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

N ОРС-70/2023/001492 (номер решения)

24.01.2024 (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	70:14:0306003:778
1.2	Рыночная стоимость объекта недвижимости, указанная в отчете об оценке рыночной стоимости	14 221 000 (Четырнадцать миллионов двести двадцать одна тысяча) рублей
1.3	Дата поступления заявления	28.12.2023
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	№ 231/23Д от 15.12.2023
3.2	Дата определения рыночной стоимости объекта недвижимости	15.12.2023
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 Доценко Юлия Геннадьевна	Член ассоциации «Русское общество оценщиков» (СОО «РОО»), включена в реестр 18.03.2008 г. за регистрационным номером 004019	Квалификационный аттестат № 027773-1 от 10.08.2021, сроком действия с 10.08.2021 по 10.08.2024, 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. В рамках расчета рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом Оценщиком допущены арифметические ошибки: на стр. 40-41 Отчета в обосновании корректировки на «этажность» и в расчетной таблице на стр. 36-37 Отчета Оценщик ошибочно применяет в отношении стоимости объектов-аналогов №1 и №2 корректировки с отрицательными значениями и неверно рассчитывает её размер. Данный факт приводит к существенному искажению итоговой рыночной стоимости объекта оценки и нарушению требований требования **статьи 11** Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 № **ФЗ-135** (далее - **ФЗ-135**) в части: «*Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение*». Отличие этажности объектов-аналогов от объекта оценки требует внесения «положительной» корректировки.

2. Использование в расчетах объекта-аналога №3, имеющего минимальную удельную стоимость в представленном «Анализе фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен» на стр. 23-24 Отчета, а также отсутствие корректировок в отношении стоимости вышеуказанного аналога на «статус населенного пункта», «пешеходный трафик» и на «красную линию», свидетельствует о занижении Оценщиком итоговой стоимости объекта оценки и нарушении требований **подпункта 3 пункта 7** Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утверждённого приказом Минэкономразвития РФ от 14.04.2022 № 200 (далее - **ФСО V**): «*...при проведении анализа цен предложений по аналогам оценщику следует учитывать соответствие цены аналога его характеристикам в сопоставлении с другими предложениями на рынке, избегая завышенных или заниженных цен предложения*», **статьи 11** Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 № **ФЗ-135** в части: *«Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение. В отчете в обязательном порядке указываются дата проведения оценки объекта оценки, используемые стандарты оценки, цели и задачи проведения оценки объекта оценки, а также иные сведения, необходимые для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки, отраженных в отчете»*, **пп. 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», **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»* и **пп. б п. 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 объектом оценки является нежилое здание, расположенное на ул. Мира, на «красной линии» в центральной части с. Богашево, характеризующееся хорошей транспортной доступностью, подъездными путями, интенсивным транспортным потоком и активным пешеходным трафиком с наличием в шаговой доступности от объекта оценки остановки общественного и маршрутного транспорта, что очень важно для размещения коммерческих торгово-офисных объектов, а объект-аналог №3 расположен по адресу: Томская область, Томский р-н, с. Лучаново, ул. Заводская. Данное нежилое здание по местоположению не сопоставимо с объектом оценки, включая несопоставимость по множеству параметров, таких как: развитость инфраструктуры, тип и характер окружающей застройки, плотность застройки, уровень благоустройства района, наличие автомобильного и пешеходного трафика, транспортная доступность и степень отдаленности от остановок общественного транспорта. Таким образом, корректировки в отношении стоимости аналога №3 на «статус населенного пункта» и «пешеходный трафик» в размере 0%, не отражают действительной разницы и приводят к занижению стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода. Кроме того, в скриншоте объявления о продаже данного нежилого здания на стр. 60-61 Отчета, не указан точный адрес расположения. Однако, Оценщик по всему тексту Отчета указывает, что данный объект расположен на «красной линии». Данное утверждение является некорректным, так как невозможно точно установить местоположение объекта-аналога №3, а факт расположения земельного участка на «красной линии» ничем не подтвержден.

3. Отсутствие в представленном Оценщиком «Анализе фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен» на стр. 23-24 Отчета, ссылок на источники информации, ведущих к источникам информации, позволяющих идентифицировать и проверить представленные предложения, нарушает требования **пункта 2** Федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утверждённого приказом Минэкономразвития РФ № 200 от 14.04.2022 (далее - **ФСО VI**) в части: *«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»*, **п. 8 ФСО VI в части**: *«Подтверждение полученной из внешних источников информации, указанной в подпункте 2 пункта 2 настоящего федерального стандарта оценки, должно быть выполнено следующим образом: в виде ссылок на источники информации, позволяющих идентифицировать источник информации и определить дату ее появления (публикации) или подготовки. В*

частности, в отчет об оценке включаются прямые ссылки на страницы сайтов информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", на которых размещена информация, а также реквизиты используемых документов и материалов (например, источник, название издания, название статьи, сведения об авторе и дата или период опубликования)».

И.о. заместителя директора по государственной кадастровой оценке		О.А. Хацкевич
(полное наименование должности лица, подписавшего настоящее решение)	(подпись)	(фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии) лица, подписавшего настоящее решение)