автомобильный трафик низкий (подъезд только к индивидуальным жилым домам), находится на значительном удалении от автомагистралей. Конфигурация и местоположе-

ние данного земельного участка исключает возможность застройки его под АЗС, более того инвестиционная привлекательность данного аналога для застройки объектами коммерческого назначения отсутствует вообще. Таким образом объект несопоставим по местоположению с объектом оценки.

2. Отсутствие в Отчете достаточного обоснования не применения корректировки на «рельеф» и применение корректировки на «снос» в размере 1%, не отражающей действительных затрат на ликвидацию растительности на земельном участке (спил, выкорчевывание, вывоз), в отношении стоимости объекта-аналога №3 (г. Томск, пер. Юрточный, 27), ввиду того, что аналог, согласно источнику <https://onreal.ru/tomsk/kypit-uchastok/66422420>, полностью залесён и имеет существенные изъяны рельефа со значительным уклоном, препятствующие полноценной эксплуатации земельного участка, приводит к занижению итоговой стоимости объекта оценки и нарушению требований **статьи 11 ФЗ-135** в части: «Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение», **подпункту 3 пункта 2** Федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утверждённого приказом Минэкономразвития РФ от 14.04.2022 № 200: «...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 **подпунктов 3, 4 пункта 9 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 единицы сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами».

Директор

(полное наименование должности
лица, подписавшего настоящее
решение)



Шестаков А.А.

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

