

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

№ ОРС-70/2024/000656
(номер решения)

07.11.2024
(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	70:21:0200007:10840
1.2	Рыночная стоимость объекта недвижимости, указанная в отчете об оценке рыночной стоимости	15 040 000 (Пятнадцать миллионов сорок тысяч) рублей
1.3	Дата поступления заявления	22.10.2024
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	
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	№ 143/2024 от 04.10.2024
3.2	Дата определения рыночной стоимости объекта недвижимости	20.09.2024

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	Частнопрактикующий оценщик Соколова Дина Евгеньевна	Член СРО Ассоциация «Русское общество оценщиков», рег. № 008873 от 24.01.2014	Квалификационный аттестат № 042404-1 от 29.07.2024, сроком действия с 29.07.2024 по 29.07.2027, 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. Ошибочное и необоснованное применение в отношении стоимости объекта-аналога №3 в рамках сравнительного подхода корректировки на «местоположение» в размере 2%, не отражающей действительной разницы в местоположении объекта оценки и объекта-аналога, приводит к занижению итоговой стоимости объекта оценки и нарушает требования **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*» и **подпункта б пункта 22** Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611 (далее - **ФСО №7**): «*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*». Данное замечание основано на том, что оцениваемый объект расположен в микрорайоне многоквартирной жилой застройки высокой плотности, в непосредственной близости к объектам инфраструктуры, остановке маршрутного такси, имеет высокую проходимость. Объект-аналог №3 расположен в микрорайоне, где отсутствует жилая застройка, остановки общественного транспорта значительно удалены, что влечет крайне низкий уровень пешей доступности. Корректировка на местоположение, примененная в размере 2% в отношении аналога №3 на стр. 44 Отчета не отражает действительной разницы в местоположении объекта оценки и аналога №3.

2. Отсутствие корректировки в отношении стоимости объекта-аналога №1 на «тип планировки» в расчетной таблице на стр. 53 Отчета при расчете арендной ставки в рамках доходного подхода приводит к искажению стоимости объекта оценки 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 2 пункта 9 ФСО V:** одним из основных этапов сравнительного подхода является «выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них» 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 помещение по адресу: г. Томск, ул. Герцена, 43 стр. 1, используемое оценщиком в качестве аналога №1 для расчета арендной ставки в рамках доходного подхода представляет собой объект офисного назначения, имеющий кабинетную систему, данная информация отражена в скриншоте объявления на стр. 60 Отчета. Объект оценки имеет планировку смешанного типа. Данные различия в планировки объекта оценки и объекта-аналога требуют внесения корректирующего коэффициента на «тип планировки» в отношении стоимости объекта-аналога №1.

3. Некорректно определенная доля стоимости, приходящейся на улучшения в общей стоимости единого объекта недвижимости (ЕОН), приводит к искажению итоговой стоимости объекта оценки и нарушает требования **статьи 11** Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» 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): в отчете об оценке должна быть изложена вся существенная информация, использованная оценщиком при определении стоимости объекта оценки; существенная информация, приведенная в отчете об оценке, должна быть подтверждена путем раскрытия ее источников; 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 Объектом оценки является встроенно-пристроенное помещение к многоквартирному жилому дому общей площадью 10 607,30 кв.м. Данный жилой дом расположен на земельном участке площадью 5 509,44 кв.м. Площадь оцениваемого нежилого помещения равна 456,20 кв.м, что составляет ~ 4,3% от общей площади жилого дома, а в соответствии с этим оцениваемому помещению принадлежит лишь 4,3% от площади всего земельного участка. Соответственно, доля стоимости, приходящейся на улучшения в общей стоимости единого объекта недвижимости (ЕОН), должна рассчитываться исходя из площади земельного участка, относящегося к оцениваемому нежилому помещению.

Директор

(полное наименование должности лица, подписавшего настоящее решение) _____ (подпись)



Шестаков А.А.

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

