

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

№ ОРС -70/2024/000304
(номер решения)

08.07.2024
(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	70:14:0200033:2780
1.2	Рыночная стоимость объекта недвижимости, указанная в отчете об оценке рыночной стоимости	1 805 781,70 (Один миллион восемьсот пять тысяч семьсот восемьдесят один) рубль 70 копеек
1.3	Дата поступления заявления	14.06.2024
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	№ 2573 от 11.06.2024
3.2	Дата определения рыночной стоимости объекта недвижимости	02.06.2024

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

N 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. Использование несопоставимого объекта-аналога №3 (г. Томск, Кузовлевский тракт, 46) с объектом оценки по назначению и площади приводит к искажению итоговой стоимости объекта оценки и нарушению требований **подпункта б 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», **подпункта 2 пункта 10** Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V) », утверждённого приказом Минэкономразвития РФ от 14.04.2022 № 200 (далее - **ФСО V**): «В рамках сравнительного подхода при выборе аналогов следует использовать при проведении анализа наиболее сопоставимые аналоги для того, чтобы вносить меньше корректировок». Данное замечание основано на том, что согласно описанию, представленному на стр. 15-16 Отчета, объектом оценки является одноэтажное здание конюшни, расположенное в конно-спортивном клубе. Оценщик относит его к сегменту рынка недвижимости производственно-складского назначения. В рамках расчета рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом, в качестве аналога №3 Оценщик использует объект - многоэтажное административное здание, которое относится к иному сегменту рынка недвижимости - к сегменту рынка недвижимости офисного назначения. Кроме того, данный аналог, также не сопоставим с объектом оценки по площади (в 7 раз превышает площадь объекта оценки), что требует применения к его стоимости значительной величины корректировки - 53%.

2. Применение значений величин корректирующего коэффициента на функциональное назначение зданий, используемых в расчетной таблице на стр. 59 Отчета, более отдаленных от даты оценки периоды времени, может повлиять на итоговый результат определения стоимости и нарушает требования **статьи 11** Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в части: *Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение*. Данное замечание основано на том, что величина корректирующего коэффициента, используемая в расчетной таблице на стр. 59 Отчета, на функциональное назначение зданий, рассчитана Оценщиком по данным СтатРиелт, которые были

актуальны на 01.10.2023 (стр. 60-61 Отчета). Вместе с тем, в том же источнике СтатРиелт, имеются статистические данные на 01.04.2024, т.е. период, предшествующий дате оценки.

3. Отсутствие в Отчете в рамках расчета рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом сравнительного анализа объекта оценки и объектов-аналогов относительно такого ценообразующего параметра как наличие инженерных коммуникаций, приводит к искажению итоговой стоимости объекта оценки и нарушает требования **пп. 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» и **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». Данное замечание основано на том, что согласно технической документации, представленной в Отчете, объект оценки имеет центральное водоснабжение и электроснабжение. Согласно фотоматериалам, у объекта оценки присутствует также отопление. Анализ наличия или отсутствия данных коммуникаций у объектов-аналогов в Отчете не проведен.

Директор

(полное наименование должности
лица, подписавшего настоящее
решение)



(подпись)

Шестаков А.А.

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

Handwritten signature in blue ink.

