

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

№ ОРС-70/2024/000432
(номер решения)

20.08.2024
(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	70:21:0100013:1508
1.2	Рыночная стоимость объекта недвижимости, указанная в отчете об оценке рыночной стоимости	888 000 (Восемьсот восемьдесят восемь тысяч) рублей
1.3	Дата поступления заявления	01.08.2024
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	
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	№ 345/24 от 09.07.2024
3.2	Дата определения рыночной стоимости объекта недвижимости	21.06.2024

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	Белозерова Ирина Петровна	Член Некоммерческого партнерства СРО «Деловой Союз Оценщиков», свидетельство № 481 от 12.04.2012	Квалификационный аттестат № 039401-1 от 19.06.2024, сроком действия с 19.06.2024 по 19.06.2027, 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. Допущенные Оценщиком арифметические ошибки при вычислении корректирующих коэффициентов на размер земельных участков в рамках расчета рыночной стоимости (стр. 57-58 Отчета), искажают итоговую стоимость объекта оценки и нарушают требования **статьи 11** Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 № 135-ФЗ (далее - **ФЗ-135**) в части: «*Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение*». В соответствии с расчетами Оценщика, корректирующие коэффициенты на площадь земельных участков объектов-аналогов №1, №2, №3 составили: 0%, 33%, 60%, соответственно. Однако, в соответствии с расчетами, проведенными по данной же методике специалистами ОГБУ «ТОЦИК», корректирующие коэффициенты на площадь земельных участков объектов-аналогов №1, №2, №3 составили: -3,6%; 34,5%; 57,5%, соответственно. Учитывая, что величины корректировок на площадь земельных участков, используются Оценщиком в расчетах и напрямую влияют на рыночную стоимость объекта оценки, то Оценщику необходимо представить более подробный расчет вычислений.

2. Несоответствие величины корректировок на близость к автомагистрали, используемые Оценщиком к стоимостям объектов-аналогов в расчетной таблице на стр. 57-58, величинам, представленным Оценщиком в обосновании данных корректировок на стр. 50 Отчета, нарушает требования **статьи 11 ФЗ-135** в части: «*Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение*», **подпункта 13 пункта 7** Федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 14.04.2022 № 200 (далее - **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*». Данное замечание основано на том, что в обосновании используемых

корректировок, Оценщиком указаны следующие величины: 0%, +8%, +8%, соответственно к стоимостям объектов-аналогов №1, №2 и №3, а в расчетной таблице на стр. 57-58: -8%, 0%, 0%. Данное несоответствие означает отсутствие обоснования используемых величин корректировок в расчетной таблице.

3. Отсутствие сравнительного анализа объекта оценки и объекта-аналога №2 (ул. Профсоюзная, 2/75) относительно их местоположения в пределах города, в расчетах Оценщика, приводит к занижению итоговой 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 том, что местоположение и фактическая окружающая застройка объекта оценки, отличается от местоположения и окружающей застройки объекта-аналога №2 (ул. Профсоюзная, 2/75), что не может не отражаться на величине его рыночной стоимости. Так, объект оценки характеризуется более удобной транспортной доступностью, так как расположен в зоне, характеризующейся смежным размещением объектов производственно-складской застройки и объектов жилой застройки, с более развитой инфраструктурой. Местоположение объекта-аналога №2 (ул. Профсоюзная, 2/75) характеризуются более низкой транспортной доступностью и более низким качеством подъездных путей, а также большим удалением от центра города, в связи с тем, что территория его расположения характеризуется застройкой преимущественно производственными объектами и имеет более низкую развитость инфраструктуры. Данное различие в стоимости между объектами, расположенными в разных ценовых зонах, имеет отражение, в используемом Оценщиком справочнике (Официальный сайт Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиэлт», <https://statrielt.ru>).

Директор

(полное наименование должности
лица, подписавшего настоящее
решение)



Шестаков А.А.

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

