

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

№ ОРС -70/2024/000061
(номер решения)

28.02.2024
(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	70:14:0300022:551
1.2	Рыночная стоимость объекта недвижимости, указанная в отчете об оценке рыночной стоимости	24 395 580 (Двадцать четыре миллиона триста девяносто пять тысяч пятьсот восемьдесят) рублей
1.3	Дата поступления заявления	14.02.2024
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	№ 14-1/2023 от 13.02.2024
3.2	Дата определения рыночной стоимости объекта недвижимости	30.01.2024
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	Гладких Анна Юрьевна	Член СРОО Ассоциация «Русское общество оценщиков», рег. № 009536 от 22.06.2015	Квалификационный аттестат № 027549-1 от 10.08.2021, сроком действия с 10.08.2021 по 10.08.2024, 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. Отсутствие обоснования использования Оценщиком корректировки на «красную линию» в рамках сравнительного и доходного подходов по «Справочнику оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. под ред. Лейфера Л.А.» (далее – Справочник) 2018 года приводит к искажению итоговой стоимости объекта оценки и нарушает требования **статьи 11** Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 № **ФЗ-135** (далее - **ФЗ-135**) в части: «*Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение*» и **подпункта 3 пункта 5** Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утверждённого приказом Минэкономразвития РФ № 200 от 14.04.2022 (далее - **ФСО V**) в части: «*Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать..Актуальность ценовой информации...*». Данное замечание основано на том, что в рамках расчета рыночной стоимости Оценщик, помимо Справочника оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л.А. 2018, использует и Справочник оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л.А. 2021 года. Однако, в рамках сравнительного и доходного подходов, величины корректирующих коэффициентов на «красную линию» Оценщик принимает по Справочнику 2018 года, более удаленного от даты оценки, но обоснование использования в тексте Отчета отсутствует. Показатели корректировок на «красную линию» между 2018 годом и 2021 годом имеют существенное различие, а именно: по Справочнику 2018 года среднее значение корректировки на «красную линию» для торгово-офисной недвижимости составляет 0,8 (-20%), а по Справочнику 2021 года среднее значение корректировки на «красную линию» для торговой недвижимости составляет 0,9 (-10%), для офисной недвижимости 0,87 (-13%). Отсутствие обоснования применения Справочника 2021 года влечет за собой занижение итоговой стоимости объекта оценки.

Кроме того, в рамках сравнительного анализа объекта оценки и объектов оценки относительно их расположения к «красной линии», Оценщик принимает корректировки по среднему значению величин, подразумевающему прочие равные условия их расположения. Тем самым Оценщик учитывает только сам факт расположения вдоль «красной линии» улицы, но не учитывает такой фактор, как уровень активности улицы, на которую имеет выход объект, интенсивность движения по ней транспорта, на что указывает автор Справочника 2021 года: «*Дополнительные факторы влияющие на выбор конкретного значения корректировки внутри расширенного интервала: местоположение объекта, уровень активности улицы, на которую*

выходит основная дверь объекта недвижимости (транспортная магистраль, пешеходная улица и пр. ...». Так, объект оценки расположен вдоль трассы регионального значения Р400, характеризующейся интенсивным неограниченным автомобильным трафиком. Вместе с тем, объекты-аналоги №1 (с. Курлек, ул. Тракторная) и №2 (с. Кафтанчиково, ул. Коммунистическая) расположены вдоль автодорог местного значения, предназначенных исключительно для жителей данного поселения, т.е. ограниченного круга потенциальных пользователей. Таким образом, средняя величина корректирующего коэффициента, используемая Оценщиком в рамках сравнительного анализа объектов относительно «красной линии», не учитывает всей совокупности факторов, характеризующих локальное месторасположение объектов и влияющих на их рыночную стоимость.

2. Величина корректировки на физическое состояние к стоимости объекта-аналога №2 в размере 0% не отражает действительной разницы в технических состояниях между данным аналогом и объектом оценки и тем самым нарушает требования **пп. 3, 4 п. 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», **ст. 11 ФЗ-135** в части: *Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение».*

3. С учетом того, что оцениваемое здание находится в черновой отделке в непригодном к эксплуатации состоянии и требует значительных капитальных вложений, и на дату оценки оно не способно генерировать потоки доходов, использование Оценщиком метода прямой капитализации в рамках доходного подхода для расчета его рыночной стоимости, не соответствует требованиям **подпункта а пункта 23** Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7), утвержденного Приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 (далее - **ФСО № 7**): *доходный подход применяется для оценки объектов недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов, пп. в п. 23 ФСО №7 метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию...».*

И.о. заместителя директора
по государственной кадастровой
оценке

(полное наименование должности
лица, подписавшего настоящее
решение)



(подпись)

Хацкевич О.А.

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

