

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

N ОРС -70/2024/000521  
(номер решения)

17.09.2024  
(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	70:21:0100044:435
1.2	Рыночная стоимость объекта недвижимости, указанная в отчете об оценке рыночной стоимости	12 790 181,82 (Двенадцать миллионов семьсот девяносто тысяч сто восемьдесят один) рубль 82 копейки
1.3	Дата поступления заявления	27.08.2024
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	№ 2552-4 от 26.08.2024
3.2	Дата определения рыночной стоимости объекта недвижимости	26.08.2024

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. Необоснованное применение к стоимости объекта-аналога №1 (ЛПК 2-й поселок 111 стр. 5) понижающего корректирующего коэффициента в размере (-)27% на «состояние отделки» приводит к занижению итоговой рыночной стоимости объекта оценки и нарушает требования **статьи 11** Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее - **ФЗ-135**) в части: «Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение», **подпункта 2 пункта 2** Федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утверждённого приказом Минэкономразвития РФ от 14.04.2022 № 200: «*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 объектом-аналогом №1 (ЛПК 2-й поселок 111 стр. 5) и применяет к его стоимости понижающий коэффициент в размере (-)27% на состояние отделки, считая, что данный объект-аналог имеет более хороший уровень отделки. Однако, согласно фотоматериалам, присутствующим в объявлении о продаже данного объектов (стр. 116-117 Отчета), уровень и состояние отделки объекта оценки и производственно-складских площадей объекта-аналога №1 абсолютно сопоставимо: площади производственно-складского назначения находятся в удовлетворительном эксплуатируемом состоянии и не имеют какой-либо отделки, как и у объекта оценки; административная часть площадей объекта-аналога №1 в скриншоте объявления вовсе не представлена. Оснований, подтверждающих более высокий уровень отделки помещений объекта-аналога №1 (ЛПК 2-й поселок 111 стр. 5), в Отчете не представлено.

2. Использование значительной величины корректирующего коэффициента к стоимости объектов-аналогов №1 (ЛПК 2-й поселок 111 стр. 5) и №3 (ул. Героев Чубаровцев, 6,

стр. 13), незначительно отличающихся по фактору площади от объекта оценки, нарушает требования **статьи 11 ФЗ-135** в части: «Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение». Данное замечание основано на том, что площадь объекта оценки 1099,70 кв.м. Площадь объекта-аналога №1 916,6 кв.м. Площадь объекта оценки превышает площадь аналога №1 на 183 кв.м., что составляет менее 20% от всей площади, и является не существенным различием при столь значительных размерах зданий. При этом, величина корректировки на размер, принятая Оценщиком к стоимости аналога №1 в расчетной таблице на стр. 67 Отчета, составляет (-) 26% и является достаточно существенной, так как уменьшает стоимость каждого квадратного метра на 3 тыс. рублей. Аналогично, с объектом-аналогом №3 (ул. Героев Чубаровцев, 6, стр. 13), площадь которого составляет 968,0 кв.м., чем практически не отличается от объекта оценки. Вместе с тем, авторы Справочника, используемого Оценщиком в своих расчетах, сообщают, что в случаях, при небольших фактических различиях по ценообразующему параметру, величину корректировки следует рассчитывать с использованием степенной зависимости, а не по приведенным матрицам, так как значение средней корректировки, рассчитанной по средним диапазонам, является неоправданным. Комментарии авторов Справочника, следующие: «Приведенное в справочнике в матрицах разделение корректирующих коэффициентов по диапазонам площадей достаточно условно. Поэтому если площадь объекта аналога и/или объекта оценки приближается к границе диапазона, то рекомендуется рассчитывать корректировку на фактор масштаба с использованием степенной зависимости (по формуле)». Таким образом, в соответствии с рекомендациями авторов Справочника, если площадь объекта приближена к границе диапазона значений (как у объектов-аналогов №1 и №3), то корректировку на фактор масштаба необходимо рассчитывать по формуле с использованием степенной зависимости.

Директор

(полное наименование должности лица, подписавшего настоящее решение) \_\_\_\_\_ (подпись)



Шестаков А.А.

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

*А.А. Шестаков*

