

## Решение

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

N ОРС -70/2024/000282

(номер решения)

01.07.2024

(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	70:22:0020103:81
1.2	Рыночная стоимость объекта недвижимости, указанная в отчете об оценке рыночной стоимости	1 266 000,00 (Один миллион двести шестьдесят шесть 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 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	№ 110/2024 от 28.05.2024

3.2	Дата определения рыночной стоимости объекта недвижимости	01.05.2024
-----	----------------------------------------------------------	------------

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	Лобов Юрий Алексеевич	Член НП СРО «Деловой Союз Оценщиков», рег. номер № 1135 от 07.02.2020	Квалификационный аттестат № 035632-1 от 15.01.2024, сроком действия с 15.01.2024 по 15.01.2027, 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 документально подтвержденных данных о технических параметрах здания – объекта оценки, необходимых для расчета стоимости в рамках затратного подхода, означает, что вся использованная Оценщиком информация, включая сборник Ко-Инвест и расчетные таблицы, величины износа конструктивных элементов, строительный объем, площадь застройки, материал конструктивных элементов, группа капитальности, является недостоверной и необоснованной, что нарушает требования **подпункта 2 пункта 2** Федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 14.04.2022 № 200 (далее - **ФСО VI**): «*существенная информация, приведенная в отчете об оценке, должна быть подтверждена путем раскрытия ее источников*», **пункта 13** Федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 14.04.2022 № 200: «*Заказчик оценки, правообладатель объекта оценки или иное уполномоченное ими лицо должны подтвердить, что представленная ими информация соответствует известным им фактам. ..Информация должна быть подтверждена одним из следующих способов: путем заверения заказчиком копий документов и материалов; путем подписания заказчиком письма-представления, содержащего существенную информацию и (или) перечень документов и материалов, с подтверждением того, что информация соответствует известным заказчику фактам, планы и прогнозы и прогнозы отражают ожидания заказчика*». Кроме того, объектом оценки, согласно выписки из Единого государственного реестра, является здание гаража площадью 630,7 кв. м. Для расчета рыночной стоимости, Оценщик использует метод затрат воспроизводства (восстановления) в рамках затратного подхода, с использованием информационной системы U-DATA.NET, основанной на данных регулярных печатных изданий Ко-Инвест. При этом, в качестве аналога, Оценщик использует главный корпус по производству

фанеры, что противоречит наименованию и функциональному назначению объекта оценки, при этом обоснование использования данного аналога отсутствует.

2. Отсутствие в Отчете описания методологии и последовательности расчета величины удельного показателя стоимости объекта-аналога в размере 28970 руб., рассчитанного с использованием платного интернет-источника, затрудняет анализ достоверности полученных значений и нарушает требования **пп. 13 п. 7 ФСО VI**: «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 стоимость единицы измерения объекта-аналога напрямую влияет на итоговую рыночную стоимость объекта оценки, то в целях соблюдения требований **статьи 11** Федерального 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», необходимо представить более подробный расчет вычислений. Также следует отметить, что значение объема оцениваемого здания, представленное в расчетной таблице на стр. 38 Отчета в размере 3 142,0 куб.м. не подтверждается технической документацией и не соответствует величине объема выбранного объекта-аналога на стр. 30-31 (в размере 14191 куб.м.). А значит и стоимость единицы измерения объекта-аналога в размере 28970 руб., использованная в расчетах, также не обоснована.

3. Необоснованно завышенные величины физического износа, принятые Оценщиком по всем конструктивным элементам объекта оценки, ввиду неверного позиционирования технического состояния объекта оценки как неудовлетворительное, приводят к необоснованному отказу от использования сравнительного подхода, а также к значительному искажению итоговой рыночной стоимости объекта оценки, рассчитанной в рамках затратного подхода и нарушению требований **пп. 2 п. 2 ФСО VI**: «существенная информация, приведенная в отчете об оценке, должна быть подтверждена путем раскрытия ее источников», **ст. 11 ФЗ-135** в части: «Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение», **п. 4** Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 14.04.2022 № 200 : «Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами)». Данное замечание основано на том, что согласно описанию объекта оценки, представленному на стр. 8-9 Отчета, здание гаража не используется, все его конструктивные элементы находятся в неудовлетворительном состоянии и имеют износ 50-70%. Однако, данная информация не подтверждается фотоматериалами здания, представленными на стр. 41 Отчета: из всех характеристик технического состояния конструкций визуально подтверждаются только сквозные трещины по наружным стенам. Согласно фотоматериалам, конструктивные элементы не разрушены, оконные и дверные проемы (въездные ворота) также установлены, в целом здание находится в пригодном к эксплуатации состоянии (кирпичная кладка не разрушена, плиты перекрытия целые, стены ровные), но требует некоторого капитального ремонта (устранение/заделывание единичных трещин стен). На рынке недвижимости г. Томска и Томского района присутствуют предложения о продаже зданий и помещений производственно-складского назначения, требуемых проведения ремонта, т.е. сопоставимых по уровню технического состояния с объектом оценки

Учитывая противоречия в представленной информации (в описании и отсутствии подтверждения фотоматериалами), считаем столь значительные величины физического износа в размере 50-70%, принятыми необоснованно, поскольку они характерны для элементов, находящихся в полуразрушенном или разрушенном состоянии, и устанавливаются посредством специальных исследований в области технической экспертизы конструктивных элементов, проводимых кадастровыми инженерами.

4. Отсутствие информации об оснащении объекта оценки инженерными коммуникациями (электроснабжение, отопление, водоснабжение и водоотведение) приводит к нарушению требований **ст. 11 ФЗ-135**: «Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение; в отчете должно быть указано точное описание объекта оценки...».

5. Представленные фотографии объекта оценки, сделанные в зимнее время года, в то время как дата оценки – 1 мая, нарушают требования **пункта 5** Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611: «При сборе информации об оцениваемом объекте недвижимости оценщик или его представитель проводит осмотр объекта оценки в период, возможно близкий к дате оценки, если в задании на оценку не указано иное».

Директор

Шестаков А.А.

(полное наименование должности  
лица, подписавшего настоящее  
решение)



(подпись)

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

*Handwritten signature*

*Handwritten signature: Безруков А.В.*