

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

№ ОРС-70/2024/000763
(номер решения)

27.12.2024
(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	70:21:0104004:277
1.2	Рыночная стоимость объекта недвижимости, указанная в отчете об оценке рыночной стоимости	7 101 000 (Семь миллионов сто одна тысяча) рублей
1.3	Дата поступления заявления	16.12.2024
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	№ 175/2024 от 12.12.2024
3.2	Дата определения рыночной стоимости объекта недвижимости	05.12.2024

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. Необоснованное применение понижающей корректировки в размере (-)38,3% на «техническое состояние» в отношении стоимости объекта-аналога №3 и понижающей корректировки в размере (-)47,9% на «техническое состояние» в отношении стоимости объекта-аналога №2 в рамках сравнительного подхода в расчётной таблице на стр. 48 Отчета приводит к занижению итоговой стоимости объекта оценки 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 (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 объектом оценки является неэксплуатируемое административное нежилое здание. В качестве объекта-аналога №3 оценщик применяет помещение, которое согласно фотографиям, представленным в объявлении расположено в здании, которое, в свою очередь, имеет удовлетворительное техническое состояние и нуждается в ремонте. На одной из фотографий отчетливо видно разрушение кирпичной кладки стены здания. Оценщик применяет понижающую корректировку в размере (-)38,30% на его техническое состояние необоснованно. Аналог №2 представляет собой здание 1975 года постройки, согласно данным

<https://pkk.rosreestr.ru>, что свидетельствует о значительном сроке эксплуатации объекта и, следовательно, физическом износе, никаких сведений в объявлении о проведении текущего/поддерживающего ремонта не отражено. Применение корректировки значительного размера (-)47,90 % считаем необоснованным. Более того, использование столь значительной величины корректирующего коэффициента к стоимостям объектов-аналогов, требует более детального анализа состояния объектов-аналогов и подробного сравнительного анализа с представлением в Отчете подтверждающей информации, а в качестве обоснования, также, и столь значительной разницы в их техническом состоянии в сравнении с объектом оценки.

2. Необоснованное применение понижающей корректировки в размере (-)31% на «состояние отделки» в отношении стоимости объекта-аналога №2 в рамках сравнительного подхода в расчётной таблице на стр. 48 Отчета приводит к занижению итоговой стоимости объекта оценки и нарушает требования **статьи 11 ФЗ-135** в части: «Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение», **подпунктов 3, 4 пункта 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» и **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 состояние отделки аналога №3, согласно фотографиям из объявления удовлетворительное, со следами эксплуатации. Выполнена крайне бюджетная отделка: полы – бетон, стены окрашены, потолки окрашены, ремонт проведен только в офисном помещении, расположенном на антресоле. В расчетной таблице размер корректировки на отделку составил (-31%). Считаем, что размер корректировки применен необоснованно. Подтверждение использования значительных величин корректирующих коэффициентов (30% и более%) требует более детального и подробного сравнительного анализа с представлением в Отчете подтверждающей информации.

Директор

(полное наименование должности
лица, подписавшего настоящее
решение)



(подпись)

Шестаков А.А.

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

