

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

N ОРС -70/2024/000680
(номер решения)

22.11.2024
(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	70:21:0200019:497
1.2	Рыночная стоимость объекта недвижимости, указанная в отчете об оценке рыночной стоимости	12 776 970,29 (Двенадцать миллионов семьсот семьдесят шесть тысяч девятьсот семьдесят) рублей 29 копеек
1.3	Дата поступления заявления	05.11.2024
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	Общество с ограниченной ответственностью «Томич» ИНН 7017407245
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	№ 2521-9 от 02.11.2024
3.2	Дата определения рыночной стоимости объекта недвижимости	10.09.2024

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. Неверное отнесение объектов-аналогов №2 (ул. В. Высоцкого, 39) и №3 (пр. Ленина 217 стр. 13) к сегменту «Предпринимательство», ввиду ошибочного мнения Оценщика о сопоставимости данных аналогов с объектом оценки, приводит к отсутствию в расчетной таблице на стр. 44 Отчета поправочного коэффициента на «вид разрешенного использования» к их стоимости 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*, **подпунктов 3, 4 пункта 9** Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (**ФСО V**)», утверждённого приказом Минэкономразвития РФ от 14.04.2022 № 200: «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*». Данное замечание основано на том, что в расчетной таблице на стр. 44 Отчета, Оценщик неверно определяет код вида разрешенного использования (далее – ВРИ) объектов-аналогов №2 (ул. В. Высоцкого, 39) и №3 (пр. Ленина 217 стр. 13) – как 4.9. Данный код (4.9), согласно используемого Оценщиком справочника StatRielt_07_2024, относится к сегменту «Предпринимательство» и предполагает «Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 3.0, 4.0, а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо». Однако, ВРИ объекта-аналога №2 (ул. В. Высоцкого, 39) - для строительства производственной базы, также как и объекта-аналога №3 (пр. Ленина 217 стр. 13) – для эксплуатации производственных зданий и сооружений, не предполагает подобного использования, в отличие от объекта оценки с ВРИ – для эксплуатации производственных зданий, автосервиса и платной автостоянки.

2. Допущенная Оценщиком арифметическая ошибка в расчетной таблице на стр. 43-45 Отчета при определении валовой коррекции по модулю у объекта-аналога №3 влечет за собой неверный расчет весовых коэффициентов и в дальнейшем неверное определение итоговой рыночной

стоимости 1 кв.м. площади объекта оценки, а также приводит к нарушению требований **статьи 11 ФЗ-135** в части: «Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение».

3. Допущенная Оценщиком арифметическая ошибка в расчетной таблице на стр. 43-45 Отчета при определении весовых коэффициентов, влечет за собой дальнейшее неверное определение итоговой рыночной стоимости 1 кв.м. площади объекта оценки, а также приводит к нарушению требований **статьи 11 ФЗ-135** в части: «Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение». Данное замечание основано на том, что Оценщик, согласно представленным в Отчете расчетам, объекту-аналогу №2 с валовой коррекцией 91,11% присваивает максимальный весовой коэффициент равный 0,446, а объекту-аналогу №1 с наименьшей величиной валовой коррекции 44,6% – минимальный весовой коэффициент 0,218. Данный факт нарушает существующие методологические требования о том, что необходимо присваивать вес каждому аналогу в зависимости от степени схожести объекта оценки и объекта-аналога – цитата из главы 8.4 Учебника «Оценка недвижимости» под ред. А.Г. Грязновой: «Наибольший вес присваивается скорректированным величинам цен тех отобранных аналогов, к которым вводились меньшее количество и величина поправок. Иначе говоря, наибольший вес при согласовании результатов корректировок будут иметь те аналоги, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом». Максимально сопоставимый с объектом оценки аналог – это аналог №1, так как его начальная стоимость подвергалась наименьшему использованию корректировок – 44,6%, следовательно, весовой коэффициент для данного объекта-аналога должен быть максимальным.

Директор

(полное наименование должности
лица, подписавшего настоящее
решение)



(подпись)

Шестаков А.А.

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

Handwritten signature in blue ink.

