

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

№ ОРС-70/2024/000609
(номер решения)

22.10.2024
(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	70:19:0000001:5255
1.2	Рыночная стоимость объекта недвижимости, указанная в отчете об оценке рыночной стоимости	4 180 000 (Четыре миллиона сто восемьдесят тысяч) рублей
1.3	Дата поступления заявления	02.10.2024
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	№ 108-1/2024 от 01.10.2024
3.2	Дата определения рыночной стоимости объекта недвижимости	30.09.2024

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	Частнопрактикующий оценщик Соколова Дина Евгеньевна	Член СРО Ассоциация «Русское общество оценщиков», рег. № 008873 от 24.01.2014	Квалификационный аттестат № 042404-1 от 29.07.2024, сроком действия с 29.07.2024 по 29.07.2027, 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. Использование в табл. 2.4.6 на стр. 27-29 Отчета анализа рынка о продаже помещений/зданий торгово-офисного назначения в г. Колпашево, включающего в себя помимо объектов торгово-офисного назначения предложения о продаже зданий/помещений производственно-складского назначения, комплексов объектов недвижимости, а также предложения, которые реализуются на торгах через электронные торговые площадки, свидетельствует о недостаточном исследовании сегмента рынка недвижимости, к которому относится объект оценки, что приводит к некорректному выбору объектов-аналогов, а также к нарушению требований **статьи 11** Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее - **ФЗ-135**): «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», **подпункта в пункта 11** Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611 (далее - **ФСО №7**): «Анализ рынка недвижимости выполняется в следующей последовательности: ..в) анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен», **подпункта в пункта 22** **ФСО №7**: «при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке», **пункта 7** Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 14.04.2022 № 200 (далее - **ФСО V**) в части: «Если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений. Цена предложения представляет собой мнение одной

из сторон потенциальной сделки, заинтересованной в более высокой цене, поэтому при проведении анализа цен предложений по аналогам оценщику следует учитывать:... соответствие цены аналога его характеристикам в сопоставлении с другими предложениями на рынке, избегая завышенных или заниженных цен предложения.», **подпункта б пункта 22 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», **пункта 2** Федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 14.04.2022 № 200 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, понять логику и объем проведенного оценщиком исследования, убедиться в его соответствии заданию на оценку и достаточности для цели оценки». Кроме того, следует отметить, что средняя удельная стоимость объектов, согласно предоставленной Оценщиком выборки, составила 25 342,00 руб./кв.м. Оценщиком в Отчете была определена удельная стоимость объекта оценки в размере 5 489,17 руб./кв.м., что в **5 раз ниже** средней удельной стоимости. Данный фактор указывают на то, что Оценщиком в качестве объектов-аналогов изначально выбраны объекты с низким показателем удельной рыночной стоимостью, что привело к занижению итоговой стоимости объекта оценки.

2. Использование Оценщиком объекта-аналога №3, имеющего самовольную пристройку в виде мансардного этажа, являющуюся ограничивающим фактором для полноценной эксплуатации нежилого здания, отрицательно влияющую на стоимость предложения о продаже данного здания, приводит к занижению как стоимости аналога, так и стоимости объекта оценки и нарушает требования **пункта 10** Федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 14.04.2022 № 200: «В процессе оценки оценщик собирает информацию, достаточную для определения стоимости объекта оценки, принимая во внимание ее достоверность, надежность и существенность для цели оценки. Признание информации достоверной, надежной, существенной и достаточной требует профессионального суждения оценщика, сформированного на основании анализа такой информации. Информация может быть получена от заказчика оценки, правообладателя объекта оценки, экспертов рынка и отрасли, а также из других источников», а также **подпункта 1 пункта 10 ФСО V**: «В рамках сравнительного подхода при выборе аналогов следует учитывать достаточность и достоверность информации по каждому аналогу» и **подпункта б пункта 22 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 согласно источнику <https://pkk.rosreestr.ru> нежилое здание, использованное в качестве объекта-аналога №3, является двухэтажным. Однако, согласно фотоматериалам, представленным в объявлении о продаже данного объекта на стр. 54 Отчета нежилое здание, имеет третий мансардный этаж. В результате телефонного разговора, по указанному контактному номеру телефона в скриншоте объявления, факт наличия мансардного этажа подтвержден. Контактное лицо также утверждает, что разрешение на строительство и ввод в эксплуатацию после реконструкции мансардного этажа отсутствуют. Таким образом мансардный этаж считается самовольной пристройкой и в некоторых случаях согласно конструктивным особенностям сооружения может подлежать сносу. Неизвестно соблюдены ли санитарные, противопожарные и другие нормы, а также параметры разрешенного строительства, которые действуют в отношении нежилого здания. При продаже

объекта необходимо полноценно распоряжаться недвижимым имуществом, что в данном случае невозможно. Наличие самовольной пристройки у здания значительно снижает цену предложения объекта-аналога.

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