

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

№ ОРС-70/2024/000579
(номер решения)

03.10.2024
(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	70:14:0318001:522
1.2	Рыночная стоимость объекта недвижимости, указанная в отчете об оценке рыночной стоимости	5 753 000 (Пять миллионов семьсот пятьдесят три тысячи) рублей
1.3	Дата поступления заявления	20.09.2024
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	№ 583-А/2024 от 17.09.2024
3.2	Дата определения рыночной стоимости объекта недвижимости	16.09.2024

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	Хлопцов Дмитрий Михайлович	Член СРО Ассоциация «Русское общество оценщиков», рег. № 000023 от 09.07.2007	Квалификационный аттестат № 038074-1 от 07.06.2024, сроком действия с 07.06.2024 по 07.06.2027, 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. Неверное определение статуса населенного пункта объекта оценки приводит к ошибочному определению размера корректирующих коэффициентов и нарушает требования **статьи 11** Федерального закона от 29.07.1998 № ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее - **ФЗ-135**) в части: «*Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение*», **пункта 2** Федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ № 200 от 14.04.2022 (далее - **ФСО VI**): «*При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов (требований): 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*». Данное замечание основано на том, что объект оценки расположен по адресу Томская область, муниципальный район Томский, сельское поселение Межениновское, село Межениновка, улица Лесная, дом 2. Согласно местоположению, относительно статуса населенного пункта объект оценки расположен в населенном пункте в ближайшей окрестности областного центра. Однако, при обосновании корректировки на «местоположение относительно областного центра» на стр. 42 Отчета, Оценщик относит объект оценки к среднему значению категории «райцентры сельскохозяйственных районов», обоснование отсутствует.

2. Использование несопоставимого с объектом оценки по местоположению объекта-аналога № 1 (г. Северск, Автодорога, 26/3, стр. 4) приводит к искажению итоговой рыночной стоимости объекта оценки и нарушает требования **подпункта б пункта 22** Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611 (далее - **ФСО №7**): «*в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым*

объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным». Данное замечание основано на том, что г. Северск является административным центром закрытого административно-территориального образования в границах которого расположены промышленные предприятия по разработке, изготовлению, хранению и утилизации оружия массового поражения, переработке радиоактивных и других материалов, военные и иные объекты, для которых установлен особый режим безопасного функционирования и охраны государственной тайны, включающий специальные условия проживания граждан (по данным <https://ru.wikipedia.org/wiki/Северск>). В связи с этим в г. Северске сформирован свой рынок недвижимости, имеющий особое ценообразование. В свою очередь объект оценки расположен в с. Межениповка, который является открытым административным центром Меженинского сельского поселения. Столь значительная разница по такому важном ценообразующем параметру, как местоположение, может привести к искажению стоимости объекта оценки.

3. Неверное и необоснованное применение корректировки на «физическое состояние объекта» в размере (-) 14,8% в отношении стоимости объектов-аналогов №1 и №3 привело к занижению стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода, а также нарушению требований **статьи 11 ФЗ-135** в части: «Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение», **подпункта б пункта 22 №7**: «в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным», а также **подпункта д пункта 22 ФСО №7**: «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 согласно описанию объекта оценки, а также фотоматериалам на стр. 32-36 Отчета, здание находится в неудовлетворительном состоянии, частично разрушено, а именно: отсутствуют полы, внутренняя отделка, частично оконные и дверные проемы не заполнены, а также отсутствуют инженерные и прочие коммуникации. В качестве аналогов №1 и №3 Оценщик использует объекты совершенно сопоставимые по своему физическому состоянию и внутренней отделке с объектом оценки, согласно фотоматериалам, представленных в объявлениях о их продаже на стр. 51-53 Отчета. Однако, в расчетной таблице Оценщик применяет корректировку в отношении их стоимости в размере - 14,8%, не отражающей действительной разницы между объектом оценки и аналогами.

4. По всему тексту Отчета Оценщик ссылается на представленный заказчиком оценки Технический паспорт на здание. Однако, в Приложении к Отчету данная документация отсутствует. Отсутствие в Отчете источника информации нарушает требования **статьи 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» и **пункта 2 ФСО VI** в части: «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,

