

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

№ ОРС-70/2024/000407
(номер решения)

07.08.2024
(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	70:21:0100056:2058
1.2	Рыночная стоимость объекта недвижимости, указанная в отчете об оценке рыночной стоимости	74 032 000 (Семьдесят четыре миллиона тридцать две тысячи) рублей
1.3	Дата поступления заявления	19.07.2024
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	Томское городское потребительское общество ИНН 7019007612
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	№ 41-2/2024 от 20.06.2024
3.2	Дата определения рыночной стоимости объекта недвижимости	20.06.2024

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	Частнопрактикующий оценщик Соколова Дина Евгеньевна	Член СРО Ассоциация «Русское общество оценщиков», рег. № 008873 от 24.01.2014	Квалификационный аттестат № 026958-1 от 03.08.2021, сроком действия с 03.08.2021 по 03.08.2024, 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. Использование в рамках расчета рыночной стоимости сравнительным подходом объекта-аналога № 4 (ул. Степана Разина, 1), значительно отличающегося местоположением от объекта оценки, приводит к применению значительных корректировок в отношении стоимости аналога, а вследствие с этим к искажению итоговой стоимости объекта оценки и нарушению требований **статьи 11** Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 № **135-ФЗ** в части: «*Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение*», **подпункта 4 пункта 5** Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденного 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: степень сопоставимости аналогов с объектом оценки*»; **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 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 на том, что объект оценки по адресу: г. Томск, ул. Карла Маркса расположен в зоне деловой активности, где преобладает деловая и многоквартирная жилая застройка, характеризуется высоким автомобильным и пешеходным трафиком, хорошей транспортной доступностью (в непосредственной близости находятся остановки общественного транспорта). Ввиду своего местоположения обладает перспективой жилой застройки домами повышенной комфортности, премиум-класса, высокодоходной торговой, офисной недвижимостью. В Отчете на стр. 34 назначение участка оценщиком определено как наиболее эффективное – магазины. При этом в качестве аналога № 4 оценщик применяет земельный участок по ул. Степана Разина 1, который расположен в конце тупиковой улицы, на окраине жилой застройки, где крайне низкий автомобильный трафик, а пешеходного трафика нет вообще, таким образом, он абсолютно несопоставим с объектом оценки по главному фактору для коммерческой недвижимости – местоположение. Более того у аналога

№4 ввиду особенности местоположения отсутствует перспектива застройки высокодоходными объектами торгово-офисного назначения.

2. Отсутствие корректирующего коэффициента на местоположение в отношении стоимости объекта-аналога № 2 (ул. Ново-Киевская, 33) приводит к искажению итоговой стоимости объекта оценки и нарушает требования **статьи 11 ФЗ-135** в части: «Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение», **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» 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». Данное замечание основано на том, что объект-аналог №2, в отличие от объекта оценки, расположен в зоне индивидуальной жилой застройки с низкой транспортной доступностью (вдоль данного земельного участка осуществляется подъезд исключительно к жилым домам и на парковку торгового центра «Изумрудный город»), пешая проходимость отсутствует вовсе, остановки общественного транспорта находятся на значительном удалении (Рис. 3). Корректировка на местоположение в размере 0% в отношении данного аналога ошибочна и не отражает разницы в местоположении между объектом оценки и аналогом №2.

3. Использование в качестве объекта-аналога №2 земельного участка, с имеющимся на нём жилым многоквартирным домом и отсутствием в объявлении, скриншот которого представлен на стр. 52 Отчета, информации о его состоянии, ветхости и перспективе сноса, приводит к необоснованному применению в отношении стоимости объекта-аналога №2 корректировки на снос, к невозможности установить влияние объекта капитального строительства на стоимость земельного участка, что нарушает требования **статьи 11 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)», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 14.04.2022 № 200: «При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов (требований): 1) в отчете об оценке должна быть изложена вся существенная информация, использованная оценщиком при определении стоимости объекта оценки; 2) существенная информация, приведенная в отчете об оценке, должна быть подтверждена путем раскрытия ее источников; 3) 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.».

Директор

(полное наименование должности лица, подписавшего настоящее решение)



Шестаков А.А.

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