

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

№ ОРС-70/2024/000707
(номер решения)

05.12.2024
(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	70:21:0100018:491
1.2	Рыночная стоимость объекта недвижимости, указанная в отчете об оценке рыночной стоимости	8 619 000 (Восемь миллионов шестьсот девятнадцать тысяч) рублей
1.3	Дата поступления заявления	20.11.2024
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	Общество с ограниченной ответственностью «Томскоблсельхозтехника» ИНН 7017036706
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	№ 156/2024 от 13.11.2024
3.2	Дата определения рыночной стоимости объекта недвижимости	12.11.2024

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	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. Ошибочное позиционирование нежилых помещений, используемых в качестве объекта-аналога № 4 (г. Томск, ул. Пролетарская, д. 62/6) в рамках сравнительного подхода и объекта-аналога №1 (г. Томск, ул. Водяная, д. 65б) в рамках доходного подхода, как нежилые здания, приводит к ошибочному применению корректировок в отношении их стоимости на «тип объекта», а следовательно к искажению итоговой 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*», **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*», 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 объявлениям о продаже указанных аналогов на стр. 67-68 Отчета, а также данных Публичной кадастровой карты (источник: <https://pkk.rosreestr.ru>), объектами-аналогами являются нежилые помещения в отличие от объекта оценки, который является жилым зданием.

2. Использование в рамках сравнительного подхода при определении стоимости объекта оценки в расчетной таблице на стр. 43 Отчета неверной площади у объекта-аналога №1 (г. Томск, Кузовлевский тракт) приводит к определению неверной удельной стоимости данного аналога, а вследствие с этим к неверным расчетам объекта оценки и нарушению требований **статьи 11 ФЗ-**

135 в части: «Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение», **пункта 2** Федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утверждённого приказом Минэкономразвития РФ от 14.04.2022 № 200 (далее - **ФСО VI**): «При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов (требований): 1) в отчете об оценке должна быть изложена вся существенная информация, использованная оценщиком при определении стоимости объекта оценки; 2) существенная информация, приведенная в отчете об оценке, должна быть подтверждена путем раскрытия ее источников; 3) 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 площадь аналога №1 с кадастровым номером 70:21:0104004:264, согласно данным Публичной кадастровой карты (источник: <https://pkk.rosreestr.ru>), составляет 617 кв.м. Однако, Оценщик в расчетной табл. 4.2.1 на стр. 43 Отчета, указывают иную площадь в размере 640 кв.м. Таким образом, неверно указанная основополагающая характеристика приводит к искажению рыночной стоимости объекта оценки.

3. Нежилое помещение, используемое в качестве объекта-аналога № 3 (г. Томск, ул. Циолковского, д. 17) в рамках доходного подхода при расчёте размера арендной ставки объекта оценки, расположено на закрытой территории, что ограничивает круг потенциальных пользователей объекта, и в свою очередь снижает его стоимость по отношению к объекту оценки, доступ к которому не ограничен. Однако, сравнительный анализ объекта оценки и объекта-аналога №3 по данному ценообразующему фактору в тексте Отчета отсутствует, что приводит к искажению итоговой рыночной стоимости и нарушает требования **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 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». Согласно Справочнику, используемому Оценщиком в своих расчетах, различие в стоимости по данному фактору между объектами составляет от 11% до 15%.

4. Неверное позиционирование местоположения объекта-аналога №3 в рамках сравнительного подхода при определении стоимости объекта оценки привело к применению неверного значения корректировки на «местоположение» в отношении стоимости данного аналога, искажению итоговой стоимости объекта оценки и нарушению требований **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», **пункта 10 ФСО V**: «В рамках сравнительного подхода при выборе аналогов следует: «использовать при проведении анализа наиболее сопоставимые аналоги для того,

чтобы вносить меньше корректировок», 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 объект оценки расположен в промышленной зоне городе, ближайшее окружение представлено административными зданиями, многоквартирными и индивидуальными жилыми домами. Данное местоположение характеризуется хорошей транспортной доступностью, подъездными путями, а также интенсивным транспортным потоком, в шаговой доступности от объекта оценки есть остановки общественного и маршрутного транспорта. Аналог №3 находится в промышленной зоне на окраине города, в значительном отдалении от остановок общественного транспорта, жилой застройки, чем существенно отличается от объекта оценки. С учетом данных факторов корректировка на «местоположение» в размере 4% в расчетной табл. 4.2.1 на стр. 43 Отчета не отражает действительной разницы в местоположении объекта оценки и объекта-аналога.

Директор

(полное наименование должности
лица, подписавшего настоящее
решение)



(подпись)

Шестаков А.А.

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