

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

N ОРС -70/2024/000326
(номер решения)

12.07.2024
(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	70:21:0100027:3408
1.2	Рыночная стоимость объекта недвижимости, указанная в отчете об оценке рыночной стоимости	12 072 000 (Двенадцать миллионов семьдесят две тысячи) 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 и его организационно-правовая форма, соответствующие информации, содержащейся в Едином государственном реестре юридических лиц, наименование органа государственной власти, органа местного самоуправления	Закрытое акционерное общество "Ремсер" ИНН 7017270449
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	№ 293/24 от 13.06.2024
3.2	Дата определения рыночной стоимости объекта недвижимости	05.06.2024

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	Комратов Владимир Иванович	Член Некоммерческого партнерства СРО «Деловой Союз Оценщиков», свидетельство № 310 от 08.04.2011	Квалификационный аттестат № 036193-1 от 19.04.2024, сроком действия с 19.04.2024 по 19.04.2027, 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 повышающего корректирующего коэффициента на этажность (этаж расположения) к стоимости объекта-аналога №2 (ул. Профсоюзная, 35), компенсирующего различия между ним и объектом оценки относительно части площадей, расположенных в цоколе, приводит к искажению итоговой рыночной стоимости объекта оценки и нарушает требования **подпунктов 3, 4 пункта 9** Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 14.04.2022 № 200: 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», **подпункта д пункта 22** Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611: «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 объект оценки – нежилое здание, все помещения которого расположены на 1 и 2 этажах. Согласно предложению о продаже объекта-аналога №2 (ул. Профсоюзная, 35) (стр. 40-41 Отчета), площади здания расположены в цокольном и на первом этажах. Таким образом, по площадям, расположенным на первом этаже данный аналог и объект оценки схожи, а по площадям, расположенным в цоколе и на втором, различны. Однако, в расчетной таблице на стр. 48-50 Отчета, величина корректирующего коэффициента к стоимости объекта-аналога №2 (ул. Профсоюзная, 35) составляет 0%, что свидетельствует об отсутствии различий по элементу сравнения «Этаж расположения» между объектом оценки и данным аналогом и противоречит действительности. Согласно Справочнику, используемому Оценщиком в своих расчетах (Справочник оценщика недвижимости-2024. Объекты капитального строительства. Корректирующие коэффициенты для

офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов), помещения, расположенные на втором и выше этажах (как у объекта оценки) стоят дороже, чем помещения, расположенные в цоколе/подвале (табл. 203 на стр. 46 Отчета).

2. В рамках расчета рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом, Оценщиком допущены арифметические ошибки при вычислении удельного показателя итоговой скорректированной цены объекта оценки (строка 3, столбец 3, стр. 50 Отчета), в связи с погрешностью расчета весового коэффициента (К) для объекта-аналога №3 (строка 2, столбец 6, стр. 50 Отчета).

Учитывая, что данные величины напрямую влияют на итоговую рыночную стоимость объекта оценки, то в целях соблюдения требований **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», необходимо представить более подробный расчет вычислений.

Директор

(полное наименование должности лица, подписавшего настоящее решение) _____ (подпись)



Шестаков А.А.

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

