

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

№ ОРС-70/2024/000279
(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	70:21:0100007:6
1.2	Рыночная стоимость объекта недвижимости, указанная в отчете об оценке рыночной стоимости	46 029 000 (Сорок шесть миллионов двадцать девять тысяч) рублей
1.3	Дата поступления заявления	05.06.2024
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	Областное государственное бюджетное профессиональное образовательное учреждение «Томский колледж гражданского транспорта» ИНН 7020012600
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	№ 70/24 от 27.05.2024
3.2	Дата определения рыночной стоимости объекта недвижимости	22.05.2024

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	Чадаева Инна Валерьевна	Член СРО Ассоциация «Русское общество оценщиков», рег. № 004772 от 30.07.2008г.	Квалификационный аттестат № 020122-1 от 31.05.2021, сроком действия с 31.05.2021 по 31.05.2024, 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 объектов-аналогов №1, №3, №5 и №6 в рамках расчета рыночной стоимости сравнительным подходом объектов, которые нельзя назвать сопоставимыми с объектом оценки, поскольку их площади отличаются от площади объекта оценки в 30,8-74,6 раз, приводит к применению к стоимости указанных аналогов значительных корректировок «на общую площадь» более 30%, а вследствие с этим ведет 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)», утверждённого 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*»; **пп. 2 п. 9 ФСО V**: одним из основных этапов сравнительного подхода является «*выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них*»; **пп. 2 п. 10 ФСО V**: «*В рамках сравнительного подхода при выборе аналогов следует использовать при проведении анализа наиболее сопоставимые аналоги для того, чтобы вносить меньше корректировок*», **подпунктов 6 пункта 22** Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611 (далее - **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*», **пп. д п. 22 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*».

Также следует отметить, что о несопоставимости объекта-аналога с объектом оценки, различие в характеристике между которыми составляет более 30%, свидетельствует также информация, приведенная в Справочнике, который использует Оценщик в расчетах («Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 1». Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки под ред. Лейфера Л.А., стр. 85). На основании вышесказанного можно сделать вывод, что объекты-аналоги №1, №3, №5 и №6 не сопоставимы по площади с объектом оценки.

2. В отчете отсутствует описание методологии расчета весовых коэффициентов и итоговой скорректированной цены объекта оценки (удельного показателя рыночной стоимости), 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...», **ст. 11 ФЗ-135** в части: «Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение».

3. На стр. 66 Отчета Оценщиком приложен недействующий квалификационный аттестата в области оценочной деятельности. В соответствии с положениями **ч. 3 ст. 4 ФЗ-135**: «Оценщик может осуществлять оценочную деятельность по направлениям, указанным в квалификационном аттестате». Таким образом, в соответствии с нормами Закона об оценочной деятельности после 01 апреля 2018 года оценщик не может осуществлять свою профессиональную деятельность в случае отсутствия у него квалификационного аттестата в области оценочной деятельности.

Директор

(полное наименование должности
лица, подписавшего настоящее
решение)



(подпись)

Шестаков А.А.

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

