

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

№ ОРС-70/2024/000667
(номер решения)

12.11.2024
(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	70:14:0107001:990
1.2	Рыночная стоимость объекта недвижимости, указанная в отчете об оценке рыночной стоимости	599 000 (Пятьсот девяносто девять тысяч) рублей
1.3	Дата поступления заявления	31.10.2024
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	№ 147/2024 от 25.10.2024
3.2	Дата определения рыночной стоимости объекта недвижимости	01.10.2024
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	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. Некорректный выбор Оценщиком методики расчета стоимости объекта оценки, базирующейся на использовании в качестве основы расчета удельной рыночной стоимости не сопоставимого по всем основным характеристикам нежилого здания с кадастровым номером: 70:14:0107001:981, приводит к занижению итоговой стоимости объекта оценки и нарушает требования **подпункта г пункта 11** Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611 (далее - **ФСО №7**) в части: «Анализ рынка недвижимости выполняется в следующей последовательности: ... анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости», **подпункта 12 пункта 7** Федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утверждённого приказом Минэкономразвития РФ от 14.04.2022 № 200 (далее - **ФСО VI**): «В соответствии со ст. 11 Федерального закона и настоящим федеральным стандартом оценки в отчете об оценке должны содержаться следующие сведения: ... 12) анализ рынка объекта оценки, внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки», **подпунктов 3, 4 пункта 9** Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утверждённого приказом Минэкономразвития РФ от 14.04.2022 № 200 : 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», **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. В отчете в обязательном порядке указываются дата проведения оценки объекта оценки, используемые стандарты оценки, цели и задачи проведения оценки объекта оценки, а также иные сведения, необходимые для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки, отраженных в отчете», **подпункта б пункта 22 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», а также **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 объектом оценки является отдельностоящее нежилое административное здание, которое используется в качестве проходной на территории машино-тракторной базы. Оцениваемое нежилое здание площадью 87,1 кв.м. находится в удовлетворительном состоянии с простой отделкой (на полу частично линолеум, плитка, на стенах обои, штукатурка, пластиковые окна), а также имеет инженерные коммуникации (электроснабжение, отопление). В рамках расчета рыночной стоимости объекта оценки Оценщик в качестве основы расчета использует удельную стоимость совершенно не сопоставимого по всем основополагающим характеристикам нежилого здания с кадастровым номером: 70:14:0107001:981. Данная удельная стоимость не может применяться в отношении стоимости объекта оценки, так как объекты-аналоги имеют совершенно иное назначение, относятся к другому сегменту рынка, несопоставимые с объектом оценки: площадь, физическое состояние, состояние отделки, а также инженерные коммуникации. Корректировка на «функциональное назначение» в размере +19% в отношении стоимости объекта оценки, вовсе не отражает действительности, так как объектом оценки является отдельностоящее административное здание, а корректировка применима в отношении частей цельного объекта недвижимости, встроенных помещений. Таким образом, методика расчета стоимости объекта оценки Оценщиком выбрана некорректно. Представленные объекты-аналоги для оцениваемого здания применяться не могут, так как они совершенно не сопоставимы по всем основным характеристикам, что приводит к занижению итоговой стоимости объекта оценки.

2. В тексте Отчета отсутствует описание точного местоположения объекта оценки, что не позволяет провести его идентификацию по местоположению и нарушает требования **подпункта 10 пункта 7 ФСО VI**: «В соответствии со ст.11 Федерального закона и настоящим ФСО в отчете об оценке должны содержаться следующие сведения: точное описание объекта оценки с указанием количественных и качественных характеристик объекта оценки..», а также **пункта 2 ФСО VI**: «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)

(подпись)

Шестаков А.А.

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



06 Т.С.И.

