

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

N ОРС -70/2024/000647
(номер решения)

01.11.2024
(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	70:21:0100015:6983
1.2	Рыночная стоимость объекта недвижимости, указанная в отчете об оценке рыночной стоимости	3 289 664,64 (Три миллиона двести восемьдесят девять тысяч шестьсот шестьдесят четыре) рубля 64 копейки
1.3	Дата поступления заявления	17.10.2024
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	
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	№ 2550-3 от 16.10.2024
3.2	Дата определения рыночной стоимости объекта недвижимости	14.10.2024

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	Замазчикова Светлана Павловна	Член Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО), рег. № 389 от 03.07.2007	Квалификационный аттестат № 032468-1 от 24.12.2021, сроком действия с 24.12.2021 по 24.12.2024, 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 расчетной таблице на стр. 60-61 Отчета несопоставимого с объектом оценки объекта-аналога №2 (ул. Асиновская, 5/2) по таким важным ценообразующим параметрам, как: местоположение, назначение, качество отделки, а кроме того отсутствие повышающих корректирующих коэффициентов в отношении стоимости данного аналога на «местоположение в пределах города» и «близость к остановкам общественного транспорта», а также неверное и необоснованное применение корректировки на «красную линию» в размере - 19%, приводит к занижению итоговой стоимости объекта оценки и нарушает требования **статьи 11** Федеральный закон «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», **подпунктов 3, 4 пункта 9** Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утверждённого 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», **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», **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 на том, что объект оценки находится в многоквартирном доме, расположенном на незначительном отдалении от проезжей

части, имеет выход на прилегающую ко двору территорию, что свидетельствует об отсутствии выхода на красную линию. В то же время, объект оценки имеет близость к центру города и центральным улицам с высокой активностью трафика, остановкам общественного транспорта. Учитывая также его расположение в 16-этажном многоквартирном доме с 570 жилыми помещениями, можно утверждать о высоком уровне проходимости потенциальных покупателей, и, соответственно, инвестиционной привлекательности.

Объект-аналог №2 (ул. Асиновская, 5/2) расположен на значительном отдалении от центральной части города, центральных проезжих улиц города, остановок общественного транспорта, чем значительно уступает объекту оценки относительно развитости инфраструктуры. Данный аналог расположен в доме малой этажности и небольшим количеством квартир, с подъездом по узкой тупиковой не проезжей улице; в ближайшем своем окружении имеет частный сектор и не более 2х многоэтажных домов, что свидетельствует об отсутствии транспортного и пешеходного потока, кроме жителей дома, в котором он расположен. Данные факторы характеризуют низкую инвестиционную привлекательность объекта-аналога №2 (ул. Асиновская, 5/2). Вместе с тем, данные отличия между объектом оценки и объектом-аналогом №2 (ул. Асиновская, 5/2) относительно ценообразующих параметров, характеризующих локальные характеристики местоположения (близость к остановкам общественного транспорта, местоположение в пределах города, отдаление от центральной его части), в расчетной таблице на стр. 60-61 Отчета отсутствуют: величина поправки, уравнивающей местоположение данных объектов, равна 0%. Более того, Оценщик применяет понижающую величину поправки к стоимости аналога №2 в размере 19% на расположение относительно красной линии, что является абсолютно необоснованным, т.к. не подтверждается по картографическим данным интернет-источников <https://yandex.ru/maps> и <https://www.google.ru/maps>.

2. Применение повышающего коэффициента на «местоположение» в размере 8% к стоимости объекта-аналога №3 (пос. Зональная Станция, ул. Совхозная, 2а), характеризующего лишь окружающую застройку, не отражает действительной разницы между объектом-аналогом и объектом оценки относительно развитости инфраструктуры населенных пунктов, в которых они располагаются, приводит к занижению итоговой стоимости объекта оценки 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». Данное замечание основано на том, что Оценщик не учитывает, что данный аналог расположен не в г. Томске как объект оценки, а в Томском районе, т.е. за пределами городской черты с менее развитой инфраструктурой и транспортной доступностью.

3. Отсутствие в тексте Отчета сравнительного анализа объекта оценки и объекта-аналога №1 (ул. Белинского, 20/1) относительно такого ценообразующего фактора, как наличие ограждения территории, приводит к искажению итоговой 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», **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 нежилое помещение, используемое Оценщиком в расчетах в качестве аналога №1, расположено на огражденной территории. Данный факт ограничивает круг потенциальных пользователей объекта, что в свою очередь снижает его стоимость по отношению к объекту оценки, доступ к которому не ограничен.

Согласно Справочнику, используемому Оценщиком в расчетах, различие в стоимости по данному фактору между объектами составляет от 18% до 21%.

Директор

(полное наименование должности
лица, подписавшего настоящее
решение)



(подпись)

Шестаков А.А.

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

А.А. Шестаков