

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

N ОРС -70/2024/000426
(номер решения)

14.08.2024
(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	70:21:0100044:435
1.2	Рыночная стоимость объекта недвижимости, указанная в отчете об оценке рыночной стоимости	11 880 773,91 (Одиннадцать миллионов восемьсот восемьдесят тысяч семьсот семьдесят три) рубля 91 копейка
1.3	Дата поступления заявления	31.07.2024
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	№ 2552-3 от 31.07.2024
3.2	Дата определения рыночной стоимости объекта недвижимости	27.05.2024

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. Величина итоговой рыночной стоимости объекта оценки, представленная Оценщиком в выводах на стр. 2, 4, 70, 71, 72 Отчета не подтверждается расчетами, представленными в таблице на стр. 66-68, что нарушает требования **подпункта 3 пункта 2** Федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 14.04.2022 № 200 (далее - **ФСО VI**): «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», **подпункта 13 пункта 7 ФСО VI**: «В отчете об оценке должны содержаться следующие сведения: описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке, включая процесс определения стоимости объекта оценки каждым из примененных методов оценки и соответствующие им расчеты».

2. В тексте Отчета отсутствует обоснование корректировок на состояние отделки, используемых Оценщиком в расчетной таблице на стр. 66-68, что нарушает требования **подпункта 13 пункта 7 ФСО VI**: «В отчете об оценке должны содержаться следующие сведения: описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке, включая процесс определения стоимости объекта оценки каждым из примененных методов оценки и соответствующие им расчеты», **подпункта 3 пункта 2 ФСО VI**: «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».

3. Необоснованное применение к стоимости объектов-аналогов №1 и №2 понижающего корректирующего коэффициента на «состояние отделки» приводит к искажению итоговой рыночной стоимости объекта оценки и нарушает требования **статьи 11** Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 № 135-ФЗ в части: «Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение»,

подпункта 2 пункта 2 ФСО VI: «*существенная информация, приведенная в отчете об оценке, должна быть подтверждена путем раскрытия ее источников*». Данное замечание основано на том, что объект оценки – отдельно стоящее нежилое здание. Согласно описанию и фотоматериалам, представленным Оценщиком на стр. 18-30, здание находится в удовлетворительном техническом состоянии, но требует проведения текущего ремонта. На дату оценки здание оснащено всеми необходимыми инженерными системами (электроснабжение, отопление, водоснабжение и водоотведение) и находится в эксплуатации: на 1 этаже производственно-складские площади/гараж, на 2 этаже – административно-бытовые помещения. В рамках расчета рыночной стоимости объекта оценки, Оценщик сравнивает объект оценки с объектами-аналогами №1 (ЛПК 2-й поселок 111 стр. 5) и №2 (Кузовлевский тракт) и применяет к их стоимости понижающий коэффициент в размере (-)15% на состояние отделки, считая, что данные объекты-аналоги имеют более хороший уровень отделки. Однако, согласно фотоматериалам, присутствующим в объявлениях о продаже данных объектов, уровень и состояние отделки объекта оценки и объектов-аналогов №1 и №2 можно считать сопоставимым: площади производственно-складского назначения у всех объектов находятся в удовлетворительном эксплуатируемом состоянии и не имеют какой-либо отделки, как и у объекта оценки; административная часть площадей также находится в пригодном к эксплуатации состоянии с необходимостью частичного текущего ремонта, чем также являются абсолютно сопоставимы с объектом оценки.

4. Отсутствие сравнительного анализа объекта оценки с объектом-аналогом №3 (ул. Героев Чубаровцев, 6, стр. 13) относительно «материала стен», а вследствие с этим отсутствие в расчетах на стр. 66-68 Отчета корректирующего коэффициента на данный фактор, приводит к занижению итоговой стоимости объекта оценки и нарушает требования **пунктов 3, 4** 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 том, что в качестве объекта-аналога №3 Оценщик использует нежилое здание, расположенное по ул. Героев Чубаровцев, 6, стр. 13. Согласно скриншоту предложения по данному объекту, представленному Оценщиком на стр. 115-118 Отчета, данное здание частично выполнено из кирпича, частично из металла, в отличие от объекта оценки, построенного полностью из кирпича. В данном случае необходимо применение корректировки на «материал стен».

Директор

(полное наименование должности лица, подписавшего настоящее решение)



Шестаков А.А.

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

