

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

№ ОРС-70/2024/000505
(номер решения)

10.09.2024
(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	70:14:0100040:1867
1.2	Рыночная стоимость объекта недвижимости, указанная в отчете об оценке рыночной стоимости	5 907 000 (Пять миллионов девятьсот семь тысяч) рублей
1.3	Дата поступления заявления	19.08.2024
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	Общество с ограниченной ответственностью «Топинвест» ИНН 7017154820
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	№ 265/2024 от 16.08.2024
3.2	Дата определения рыночной стоимости объекта недвижимости	06.08.2024

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	Турова Евгения Юрьевна	Член Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков» (НП «СМАО»), рег. №290 от 04.05.2007	Квалификационный аттестат № 035965-1 от 15.03.2024, сроком действия с 15.03.2024 по 15.03.2027, 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. Ошибочное и необоснованное применение двойной корректировки на «наличие инженерных коммуникаций» в отношении всех объектов-аналогов и применение неверного значения корректировки на «физическое состояние здания» в отношении объекта-аналога №2 приводит к занижению стоимости оцениваемого здания и нарушает требования **статьи 11** Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 № **ФЗ-135** (далее - **ФЗ-135**) в части: «Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение. В отчете в обязательном порядке указываются дата проведения оценки объекта оценки, используемые стандарты оценки, цели и задачи проведения оценки объекта оценки, а также иные сведения, необходимые для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки, отраженных в отчете» и **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». Данное замечание основано на том, что Объектом оценки является жилой дом – гостевой дом №5. Согласно описанию объекта оценки, на стр. 7-10 Отчета, а также фотоматериалам на стр. 46-47 Отчета, здание находится в недостроенном состоянии, а именно: отсутствуют полы, внутренняя отделка, частично лестницы, балконы и лоджии, оконные и дверные проемы не заполнены, а также отсутствуют инженерные и прочие коммуникации.

В качестве объекта-аналога №1 Оценщик использует объект в хорошем техническом состоянии и высококачественной внутренней отделкой, подведено электричество, водоснабжение, канализация и газовое отопление. В качестве объекта-аналога №2 Оценщик использует объект в хорошем техническом состоянии и черновой внутренней отделкой, подведено электричество, водоснабжение, канализация и электрическое отопление. В качестве объекта-аналога №3 Оценщик использует объект в хорошем техническом состоянии и улучшенной

внутренней отделкой, подведено электричество, водоснабжение, канализация и газовое отопление.

Таким образом, в качестве объектов-аналогов Оценщик использует законченные строительством здания имеющие все коммуникации: электричество, водоснабжение, канализацию и отопление. В связи с этим в отношении всех объектов-аналогов в расчетной табл. 7.3 на стр. 36-38 Отчета Оценщик принимает корректировку на наличие коммуникаций, включающую в себя не только подведение коммуникаций к участку, но и устройство их в домовладении. Корректировку на «физическое состояние здания» Оценщик рассчитывает через поправку на отсутствующие конструктивные элементы у оцениваемого здания, используя «Справочник укрупненных показателей стоимости строительства КО-Инвест «Жилые дома», 2020». В процессе расчетов Оценщик ошибочно повторно учитывает отсутствие у оцениваемого здания коммуникаций, тем самым применяет двойную корректировку на «наличие инженерных коммуникаций». Кроме того, при расчете корректировки на «физическое состояние здания», Оценщик не учитывает тот факт, что объект-аналог №2 имеет черновую отделку с отсутствующей внутренней отделкой, полами и прочими конструкциями.

2. Отсутствие обоснования применения в отношении стоимости всех объектов-аналогов «корректировки на торг» в размере - 15,20%, соответствующее среднему значению для неактивного рынка, приводит к занижению стоимости оцениваемого здания и нарушает требования **ст. 11 ФЗ-135** в части: «Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение. В отчете в обязательном порядке указываются дата проведения оценки объекта оценки, используемые стандарты оценки, цели и задачи проведения оценки объекта оценки, а также иные сведения, необходимые для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки, отраженных в отчете», **пункта 2** Федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 14.04.2022 № 200: «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)

