

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

№ ОРС-70/2024/000315
(номер решения)

10.07.2024
(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	70:21:0100008:4481
1.2	Рыночная стоимость объекта недвижимости, указанная в отчете об оценке рыночной стоимости	24 860 000 (Двадцать четыре миллиона восемьсот шестьдесят тысяч) рублей
1.3	Дата поступления заявления	19.06.2024
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	Общество с ограниченной ответственностью «Оазис» ИНН 7017314738
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	№ 125/8-А/2024 от 16.05.2024
3.2	Дата определения рыночной стоимости объекта недвижимости	06.03.2024

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	Хлопцов Дмитрий Михайлович	Член СРО Ассоциация «Русское общество оценщиков», рег. № 000023 от 09.07.2007	Квалификационный аттестат № 021645-1 от 18.06.2021, сроком действия с 18.06.2021 по 18.06.2024, 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 (ул. 79-й Гвардейской дивизии, 13а) и №3 (ул. Красноармейская, 128) в рамках доходного подхода, которые нельзя назвать сопоставимыми с объектом оценки, поскольку суммарная величина корректировок, характеризующих их местоположение (местоположение по типовым зонам и на красную линию) слишком значительна: (-)34,3%, приводит к искажению итоговой стоимости объекта оценки и нарушает требования **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*». 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-2023. Торговая недвижимость. Сравнительный подход». Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки под ред. Лейфера Л.А., стр. 71). Кроме того, в том же сборнике указано, что корректировка на местоположение может быть применена для аналогов, сопоставимых по всем ценообразующим факторам и отличающаяся только по одной из характеристик, связанных по локальному местоположению. Таким образом, оценщик может использовать только объекты – аналоги отличающиеся от объекта оценки только по одной из характеристик, связанной с его местоположением. Иными словами, допускается применение только одной из корректировок на местоположение.

2. Использование у объекта-аналога №1 (г. Томск, ул. 79-й Гвардейской Дивизии, д. 13а) недостоверной стоимости арендной платы в месяц при расчете арендной ставки объекта

оценки в рамках доходного подхода приводит к занижению итоговой стоимости объекта оценки и нарушает требования пункта 2 Федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 14.04.2022 № 200: «При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов (требований): в отчете об оценке должна быть изложена вся существенная информация, использованная оценщиком при определении стоимости объекта оценки; существенная информация, приведенная в отчете об оценке, должна быть подтверждена путем раскрытия ее источников; отчет должен содержать достаточное количество сведений, позволяющее квалифицированному специалисту, не участвовавшему в процессе оценки объекта оценки, понять логику и объем проведенного оценщиком исследования, убедиться в его соответствии заданию на оценку и достаточности для цели оценки». Данное замечание основано на том, что согласно базе недвижимости «ORIS» на дату оценки 06.03.2024, стоимость арендной платы данного объекта в месяц составляла 500 000 (Пятьсот тысяч) рублей. Однако, Оценщик указывает 350 000 (Триста пятьдесят тысяч) рублей, дата актуальности которой 14.03.2024. Таким образом стоимость объекта-аналога №1 не актуальна на дату оценки.

Директор

(полное наименование должности
лица, подписавшего настоящее
решение)



(подпись)

Шестаков А.А.

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

Тепл... [Handwritten signature]

