

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

N ОРС-70/2024/000325  
(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	70:21:0200007:11401
1.2	Рыночная стоимость объекта недвижимости, указанная в отчете об оценке рыночной стоимости	51 620 000 (Пятьдесят один миллион шестьсот двадцать 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 «Рассвет» ИНН 7017314791
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	№ 126/1-А/2024 от 24.05.2024
3.2	Дата определения рыночной стоимости объекта недвижимости	19.03.2024

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	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. Ошибочное позиционирование местоположения объекта оценки и объекта-аналога №1 в рамках сравнительного подхода и объекта-аналога № 2 в рамках доходного подхода привели к занижению итоговой стоимости объекта оценки и нарушению требований **статьи 11** Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее - **ФЗ-135**) в части: «*Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение*», **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*» 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 объектом оценки является помещение торгового назначения площадью 1553,40 кв.м, расположенное по адресу: Томская область, г. Томск, ул. Алтайская, 118. В зоне плотной застройки многоэтажными жилыми домами, на пересечении ул. Алтайская и Колхозная, в непосредственной близости от остановок общественного транспорта, имеет высокую проходимость. Согласно данным карты <https://www.tomsk.ru09.ru/> местоположение объекта-аналога №1, расположенное в здании по адресу: г. Томск, пр. Фрунзе, 96а, характеризуется как расположенное в зоне преимущественного жилой застройки высокой плотности, в непосредственной близости от объектов инфраструктуры и остановок общественного транспорта, что сопоставимо с оцениваемым земельным участком, корректировка

на местоположение, применённая в расчетной таблице на стр. 44 Отчета в размере минус 18% ошибочна.

Точно так же Оценщик ошибочно объект оценки по местоположению относит к низшему значению расширенного интервала жилой застройки, аргументируя высокой отдаленностью от центра города. При этом, Аналог №2, расположенный в здании по адресу: г. Томск, ул. 79-й Гвардейской дивизии 13а, также удален от центральной части города и расположен в спальном районе высотной застройки мкр. «Каштак», исходя из ближайшего окружения сопоставим с объектом оценки по местоположению, согласно обоснованию оценщика на стр. 49 Отчета. Таким образом, корректировка в размере минус 9% применена ошибочно.

2. Отсутствие в скриншотах объявлений на стр. 64 и 67-69 Отчета информации относительно состояния отделки объекта-аналога №1, использованного для расчета рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода и объектов-аналогов №№1,2 и 3, использованных для расчета арендной ставки в рамках доходного подхода, привело к использованию Оценщиком, при обосновании корректировки на отделку на стр. 41 и 52 Отчета, неподтвержденной информации, как имеющие типовой ремонт, при том, что помещение по адресу: г. Томск, пр. Фрунзе, 96а, использованное в качестве аналога №1 нуждается в косметическом ремонте, как это указано в скриншоте объявления с сайта <https://www.tomsk.ru09.ru/realty?subaction=detail&id=5050512>, а отсутствие корректировки на состояние отделки в расчетной таблице на стр. 44 Отчета привело к занижению рыночной стоимости оцениваемого помещения и нарушению требований ст. 11 ФЗ-135 в части: «Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение» и пункта 2 Федерального стандарта оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», 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.»

Директор

(полное наименование должности лица, подписавшего настоящее решение) \_\_\_\_\_ (подпись)



Шестаков А.А.

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

