

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

№ ОРС-70/2024/000380
(номер решения)

26.07.2024
(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	70:22:0010103:128	
1.2	Рыночная стоимость объекта недвижимости, указанная в отчете об оценке рыночной стоимости	11 418 000 (Одиннадцать миллионов четыреста восемнадцать тысяч) рублей	
1.3	Дата поступления заявления	01.07.2024	
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	ООО «Г'аби» ИПШ 7024025744	
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	№ 93/2024 от 20.06.2024	
3.2	Дата определения рыночной стоимости объекта недвижимости	15.06.2024	
IV. Сведения об оценщиках, составивших отчет об оценке рыночной стоимости			
№ п/п	Фамилия, имя, отчество	Сведения о членстве	Сведения о

	(последнее - при наличии) оценщика	оценщика, в саморегулируемой организации оценщиков	квалификационном аттестате оценщика
1	Частнопрактикующий оценщик Соколова Дина Евгеньевна	Член СРО Ассоциация «Русское общество оценщиков», рег. № 008873 от 24.01.2014	Квалификационный аттестат № 026958-1 от 03.08.2021, сроком действия с 03.08.2021 по 03.08.2024, 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. Отсутствие сравнительного анализа между объектом оценки и объектом-аналогом №1 (ул. Учебная, 9/4) относительно таких ценообразующих параметров как рельеф и конфигурация, а также отсутствие корректирующих коэффициентов к стоимости данного объекта-аналога в расчетной таблице на стр. 52 Отчета в рамках сравнительного подхода, 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»* и **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 следующем: в рамках расчета рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом, в качестве объекта-аналога №1 (ул. Учебная, 9/4), Оценщик использует земельный участок, полностью покрытый растительностью, неправильной формы и имеющим изъяны рельефа (возвышенности и уклоны), чем и отличается от объекта оценки. Данные различия являются ценообразующими факторами и требуют внесения корректирующих коэффициентов к стоимости объекта-аналога №1 (ул. Учебная, 9/4).

2. Противоречивая информация, представленная Оценщиком относительно местоположения объекта-аналога №1 (г. Томск, ул. Шипкова, 7), а также аналога №2 (г. Томск, ул. Учебная, 9/4) и аналога №3 (г. Томск, пер. Восточный, 7), нарушает требования **статьи 11** Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»: *«Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение»*, **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): 1) в*

отчете об оценке должна быть изложена вся существенная информация, использованная оценщиком при определении стоимости объекта оценки; 2) существенная информация, приведенная в отчете об оценке, должна быть подтверждена путем раскрытия ее источников; 3) 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 следующем: при обосновании корректировки на местоположение на стр. 42 Отчета Оценщик указывает, что земельный участок, используемый в качестве аналога №1 (г. Томск, ул. Шипкова, 7), расположен в локальном историческом центре деловой активности в непосредственной близости от центра города и отнесен к категории «Центры деловой активности», величина корректировки его стоимости составляет 0%, при этом в расчетной таблице на стр. 52 Отчета размер корректировки, примененной в отношении аналога №1 составил минус 12%. Аналогично, с объектами-аналогами №2 и №3.

Директор

(полное наименование должности лица, подписавшего настоящее решение)



(Handwritten signature in blue ink)

Шестаков А.А.

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

(Handwritten signature in blue ink)

