

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

N ОРС-70/2024/000270
(номер решения)

25.06.2024
(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	70:21:0200024:6500
1.2	Рыночная стоимость объекта недвижимости, указанная в отчете об оценке рыночной стоимости	12 076 000 (Двенадцать миллионов семьдесят шесть тысяч) рублей
1.3	Дата поступления заявления	04.06.2024
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	№ 0105.1н/2024 от 04.06.2024
3.2	Дата определения рыночной стоимости объекта недвижимости	31.05.2024

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	Шерин Анатолий Александрович	Член НП «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков», рег. № 1178 от 12.12.2007	Квалификационный аттестат № 032530-1 от 10.01.2022, сроком действия с 10.01.2022 по 10.01.2025, 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. Отсутствие повышающего корректирующего коэффициента «на состояние отделки» к стоимости объекта-аналога №2 в расчетной таблице на стр. 45-46 Отчета искажает итоговую рыночную стоимость 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», 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». Данное замечание основано на том, что объектом оценки являются нежилые помещения торгово-офисного назначения, в которых в соответствии с описанием, представленным Оценщиком на стр. 11 Отчета, выполнена стандартная офисная отделка, которая находится в среднем состоянии, характерном для эксплуатируемых площадей. Данный факт подтверждается фотоматериалами, представленными на стр. 55-57 Отчета. В рамках расчета рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом (стр. 45-46 Отчета) Оценщик использует объект-аналог №2 (ул. Елизаровых, 35). В соответствии с фотоматериалами, представленными в скриншоте объявления о продаже данного объекта (стр. 42 Отчета), состояние отделки продаваемых площадей требует проведения косметического ремонта: множественные загрязнения стен, сколы керамической плитки, повреждения штукатурки, частично отсутствие напольного плинтуса. Вместе с тем, данные различия никак не отражены в расчетной таблице на стр. 45-46 Отчета – величина корректировки к стоимости объекта-аналога №2 (ул. Елизаровых, 35) составляет 0%.

2. Значения, представленные Оценщиком в строке «Сумма корректировок» в расчетной таблице на стр. 46 Отчета, не соответствует действительности. Методология расчета данных величин, представленная Оценщиком на стр. 46 Отчета не находит свое отражение в расчетной таблице на той же странице. Оценщик не раскрывает последовательность определения

величин сумм корректировок и весовых коэффициентов, что затрудняет анализ достоверности полученных значений и нарушает требования **подпункта 13 пункта 7** Федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ № 200 от 14.04.2022: «В отчете об оценке должны содержаться следующие сведения: описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке, включая последовательность определения стоимости объекта оценки...».

Учитывая, что величины валовой коррекции напрямую влияют на определение весовых коэффициентов и итоговую рыночную стоимость объекта оценки, то в целях соблюдения требований **ст. 11 ФЗ-135** в части: «Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение», необходимо представить более подробный расчет вычислений.

Директор

(полное наименование должности лица, подписавшего настоящее решение)



(Handwritten signature in blue ink)

Шестаков А.А.

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

