

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

№ ОРС-70/2024/000366
(номер решения)

23.07.2024
(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	70:21:0100042:4543	
1.2	Рыночная стоимость объекта недвижимости, указанная в отчете об оценке рыночной стоимости	9 265 000 (Девять миллионов двести шестьдесят пять тысяч) рублей	
1.3	Дата поступления заявления	27.06.2024	
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	ООО «Баня №10» ИПШ 7017119141	
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	№ 71/24 от 06.06.2024	
3.2	Дата определения рыночной стоимости объекта недвижимости	06.06.2024	
IV. Сведения об оценщиках, составивших отчет об оценке рыночной стоимости			
№ п/п	Фамилия, имя, отчество	Сведения о членстве	Сведения о

	(последнее - при наличии) оценщика	оценщика, в саморегулируемой организации оценщиков	квалификационным аттестате оценщика
1	Чадасва Инна Валерьевна	Член СРО Ассоциация «Русское общество оценщиков», рег. № 004772 от 30.07.2008г.	Квалификационный аттестат № 037727-1 от 30.05.2024, сроком действия с 30.05.2024 по 30.05.2027, 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. Неучтенные особенности местоположения объектов-аналогов №1 (ул. Фестивальная, 8), №2 (ул. Молодежная, 3) и №3 (Чулымский тракт, 13а), оказывающие влияние на величину корректирующих коэффициентов к их стоимостям, привели к ошибочному применению корректирующих коэффициентов на местоположение данных аналогов, искажению итоговой рыночной стоимости и нарушению требований **статьи 11** Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее ФЗ-135) в части: «Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение», **подпунктов б, д пункта 22** Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611: «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», «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 величина корректирующего коэффициента на местоположение в размере 10% к стоимостям вышеуказанных объектов-аналогов не отражает действительной разницы между их рыночной стоимостью и стоимостью объекта оценки. Объект оценщик расположен в зоне многоквартирной застройки, вблизи пролегает одна из крупных магистралей города – улица Пушкина, в непосредственной близости расположена остановка общественного транспорта, местоположение характеризуется высоким автомобильным и пешеходным трафиком, обусловленным в том числе близостью железнодорожного вокзала и хорошей транспортной доступностью. Объекты-аналоги №1 (ул. Фестивальная, 8), №2 (ул. Молодежная, 3) расположены на не проезжих улицах, в окружении индивидуальных жилых домов в непосредственной близости к промзоне, на значительном удалении от остановок общественного транспорта, инфраструктура на данной территории отсутствует. Земельный участок по Чулымскому тракту 13а (объект-аналог №3) приближен к окраине города и отдален от объектов инфраструктуры, имеет неудобный подъезд (осложненный наличием железнодорожных

путей), примыкает к промзоне и к зоне индивидуальной жилой застройки с крайне низким пешеходным и автомобильным трафиком.

2. Отсутствие сравнительного анализа между объектом оценки и объектами-аналогами относительно такого важного ценообразующего в коммерческой недвижимости параметра, как близость к остановкам общественного транспорта, а вследствие с этим и отсутствие корректирующих коэффициентов к стоимости объектов-аналогов на близость к остановкам общественного транспорта в расчетной таблице на стр. 52-53 Отчета, привело к искажению итоговой рыночной стоимости объекта оценки и нарушению требований **подпунктов 3, 4 пункта 9** Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 14.04.2022 № 200 (далее 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» и **подпункта д пункта 22** Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611: «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».

3. Использование несопоставимого с объектом оценки объекта-аналога №4 (г. Томск, Московский тракт, 123/1), ввиду того, что размеры данного земельного участка более чем в 20 раз превышают размеры объекта оценки, могло привести к искажению итоговой рыночной стоимости и нарушению требований **подпункта 2 пункта 9 ФСО V**: одним из основных этапов сравнительного подхода является «выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них», **подпункта 4 пункта 5 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: степень сопоставимости аналогов с объектом оценки», **подпункта 2 пункта 10 ФСО V**: «В рамках сравнительного подхода при выборе аналогов следует использовать при проведении анализа наиболее сопоставимые аналоги для того, чтобы вносить меньше корректировок».

Данное замечание основано также на том, что земельный участок, предложенный Оценщиком в качестве аналога №4 (Московский тракт, 123/1) несопоставим с объектом оценки не только по своим физическим параметрам, но также и по местоположению (расположен на значительном удалении от объектов инфраструктуры и остановок общественного транспорта, на выезде из города и имеет низкую проходимость).

4. Отсутствие сравнительного анализа объекта-аналога №4 (г. Томск, Московский тракт, 123/1) с объектом оценки относительно такого ценообразующего параметра как залесенность, приводит к искажению итоговой рыночной стоимости объекта оценки и нарушает требования **подпунктов 3,4 пункта 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». Данное замечание основано на том, что согласно картографическим данным, представленным в общедоступных интернет-источниках, земельный участок по адресу: г. Томск, Московский тракт 123/1, имеет на своей поверхности древесную растительность, что в целях дальнейшей эксплуатации его площадей в полном объеме, требует определенных затрат на их вырубку. В расчетной таблице на стр. 52-53 Отчета, корректировка на залесенность не применена, что привело к занижению стоимости объекта оценки.

5. Значения, представленные Оценщиком в строке «Весовой коэффициент» в расчетной таблице на стр. 53 Отчета, не соответствуют действительности. Методология расчета данных величин, представленная Оценщиком на стр. 59 Отчета не находит свое отражение в расчетной

таблице. Оценщик не раскрывает последовательность определения величин сумм корректировок и весовых коэффициентов, что затрудняет анализ достоверности полученных значений и нарушает требования **подпункта 13 пункта 7** Федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 14.04.2022 № 200 (далее ФСО V): «В отчете об оценке должны содержаться следующие сведения: описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке, включая последовательность определения стоимости объекта оценки...».

Учитывая, что величины сумм корректировок напрямую влияют на определение весовых коэффициентов и итоговую рыночную стоимость объекта оценки, то в целях соблюдения требований **статьи 11 ФЗ-135** в части: «Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение», необходимо представить более подробный расчет вычислений.

Директор

(полное наименование должности лица, подписавшего настоящее решение)



(подпись)

Шестаков А.А.

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

Handwritten signatures in blue ink, including a large signature and a smaller one to its right.