

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

N ОРС -70/2024/000735
(номер решения)

20.12.2024
(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	70:21:0100015:6984
1.2	Рыночная стоимость объекта недвижимости, указанная в отчете об оценке рыночной стоимости	2 198 464,94 (Два миллиона сто девяносто восемь тысяч четыреста шестьдесят четыре) рубля 94 копейки
1.3	Дата поступления заявления	02.12.2024
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	№ 2550-5т от 29.11.2024
3.2	Дата определения рыночной стоимости объекта недвижимости	05.11.2024

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	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. Отсутствие сравнительного анализа относительно возраста здания объекта оценки и объектов-аналогов и, соответственно, отсутствие корректировки на «возраст здания» в отношении стоимости всех объектов-аналогов приводит к искажению итоговой стоимости объекта оценки 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» и **подпункта д пункта 22** Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611 (далее - **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 расположен в здании 2012 года постройки. Объекты-аналоги №1-№3 более ранних годов постройки. Однако, сравнительный анализ объекта оценки с данными аналогами относительно возраста зданий, в расчетах на стр. 52-54 Отчета отсутствует.

2. Необоснованное применение корректировки на «наличие отдельного входа» в отношении стоимости объекта-аналога №1 в размере -9% приводит к искажению итоговой стоимости объекта оценки и нарушает требования **статьи 11** Федерального закона «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», **подпункта 2 пункта 2** Федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утверждённого приказом Минэкономразвития РФ № 200 от 14.04.2022: «существенная информация, приведенная в отчете об оценке, должна быть подтверждена путем раскрытия ее источников», **пп. 3, 4 п. 9 ФСО V**: одним из основных этапов сравнительного подхода является «сравнительный анализ количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и объекта

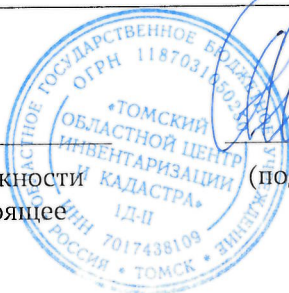
оценки; внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами». Данное замечание основано на том, что объект оценки расположен в цокольном этаже и не имеет отдельный от других помещений вход. Объект-аналог №1 (пр. Мира 48/4), согласно скриншоту объявления и фотоматериалам, присутствующим в объявлении о продаже, расположен на 2 и 3 этажах, вход в которые возможен исключительно через первый этаж. Таким образом, различие в стоимости между объектом оценки и объектом-аналогом №1, не имеющими отдельного от других помещений входа, отсутствует. Применение корректировки в данном случае не требуется.

3. Использование несопоставимого с объектом оценки по местоположению объекта-аналога №2 (г. Северск, ул. Комсомольская, 6) приводит к искажению итоговой стоимости объекта оценки и нарушает требования **подпункта 2 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 11 ФСО №7**: «Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта». Данное замечание основано на том, что в качестве аналога №2 (г. Северск, ул. Комсомольская, 6) Оценщик использует объект, расположенный в другом населенном пункте, значительно отличающемся от объекта оценки по своим социально-экономическим характеристикам (численность населенного пункта, средняя заработная плата, объем жилищного строительства и др.). При этом, в рамках анализа рынка на стр. 33-34, Оценщиком были выявлены объекты, более сопоставимые с оцениваемым как по местоположению, так и по физическим характеристикам, таким как площадь и состояние отделки. Таким образом, использование менее сопоставимых объектов в качестве аналогов при наличии более сопоставимых, влечет за собой нарушение указанных выше требований законодательства в области оценочной деятельности.

4. В рассматриваемом Отчете об оценке Оценщик использует информацию «Справочника оценщика недвижимости» под ред. Лейфера Л.А., датированную 2020 годом, источника «Statrielt» датированную 01.07.2024 в то время как дата оценки – 05.11.2024. Использование более отдаленной от даты оценки информации при наличии более приближенной к ней, может влиять на итоговый результат определения стоимости, вводить в заблуждение пользователей отчета и допускать неоднозначное толкование, тем самым нарушает требования **статьи 11 ФЗ-135**: «Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение».

Директор

(полное наименование должности
лица, подписавшего настоящее
решение)



(подпись)

Шестаков А.А.

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

