

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

N ОРС -70/2024/000274  
(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	70:21:0100015:6952
1.2	Рыночная стоимость объекта недвижимости, указанная в отчете об оценке рыночной стоимости	2 377 245,42 (Два миллиона триста семьдесят семь тысяч двести сорок пять) рублей 42 копейки
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 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	№ 2550-1 от 03.06.2024
3.2	Дата определения рыночной стоимости объекта недвижимости	30.05.2024

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	Замазчикова Светлана Павловна	Член Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО), рег. № 389 от 03.07.2007	Квалификационный аттестат № 032468-1 от 24.12.2021, сроком действия с 24.12.2021 по 24.12.2024, 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. Отсутствие повышающего корректирующего коэффициента на "возраст здания" к стоимости объекта-аналога №2 в расчетной таблице на стр. 56-58 Отчета приводит к искажению итоговой рыночной стоимости объекта оценки и нарушает требования **подпунктов 3, 4 пункта 9** Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утверждённого приказом Минэкономразвития РФ от 14.04.2022 № 200 (далее - **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 единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами»*, **подпункта д пункта 22** Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611 (далее- **ФСО №7**): *«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 объектом оценки являются нежилые помещения, расположенные в цоколе многоэтажного жилого дома, построенного в 2012 году. В качестве объекта-аналога №2 (пр. Фрунзе, 126), Оценщик использует помещения, расположенные в многоэтажном доме более раннего года постройки: пр. Фрунзе, 126 построен в 1975 году. Различие стоимости в зависимости от возраста дома никак не отражено в расчетной таблице на стр. 56-58 Отчета. Вместе с тем, согласно справочнику, используемому Оценщиком в своих расчетах (Справочник оценщика недвижимости. Под ред. Лейфера Л.А.), различие в стоимости между объектом, имеющим возраст 12 лет (объект оценки) и объектом в возрасте 49 лет (объект-аналог №2), составляет 53%.

2. Использование предложения о продаже объекта-аналога № 11 (ул. Котовского, 19/1), не сопоставимого по своим ценообразующим факторам с объектом оценки, нарушает требования **пп. 6 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. Данное замечание основано на том, что объектом оценки является нежилое помещение, а объектом-аналогом №1 (ул. Котовского, 19/1) является действующий бизнес, который включает в себя оборудование, программное обеспечение, коллекцию одежды и обуви, сотрудников, действующей клиентской базой и поставщиками, социальными сетями проекта и правом аренды 106 кв.м. площади, расположенной по ул. Котовского, 19/1.

3. Необоснованное применение корректирующего коэффициента на "наличие отдельного входа" в отношении объекта-аналога №2 (пр. Фрунзе, 126), не имеющего отдельного входа как и у объекта оценки, приводит к искажению итоговой стоимости объекта оценки и нарушает требования **статьи 11** Федеральный закон «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», **п. 3, 4 п. 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 единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами». Данное замечание основано на том, что в рамках сравнительного анализа объекта оценки и объекта-аналога №2 (пр. Фрунзе, 126), Оценщик указывает, что данный аналог, имеет отдельный от иных помещений вход. Однако, согласно фотоматериалам, представленным в объявлении о продаже данных площадей (стр. 112-113 Отчета), чтобы попасть в помещение, необходимо зайти в подъезд, затем пройти лестничный проем, что является местами общего пользования, и только потом попасть в предлагаемые к продаже помещения. Таким образом, объект оценки без наличия отдельного входа можно считать сопоставимым с объектом-аналогом №2 (пр. Фрунзе, 126), также не имеющим отдельного от иных помещений входа. Наличие понижающего корректирующего коэффициента в расчетной таблице на стр. 56-58 Отчета не обосновано.

4. Значения валовой коррекции по объектам-аналогам №2 и №3, представленные Оценщиком в расчетной таблице на стр. 56-58 Отчета, не соответствует действительности. Методология расчета весовых коэффициентов, представленная Оценщиком на стр. 74-75 Отчета не находит свое отражение в расчетной таблице на стр. 56-58 Отчета. Оценщик не раскрывает последовательность определения величин валовой коррекции и величин в последующих за ней строках в расчетной таблице на стр. 58 Отчета, 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)



(подпись)

Шестаков А.А.

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

