

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

№ ОРС -70/2024/000587
(номер решения)

08.10.2024
(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	70:21:0100015:6984
1.2	Рыночная стоимость объекта недвижимости, указанная в отчете об оценке рыночной стоимости	2 412 635,31 (Два миллиона четыреста двенадцать тысяч шестьсот тридцать пять) рублей 31 копейка
1.3	Дата поступления заявления	24.09.2024
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	№ 2550-2т от 12.09.2024
3.2	Дата определения рыночной стоимости объекта недвижимости	20.08.2024

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. Применение в расчетной таблице на стр. 50-52 Отчета неверного и необоснованного значения корректировки на «этаж» в отношении стоимости объекта-аналога №2 (пр. Фрунзе, 126) в размере 0%, не отражающей действительной разницы между объектом оценки и объектом-аналогом, ввиду того, что аналог расположен в подвале жилого дома, приводит к занижению итоговой рыночной стоимости объекта оценки и нарушает требования **статьи 11** Федерального закон «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», **подпунктов 3, 4 пункта 9** Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утверждённого приказом Минэкономразвития РФ от 14.04.2022 № 200 (далее - **ФСО V**): 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», **подпункта д пункта 22** Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611 (далее- **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 нежилое помещение, используемое Оценщиком в качестве аналога №2, согласно скриншоту объявления о его продаже на стр. 88-89 Отчета, расположено в цоколе, исходя из чего, Оценщик принимает величину поправки на этаж к его стоимости в размере 0%. Однако, данное помещение (аналог №2) расположено в многоквартирном доме, который относится к старому жилому фонду 1975 года постройки, конструктивная система которого не предусматривает наличия цокольных этажей, а только лишь подвальных. Факт расположения объекта-аналога №2 (пр. Фрунзе, 126) в подвале подтверждают также данные о нем, зарегистрированные в Едином государственном реестре недвижимости.

2. Применение в расчетной таблице на стр. 50-52 Отчета неверного и необоснованного значения корректировки на «красную линию» в отношении стоимости объекта-аналога №2 (пр. Фрунзе, 126) и объекта-аналога №3 (пос. Зональная Станция, ул. Совхозная, 2а) в размере (-)19%, не отражающей действительной разницы между объектом оценки и объектом-аналогом, ввиду того, что аналоги, как и объект оценки, имеют выход на внутри дворовую территорию жилого дома и не имеют выхода на красную линию, приводит к занижению итоговой рыночной стоимости объекта оценки и нарушает требования **статьи 11 ФЗ-135** в части: *«Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение»*, **подпунктов 3, 4 пункта 9 ФСО V**: 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»*, **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 объект оценки находится в многоквартирном доме, расположенном на отдалении от проезжей части, имеет выход на прилегающую ко двору территорию, что свидетельствует о не высоком уровне активности улицы и отсутствии выхода на красную линию. Жилой дом по адресу пр. Фрунзе, 126 имеет близость к проезжей части, однако, помещение, расположенное в нем и используемое Оценщиком в качестве аналога №2 имеет выход на внутри дворовую территорию (Вход №2 согласно фотоматериалам, представленным в объявлении на стр. 88-89 Отчета, что также свидетельствует о не высоком уровне активности месторасположения и отсутствии выхода на красную линию. Аналогично, помещения, используемые в качестве аналога №3 (пос. Зональная Станция, ул. Совхозная, 2а) имеют выход на внутри дворовую территорию и не имеют выхода на красную линию, о чем свидетельствуют фотоматериалы, представленные в скриншоте объявления (стр. 90-91 Отчета): предлагаемые к продаже помещения имеют наполовину заглубленные окна, которые расположены только со стороны заднего (дворового) фасада дома. Величина поправки к его стоимости в размере -19% на красную линию принята необоснованно.

3. Применение в расчетной таблице на стр. 50-52 Отчета неверного и необоснованного значения корректировки на «тип парковки» в отношении стоимости объекта-аналога №1 (ул. Белинского 20/1) и объекта-аналога №3 (пос. Зональная Станция, ул. Совхозная, 2а) в размере (-)9%, не отражающей действительной разницы между объектом оценки и объектом-аналогом, ввиду того, что аналоги, как и объект оценки, расположены в многоэтажных домах и имеют абсолютно сопоставимый «стихийный» тип парковки – бесплатные автостояночные места, расположенные у жилых домов, во дворах, с отсутствием разметки, приводит к занижению итоговой рыночной стоимости объекта оценки и нарушает требования **статьи 11 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)», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ № 200 от 14.04.2022 (далее - **ФСО VI**): *«существенная информация, приведенная в отчете об оценке, должна быть подтверждена путем раскрытия ее источников»*. Данное замечание основано на том, что в Отчете отсутствуют подтверждения наличия организованных парковочных мест у объектов-аналогов №1 и №3.

4. Отсутствие в тексте Отчета сравнительного анализа объекта оценки и объекта-аналога №1 (ул. Белинского, 20/1) относительно такого ценообразующего фактора, как наличие ограждения территории, приводит к искажению итоговой стоимости объекта оценки и нарушает требования **подпунктов 3, 4 пункта 9 ФСО V**: 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»*, **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 нежилое помещение, используемое Оценщиком в расчетах в качестве аналога №1, расположено на огражденной территории. Данный факт ограничивает круг потенциальных пользователей объекта, что в свою очередь снижает его стоимость по отношению к объекту оценки, доступ к которому не ограничен. Согласно Справочнику, используемому Оценщиком в расчетах, различие в стоимости по данному фактору между объектами составляет от 18% до 21%.

5. Использование Оценщиком на стр. 24 Отчета неактуального на дату оценки 20 августа 2024г., значительно удаленного от даты оценки «Анализа рынка нежилой недвижимости в г. Томск» по состоянию на июнь-июль 2023г., нарушает требования **подпункта а пункта 11 ФСО №7**: «Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки», а также **пункта 2 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».

Заместитель директора
по государственной кадастровой
оценке

(полное наименование должности
лица, подписавшего настоящее
решение)



(подпись)

Галяткина О.М.

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