

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

N ОРС -70/2024/000327
(номер решения)

12.07.2024
(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	70:21:0100052:526
1.2	Рыночная стоимость объекта недвижимости, указанная в отчете об оценке рыночной стоимости	3 614 000 (Три миллиона шестьсот четырнадцать тысяч) рублей
1.3	Дата поступления заявления	19.06.2024
II. Сведения о заявителе и представителе заявителя		
2.1	Фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии) заявителя - физического лица; наименование заявителя - юридического лица и его организационно-правовая форма, соответствующие информации, содержащейся в Едином государственном реестре юридических лиц, наименование органа государственной власти, органа местного самоуправления	Закрытое акционерное общество "Ремсер" ИНН 7017270449
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	№ 294/24 от 13.06.2024
3.2	Дата определения рыночной стоимости объекта недвижимости	05.06.2024

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	Комратов Владимир Иванович	Член Некоммерческого партнерства СРО «Деловой Союз Оценщиков», свидетельство № 310 от 08.04.2011	Квалификационный аттестат № 036193-1 от 19.04.2024, сроком действия с 19.04.2024 по 19.04.2027, 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. Неверное определение сегмента рынка оцениваемого нежилого здания нарушает порядок проведения анализа рынка, приводит к неверному выбору объектов-аналогов, применение корректировок из иного сегмента рынка, а вследствие с этим к снижению стоимости объекта оценки и нарушению требований **подпункта б пункта 11** Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611 (далее - **ФСО №7**) в части: «Анализ рынка недвижимости выполняется в следующей последовательности: ...определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект», **подпункта г пункта 11 ФСО №7** в части: «анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости», **подпункта 12 пункта 7** Федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утверждённого приказом Минэкономразвития РФ № 200 от 14.04.2022: «В соответствии со ст. 11 Федерального закона и настоящим федеральным стандартом оценки в отчете об оценке должны содержаться следующие сведения: ... 12) анализ рынка объекта оценки, внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки», **статьи 11** Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (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», **подпункта б пункта 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», а также **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 объектом оценки является нежилое здание торгово-складского назначения. Согласно данным Публичной кадастровой карты (источник: <https://pkk.rosreestr.ru>) данное здание расположено на землях населенных пунктов с видом разрешенного использования – рынки. Согласно фотоматериалам, на стр. 63-64 Отчета фактическое использование нежилого здания также предназначено под овощной рынок, что подразумевает под собой продажу и хранение продовольственных товаров. Однако, при анализе наиболее эффективного использования на стр. 12-13 Отчета, Оценщик относит объект оценки к сегменту рынка производственно-складской недвижимости. Исследования рынка, выявления предложений продаж помещений и зданий сопоставимых с оцениваемым объектом и выбор аналогов Оценщик также проводит среди предложений о продаже объектов производственно-складского назначения. Кроме того, все корректировки Оценщик использует для объектов производственно-складского назначения.

2. Дата оценки рассматриваемого Отчета - 05.06.2024. На стр. 79-80 Отчета Оценщиком представлен договор №009-073-009449/23 от 01.02.2023 страхования гражданской ответственности оценщика срок действия, которого до 08.02.2024. Тем самым нарушены требования **статьи 15 ФЗ-135** в части: «Оценщик обязан соблюдать требования настоящего Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, а также требования стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является» и «Оценщик обязан представлять по требованию заказчика страховой полис и подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности документ об образовании».

Директор

(полное наименование должности лица, подписавшего настоящее решение) (подпись)



Шестаков А.А.

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

Ф.Т.Ч.В.

