

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

№ ОРС-70/2024/000480
(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	70:16:0401002:2725
1.2	Рыночная стоимость объекта недвижимости, указанная в отчете об оценке рыночной стоимости	1 699 000 (Один миллион шестьсот девяносто девять тысяч) 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. Отсутствие корректирующих коэффициентов на «наличие отопления» в рамках сравнительного подхода к стоимости объектов-аналогов №1 и №2, ввиду отсутствия в отчете подтверждающей информации о наличии у указанных аналогов системы отопления, привело занижению итоговой стоимости объекта оценки и нарушению требований **подпункта 2 пункта 2** Федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 14.04.2022 № 200 (далее - **ФСО VI**): «*существенная информация, приведенная в отчете об оценке, должна быть подтверждена путем раскрытия ее источников*», **подпункта 3 пункта 2 ФСО VI**: «*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*» 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 котельной, являющееся частью Шегарского автотранспортного предприятия. Согласно описанию, представленному Оценщиком на стр. 45-46 Отчета, объект оценки обеспечен системой теплоснабжения. В рамках расчета рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом, в расчетной таблице на стр. 79 Отчета, Оценщик использует объекты-аналоги №1 (с. Первомайское, ул. Гончарова, 16/2), №2 (Первомайский р-н, пос. Беляй, ул. Островского, 13) и не применяет к их стоимости никаких корректирующих коэффициентов на наличие отопления, считая их абсолютно сопоставимыми относительно данного ценообразующего параметра. Однако, информация о наличии/отсутствии систем отопления у данных объектов-аналогов в скриншотах предложений об их продаже на стр. 87-88 Отчета, отсутствует, что не может напрямую свидетельствовать о наличии у них систем теплоснабжения.

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** 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» 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.

3. Необоснованное применение понижающей корректировки в размере (-)33% на «техническое состояние» в отношении стоимости всех объектов-аналогов в рамках сравнительного подхода в расчётной таблице на стр. 79 Отчета приводит к занижению итоговой стоимости объекта оценки и нарушает требования **подпункта 2 пункта 2 ФСО VI**: «существенная информация, приведенная в отчете об оценке, должна быть подтверждена путем раскрытия ее источников», **подпункта 3 пункта 2 ФСО VI**: «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». Данное замечание основано на том, что согласно фотоматериалам и описанию объекта оценки, представленному Оценщиком на стр. 45-56, здание котельной используется по своему прямому назначению, но не полностью - часть помещений не эксплуатируется, требуется капитальный ремонт. В этой связи, в рамках расчета рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом, в расчётной таблице на стр. 79 Отчета, к стоимости всех объектов-аналогов Оценщик применяет понижающую корректировку в размере (-)33% на их техническое состояние. Использование столь значительной величины корректирующего коэффициента к стоимостям объектов-аналогов, требует, в качестве обоснования, также, и столь значительной разницы в их техническом состоянии в сравнении с объектом оценки. Однако, согласно скриншотам объявлений о продаже объектов, используемых в качестве аналогов, ни в текстах описаний к ним, ни в фотоматериалах, существенной разницы в состоянии конструкций между аналогами и объектом оценки не прослеживается: они все имеют износ ограждающих конструкций, кровли, оконных и дверных блоков и в большей или меньшей степени необходимость их частичного ремонта. Подтверждение использования значительных величин корректирующих коэффициентов (более 30%) требует более детального и подробного сравнительного анализа с представлением в Отчете подтверждающей информации.

Директор

(полное наименование должности лица, подписавшего настоящее решение)



Шестаков А.А.

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

