

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

№ ОРС-70/2024/000627  
(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	70:14:0107001:1004
1.2	Рыночная стоимость объекта недвижимости, указанная в отчете об оценке рыночной стоимости	2 829 000 (Два миллиона восемьсот двадцать девять тысяч) рублей
1.3	Дата поступления заявления	09.10.2024
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	№ 137/2024 от 03.10.2024
3.2	Дата определения рыночной стоимости объекта недвижимости	26.09.2024

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 несопоставимого с объектом оценки по местоположению объекта-аналога № 1 (г. Северск, ул. Тургенева, д. 33, стр. 6а) 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. Кафтанчиково, который является открытым административным центром Заречного сельского поселения. Столь значительная разница по такому важному ценообразующему параметру, как местоположение, может привести к искажению стоимости объекта оценки.

2. Отсутствие в Отчете обоснования применения в расчетной табл. 4.2.1 на стр. 42 Отчета корректировки «на торг» в размере -21%, соответствующей среднему значению для неактивного рынка, в отношении стоимости всех объектов-аналогов привело к занижению стоимости объекта оценки и нарушению требований **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. 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 (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».

3. Применение в отношении стоимости объекта-аналога №2 корректировки «на функциональное назначение» в размере 23% не отображающей действительной разницы в функционале объекта оценки и объекта-аналога, приводит к искажению итоговой стоимости объекта оценки и нарушает требования 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 – картофелехранилище является зданием складского назначения, где помимо овощей возможно хранение иных продуктов, материалов и товаров. Объект аналог № 2 является объектом производственно-складского назначения. По конструктивным элементам объект оценки и объект-аналог незначительно отличаются друг от друга.

4. На стр. 14 Отчета Оценщик указывает «Фотографии предоставлены Заказчиком по причине того, что с начала марта 2020 г. оценочная деятельность осуществляется в условиях новой реальности, обусловленной пандемией нового коронавируса COVID-19». Однако, по всему тексту Отчета указано, что дата проведения осмотра объекта оценки 26 сентября 2024г. На стр. 29 Отчета Оценщиком указано, что на основании визуального осмотра были определены конструктивные характеристики здания. Таким образом, определить проводился ли Оценщиком осмотр объекта оценки не предоставляется возможным, что нарушает требования пункта 5 ФСО №7: «При сборе информации об оцениваемом объекте недвижимости оценщик или его представитель проводит осмотр объекта оценки в период, возможно близкий к дате оценки, если в задании на оценку не указано иное. В случае непроведения осмотра оценщик указывает в отчете об оценке причины, по которым объект оценки не осмотрен, а также допущения и ограничения, связанные с непроведением осмотра», статьи 11 ФЗ-135 в части: «Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение» и 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».

Директор

(полное наименование должности лица, подписавшего настоящее решение)



Шестаков А.А.

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

