

Решение

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

N ОРС -70/2024/000725
(номер решения)

13.12.2024
(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	70:22:0020103:82
1.2	Рыночная стоимость объекта недвижимости, указанная в отчете об оценке рыночной стоимости	886 000 (Восемьсот восемьдесят шесть тысяч) рублей
1.3	Дата поступления заявления	28.11.2024
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	
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	№ 608/2024 от 26.11.2024
3.2	Дата определения рыночной стоимости объекта недвижимости	26.11.2024

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	Лобов Юрий Алексеевич	Член НП СРО «Деловой Союз Оценщиков», рег. номер № 1135 от 07.02.2020	Квалификационный аттестат № 035632-1 от 15.01.2024, сроком действия с 15.01.2024 по 15.01.2027, 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. Информация, использованная Оценщиком на стр. 29-30 Отчета для расчетов удельной стоимости единицы объекта оценки, не соотносится с характеристиками объекта оценки, что 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». Данное замечание основано на том, что объектом оценки является здание центрального склада площадью 535,2 кв.м, расположенное по адресу – Томская обл., ЗАТО Северск, п. Орловка, пер. Новый, 9, стр. 2. Согласно информации, документально представленной в Отчете – год подстройки здания 1964, что подтверждается представленной в Отчете технической документацией (стр. 46-51 Отчета). Для расчета рыночной стоимости, Оценщик использует метод затрат воспроизводства (восстановления) в рамках затратного подхода, с использованием информационной системы U-DATA.NET, основанной на данных регулярных печатных изданий Ко-Инвест. При этом, Оценщик объект оценки позиционируется как гараж площадью 225,6 кв.м и в качестве аналога, использует мастерские ремонтные для гаражного хозяйства, что противоречит наименованию, площади и функциональному назначению объекта оценки, при этом обоснование использования данного аналога отсутствует.

2. Величина общего физического износа объекта оценки в размере 78,3%, рассчитанная оценщиком в рамках экспертного метода на стр. 32-33, не соответствует величине физического износа, используемой в расчетах на стр. 37 Отчета (80%), что также нарушает требования **статьи 11 ФЗ-135** в части: «Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение».

3. Величина прибыли предпринимателя в размере 4%, используемая Оценщиком в расчетной таблице на стр. 37 Отчета, не соответствует действительной величине прибыли предпринимателя, характерной для объектов, аналогичных объекту оценки, что 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)», утверждённого приказом Минэкономразвития РФ от 14.04.2022 № 200 (далее - **ФСО VI**):

«существенная информация, приведенная в отчете об оценке, должна быть подтверждена путем раскрытия ее источников». Т.е., согласно, справочным данным, представленным на стр. 36 Отчета, среднее значение величины прибыли предпринимателя для складских помещений и зданий, которым является объект оценки, находится в диапазоне от 6% до 10%.

Кроме того, справочная информация по используемой Оценщиком величине прибыли предпринимателя из источника «Statrielt» (стр. 36 Отчета) датирована 01.04.2024, в то время, как дата оценки – 26.11.2024. Использование более отдаленной от даты оценки информации при наличии более приближенной к ней (в данном же справочнике присутствует на 01.10.2024), может влиять на итоговый результат определения стоимости, вводить в заблуждение пользователей отчета и допускать неоднозначное толкование, чем нарушает требования **статьи 11 ФЗ-135: «Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение».**

4. В рамках расчета величины экономического износа (стр. 36 Отчета), Оценщиком использована информация, не подтвержденная должным образом, что может вводить в заблуждение пользователей Отчета и допускать неоднозначное толкование: ссылка, подтверждающая использованные в формуле величины численности населенных пунктов – п. Орловка и г. Томск, - не активна.

В отчете отсутствует обоснование использования величин весов факторов: численности населения присвоен больший вес фактора 0,6, а средней заработной плате меньший – 0,4, что нарушает требования **статьи 11 ФЗ-135: «Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение»** и **подпункта 1 пункта 2 ФСО VI: «в отчете об оценке должна быть изложена вся существенная информация, использованная оценщиком при определении стоимости объекта».**

Директор

(полное наименование должности
лица, подписавшего настоящее
решение)



(подпись)

Шестаков А.А.

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

