

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

№ ОРС-70/2024/000719  
(номер решения)

05.12.2024  
(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  | 70:14:0107001:701  |
| 1.2   | Рыночная стоимость объекта недвижимости, указанная в отчете об оценке рыночной стоимости  | 4 067 000 (Четыре миллиона шестьдесят семь тысяч рублей) |
| 1.3   | Дата поступления заявления  | 26.11.2024   |
| 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  | № 152-1/2024 от 15.11.2024                               |
| 3.2   | Дата определения рыночной стоимости объекта недвижимости  | 28.10.2024   |

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

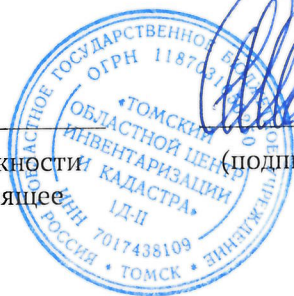
1. Применение в расчетной таблице на стр. 44 Отчета ошибочного и необоснованного корректирующего коэффициента на «функциональное назначение» в отношении стоимости объекта-аналога №3 (Томская обл., пос. Калтай) в размере 9,9 %, соответствующее высшему значению расширенного интервала, приводит к занижению итоговой стоимости объекта оценки и нарушает требования **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»* 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 нежилое здание складского назначения. В рамках расчета рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом, Оценщик в качестве объекта-аналога №3 использует нежилое здание, расположенное по адресу: Томская обл., пос. Калтай которое по своему назначению является овощехранилищем. Согласно классификации, представленной в Сборнике под ред. Лейфера Л.А является специализированным объектом сельскохозяйственного назначения, что в свою очередь накладывает определенные ограничения на его использование. При обосновании корректировки «на функциональное назначение» на стр. 40 Отчета Оценщик использует высшее значение расширенного интервала, что в данном случае не отражает действительной разницы между объектом оценки и аналогом. Неверное определение

значения корректировки «на функциональное назначение» приводит к занижению итоговой стоимости объекта оценки.

2. На стр. 4 Отчета Оценщик указывает, что дата проведения осмотра – 1 ноября 2024г. Однако фотоматериалы, представленные на стр. 31-32 Отчета полностью идентичны с фотоматериалами, представленными в Отчета №21/2022 от 01.12.2022 выполненный частнопрактикующим оценщиком Соколовой Диной Евгеньевной по состоянию на 14 ноября 2022г. Таким образом, определить проводился ли Оценщиком осмотр объекта оценки, а также физическое состояние объекта на дату оценки не предоставляется возможным, что нарушает требования **пункта 5 ФСО №7**: «При сборе информации об оцениваемом объекте недвижимости оценщик или его представитель проводит осмотр объекта оценки в период, возможно близкий к дате оценки, если в задании на оценку не указано иное. В случае непроведения осмотра оценщик указывает в отчете об оценке причины, по которым объект оценки не осмотрен, а также допущения и ограничения, связанные с непроведением осмотра», **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».

Директор

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



Шестаков А.А.

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

