

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

N ОРС-70/2024/000220
(номер решения)

04.06.2024
(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 | 70:21:0100015:7000 |
| 1.2 | Рыночная стоимость объекта недвижимости, указанная в отчете об оценке рыночной стоимости | 2 407 000 (Два миллиона четыреста семь тысяч) рублей |
| 1.3 | Дата поступления заявления | 14.05.2024 |
| 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 | № 98-А/2024 от 08.05.2024 |
| 3.2 | Дата определения рыночной стоимости объекта недвижимости | 09.01.2024 |
| 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 | Хлопцов Дмитрий Михайлович | Член СРО Ассоциация «Русское общество оценщиков», рег. № 000023 от 09.07.2007 | Квалификационный аттестат № 021645-1 от 18.06.2021, сроком действия с 18.06.2021 по 18.06.2024, 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 в Отчете обоснования отнесения объекта оценки к объектам складского назначения, при том, что согласно стр. 32 Отчета, оцениваемое помещение расположено в жилом доме с торгово-офисными объектами, 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» и **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.».

2. Использование Оценщиком в расчетах предложений к продаже всех объектов-аналога в рамках сравнительного подхода и объекта-аналога №3 в рамках доходного подхода значительно удаленных от даты оценки, датированных августом-сентябрем 2023 года, при наличии на дату оценки достаточного количества предложений более приближенных к дате оценки и отсутствие корректирующих коэффициентов на дату оценки, носит необоснованный характер, приводит к искажению итоговой рыночной стоимости объекта оценки и нарушает требования **ст. 11 ФЗ-135** в части: «Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение», **подпунктов 3 пункта 5** Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утверждённого приказом Минэкономразвития РФ от 14.04.2022 № 200 (далее - **ФСО V**): «Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности: актуальность рыночной ценовой информации» и **подпункта б пункта 22** Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611 (далее - **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».

3. Использование в рамках доходного подхода объекта-аналога № 1 по адресу: г. Томск, проезд Иркутский, 1 стр. 1, имеющего обобщенные характеристики, а именно в тексте объявления отсутствует информация о сдаче в аренду именно помещения 100 кв. м с арендной ставкой 169 рублей, приводит к искажению удельной арендной ставки оцениваемого помещения и, как следствие, рыночной стоимости объекта оценки и нарушает требования **ст. 11 ФЗ-135** в части: «Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение» и **п. 2 ФСО VI** в части: «...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.».

4. Отсутствие корректирующего коэффициента на наличие отопления в отношении стоимости объекта-аналога № 1 (проезд Иркутский, 1 стр. 1), используемого в рамках доходного подхода, приводит к искажению итоговой стоимости объекта оценки и нарушает требования **ст. 11 ФЗ-135** в части: «Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение», **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» и **пп. д п. 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 в объявлении о сдаче в аренду аналога №1 указано, что сдаваемые помещения не имеют отопления. Вместе с тем, сравнительный анализ объекта оценки с данным аналогом относительно наличия коммуникаций, в частности, отопления, в расчетах отсутствует.

5. Использование в качестве объекта-аналога № 3 в рамках сравнительного подхода помещения, имеющего минимальную удельную стоимость в представленном анализе рынка на странице 28 Отчета приводит к занижению итоговой стоимости объекта оценки и нарушению требований **ст. 11 ФЗ-135** в части: «Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение» и **пп. 3 п. 7 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». Данное замечание основано на том, что в анализе рынка на стр. 28 Отчета представлено предложение № 10, выставленное на продажу на торгах. Данное объявление не является публичной офертой и не может быть учтено в качестве потенциального аналога в анализе рынка. Таким образом, предложение о продаже помещения на ул. Мокрушина 20/1 имеет минимальную удельную стоимость.

Директор

(полное наименование должности
лица, подписавшего настоящее
решение)



(подпись)

Шестаков А.А.

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

