

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

№ ОРС-70/2024/000209
(номер решения)

29.05.2024
(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	70:21:0200024:6500
1.2	Рыночная стоимость объекта недвижимости, указанная в отчете об оценке рыночной стоимости	12 784 000 (Двенадцать миллионов семьсот восемьдесят четыре тысячи) рублей
1.3	Дата поступления заявления	03.05.2024
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	№ 0105н/2024 от 02.05.2024
3.2	Дата определения рыночной стоимости объекта	25.04.2024

	недвижимости		
IV. Сведения об оценщиках, составивших отчет об оценке рыночной стоимости			
№ п/п	Фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии) оценщика	Сведения о членстве оценщика, в саморегулируемой организации оценщиков	Сведения о квалификационном аттестате оценщика
1	Шерин Анатолий Александрович	Член НП «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков», рег. № 1178 от 12.12.2007	Квалификационный аттестат № 032530-1 от 10.01.2022, сроком действия с 10.01.2022 по 10.01.2025, выданный Федеральным бюджетным учреждением «Федеральный ресурсный центр» по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости»
<p>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>			
<p>1. Недостоверное позиционирование объекта-аналога №2 (ул. Гагарина, 41) как помещений, расположенных только лишь на первом этаже здания, привело к неверному применению к его стоимости корректирующих коэффициентов на наличие отдельного входа и этаж расположения, нарушению требований ст. 11 ФЗ-135 в части: <i>«Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение»</i>, пп. 3, 4 п. 9 ФСО V: одним из основных этапов сравнительного подхода является <i>«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»</i> и, как следствие, искажению итоговой рыночной стоимости объекта оценки. В скриншоте объявления по данному объекту (стр. 42 Отчета) указано, что помещение расположено на первом этаже, в связи с чем, Оценщик считает данный аналог полностью сопоставимым по данному фактору с объектом оценки. Однако, согласно фотоматериалам, а также планам двух этажей, присутствующим в данном объявлении, помещения, предлагаемые к продаже, расположены не только на первом, но и в подвальном этаже. В объявлении о продаже данных помещений также указано, что они имеют отдельный вход, чем являются сопоставимыми с объектом оценки.</p> <p>2. Отсутствие сравнительного анализа объекта оценки с объектом-аналогом №3 (ул. Белинского 20/1) относительно такого ценообразующего параметра как расположение на закрытой территории, нарушает требования пп. 3, 4 п. 9 ФСО V: одним из основных этапов сравнительного подхода является <i>«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»</i>, пп д) п. 22 ФСО №7: <i>«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</i></p>			

принципе вклада этого элемента в стоимость объекта» и приводит к искажению итоговой рыночной стоимости. Нежилое помещение, используемое Оценщиком в расчетах на стр. 45-46 в качестве аналога №3 (ул. Белинского, 20/1), расположено на огражденной территории. Данный факт ограничивает круг потенциальных пользователей объекта, что в свою очередь снижает его стоимость по отношению к объекту оценки, доступ к которому не ограничен. Согласно Справочнику, используемому Оценщиком в своих расчетах, различие в стоимости по данному фактору между объектами составляет от 18% до 21%.

Директор

(полное наименование должности
лица, подписавшего настоящее
решение)



(подпись)

Шестаков А.А.

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

Шестаков

