

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

N OPC-70/2023/001226
(номер решения)

20.12.2023
(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	70:21:0200050:400
1.2	Рыночная стоимость объекта недвижимости, указанная в отчете об оценке рыночной стоимости	440 000 (Четыреста сорок тысяч) рублей
1.3	Дата поступления заявления	05.12.2023
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	№ 254/2023 от 04.12.2023
3.2	Дата определения рыночной стоимости объекта недвижимости	01.12.2023

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	Лобов Юрий Алексеевич	Член НП СРО «Деловой Союз Оценщиков», рег. номер № 1135 от 07.02.2020	Квалификационный аттестат № 018370-1 от 15.01.2021, сроком действия с 15.01.2021 по 15.01.2024, 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			
<p>1. Неверный расчёт физического износа здания, отсутствие обоснования и подтверждения расчёта функционального и внешнего (экономический) износа объекта оценки в рамках затратного подхода, приводит к отсутствию прозрачности и невозможности проверки правильности расчёта износа здания, нарушает требования статьи 11 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 № 135-ФЗ (далее - ФЗ-135): «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», а также 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): 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.» и п. 8 ФСО VI: «Подтверждение полученной из внешних источников информации, указанной в подпункте 2 пункта 2 настоящего федерального стандарта оценки, должно быть выполнено следующим образом: в виде материалов и копий документов, информационных источников, которые с высокой вероятностью недоступны или могут быть в будущем недоступны, в частности, по причине изменения этой информации или адреса страницы в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", отсутствия информации в открытом доступе (например, информация, предоставленная заказчиком оценки) либо доступ к которым происходит на платной основе; такое раскрытие информации делается с учетом ограничений,</p>			

связанных с конфиденциальностью информации». Данное замечание основано на том, что согласно описанию характеристик физического износа, конструктивным элементам требуется капитальный ремонт, однако в табл. на стр. 33-34 Отчета физический износ фундамента, наружных стен, перегородок, перекрытия и кровли применяется Оценщиком в размере 90%, который соответствует износу для полностью разрушенных конструктивных элементов зданий/помещений, не подлежащих ремонту. Однако согласно «Методическим рекомендациям по определению физического износа современных зданий. Ф.П. Великов» на которые Оценщик ссылается в обосновании расчетов износа, максимальный физический износ составляет 70-80%. Физический износ конструктивного элемента «прочие конструкции» применяется Оценщиком в размере 100%. Однако, что именно Оценщик подразумевает под «прочими конструкциями» неизвестно. Физический износ конструктивного элемента «особостроительные работы, лифты» применяется Оценщиком в размере 100%. Объектом оценки является помещение, расположенное в трехэтажном здании, которое не предусматривает наличие лифта. Таким образом, физический износ для данного элемента должен быть исключен полностью.

В рамках затратного подхода на стр. 34-35 Отчета Оценщиком рассчитан функциональный и внешний (экономический) износ объекта оценки. Данные показатели рассчитаны на основании таблиц с характеристиками параметров. Однако в Отчете отсутствуют прямые ссылки на источники информации, а информация, содержащаяся в таблицах Отчета, набрана Оценщиком вручную, тем самым не подтверждена.

2. Расчет представленный на стр. 31 и стр. 45 Отчета представлен в плохом качестве (нечитаем), что делает невозможным проверить достоверность расчетов. Данный факт нарушает требования **п. 8 ФСО VI**: «Подтверждение полученной из внешних источников информации, указанной в подпункте 2 пункта 2 настоящего федерального стандарта оценки, должно быть выполнено следующим образом: в виде материалов и копий документов, информационных источников, которые с высокой вероятностью недоступны или могут быть в будущем недоступны, в частности, по причине изменения этой информации или адреса страницы в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", отсутствия информации в открытом доступе (например, информация, предоставленная заказчиком оценки) либо доступ к которым происходит на платной основе; такое раскрытие информации делается с учетом ограничений, связанных с конфиденциальностью информации».

3. В представленном Отчете объектами оценки являются три нежилых помещения. При этом, фотоматериалы на стр. 41-44 не имеют разделения по каждому объекту оценки, никак не обозначены и не идентифицированы, что приводит к нарушению требований **ст. 11 ФЗ-135**: «в отчете должно быть указано точное описание объекта оценки...», **пп. 2 п. 2 ФСО VI**: «существенная информация, приведенная в отчете об оценке, должна быть подтверждена...».

И.о. заместителя директора
по государственной кадастровой
оценке

(полное наименование должности
лица, подписавшего настояще
решение)



Хацкевич О.А.

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

