

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

№ ОРС-70/2024/000477
(номер решения)

03.09.2024
(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	70:16:0401002:2731
1.2	Рыночная стоимость объекта недвижимости, указанная в отчете об оценке рыночной стоимости	3 683 000 (Три миллиона шестьсот восемьдесят три тысячи) рублей
1.3	Дата поступления заявления	09.08.2024
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	Закрытое акционерное общество «Шегарское автотранспортное предприятие» ИНН 7016000633
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	№ 99/2024 от 22.07.2024
3.2	Дата определения рыночной стоимости объекта недвижимости	14.06.2024

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. Ошибочный вывод Оценщика относительно отсутствия у объекта оценки отопления и отсутствие в отчете подтверждающей информации о наличии отопления у объектов-аналогов №1 и №2 привело к необоснованному и ошибочному применению корректирующего коэффициента на «наличие отопления» в рамках сравнительного подхода в отношении всех объектов-аналогов, к занижению итоговой стоимости объекта оценки и нарушению требований **подпункта 10 пункта 7** Федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 14.04.2022 № 200 (далее - **ФСО VI**): «В соответствии со статьей 11 Федерального закона и настоящим федеральным стандартом оценки в отчете об оценке должны содержаться следующие сведения: точное описание объекта оценки с указанием количественных и качественных характеристик объекта оценки ..», **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», **подпункта 2 пункта 2 ФСО VI**: «существенная информация, приведенная в отчете об оценке, должна быть подтверждена путем раскрытия ее источников» и **подпункта д пункта 22** Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611 (далее - **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 отдельно стоящее здание, являющееся частью Шегарского автотранспортного предприятия. Все здания данного предприятия (гаражи, ремонтные мастерские), включая объект оценки, расположены на одном земельном участке, на котором также расположена действующая котельная (кадастровый номер 70:16:0401002:2725). Посредством данной котельной осуществляется отопление всех зданий автотранспортного предприятия, что подтверждается

наличием подводки трубопроводов к зданиям (фотоматериалы на стр. 32-64 Отчета), по которым должна осуществляется подача теплоносителя. Вместе с тем, в описании на стр. 31-35 Отчета, указание на наличие автономного теплоснабжения у объекта оценки, отсутствует. Данное несоответствие, оказывает влияние на величину итоговой рыночной стоимости объекта, в связи с применением понижающих коэффициентов на наличие отопление к стоимости объектов-аналогов №1 (с. Первомайское, ул. Гончарова, 16/2), №2 (Первомайский р-н, пос. Беляй, ул. Островского, 13) и №3 (с. Мельниково, пер. Кооперативный, 6) при расчете стоимости в рамках сравнительного подхода (стр. 76 Отчета). Вместе с тем, отсутствие подтверждающей информации о наличии систем отопления у объектов-аналогов №1 и №2 в скриншотах предложений об их продаже (стр. 87-88 Отчета), приводит также к необоснованному использования данной понижающей корректировки.

2. Применение неверного значения корректировки на «статус населенного пункта (местоположение)» в рамках сравнительного подхода в отношении объекта-аналога №2 (Первомайский р-н, пос. Беляй, ул. Островского, 13), ввиду неверного определения признаков, характеризующих его местоположение, приводит к занижению итоговой стоимости объекта оценки и нарушению требований **статьи 11 ФЗ-135** в части: *Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение»* и **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 объект, используемый Оценщиком в качестве аналога №2, расположен в пос. Беляй Первомайского р-на, административным центром которого является село Первомайское. Поселок Беляй – один из 9 населенных пунктов, входящих в состав Первомайского сельского поселения, население которого составляет чуть более тысячи человек (согласно инф. portalу «Википедия. Свободная энциклопедия» <https://ru.wikipedia.org/>). Согласно разъяснениям авторов Справочника, используемого Оценщиком, относительно типовых территориальных зон в пределах области (табл. 5, стр. 56 Справочника), пос. Беляй относится к «прочим населенным пунктам» - *«Прочие населенные пункты до 20 тыс. чел. (поселки, сельские поселения, деревни и т.п.)»*. Однако, Оценщик относит данный объект к райцентру сельскохозяйственных районов, что не соответствует действительности.

Директор

(полное наименование должности лица, подписавшего настоящее решение)



Шестаков А.А.

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

