

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

№ ОРС-70/2024/000622
(номер решения)

29.10.2024
(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	1 917 000 (Один миллион девятьсот семнадцать тысяч) рублей	
1.3	Дата поступления заявления	09.10.2024	
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	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	№ 99-2/2024 от 30.09.2024	
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	Сведения о членстве	Сведения о

	(последнее - при наличии) оценщика	оценщика, в саморегулируемой организации оценщиков	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. Необоснованное применение понижающей корректировки в размере (-)33,8% 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** Федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утверждённого 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*». 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 (-)33,8% 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)

Р.А. Мус