

Решение

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

№ ОРС-70/2024/000118
(номер решения)

10.04.2024
(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	70:07:0101003:1444
1.2	Рыночная стоимость объекта недвижимости, указанная в отчете об оценке рыночной стоимости	1 857 000 (Один миллион восемьсот пятьдесят семь тысяч) рублей
1.3	Дата поступления заявления	22.03.2024
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	№ 14-02-24/8967 от 12.03.2024
3.2	Дата определения рыночной стоимости объекта недвижимости	14.02.2024

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	Борискин Сергей Геннадьевич	Член СРО Ассоциации «Русское Общество Оценщиков» рег. номер № 009603 от 24.08.2015	Квалификационный аттестат № 024464-1 от 08.07.2021, сроком действия с 08.07.2021 по 08.07.2024, 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. Использование в Отчете в качестве объектов-аналогов земельных участков из диапазона удельных цен предложений 7 954,55 - 22 000,00 рублей со средней удельной ценой 13 782,50 рублей, при наличии более расширенного диапазона удельных цен предложений 13 543,00 - 68 182,00 рублей со средней удельной ценой 37 393,67 рублей, что в 2,7 раза больше указанного оценщиком в Отчете, свидетельствует о недостаточном исследовании сегмента рынка недвижимости, к которому относится объект оценки и вследствие с этим некорректный выбор объектов-аналогов, что приводит к занижению итоговой рыночной стоимости и нарушению требований **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. 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 в пункте 22** Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611 (далее - **ФСО №7**): «при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке».

2. Отсутствие корректировки на «местоположение» в расчетной таблице на стр. 38-40 Отчета в рамках сравнительного подхода в отношении объекта-аналога №1, расположенного в п. Самусь ЗАТО Северск, приводит к занижению стоимости оцениваемого нежилого здания и нарушает требования **ст. 11 ФЗ-135**: «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» и **пп. 3 п. 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 объект оценки представляет собой здание магазина, расположенное в районном центре Кожевниковского района Томской области с населением около 8728 человека. Помещение, выбранное в качестве аналога № 1, расположено в п. Самусь ЗАТО Северск, в значительном отдалении от административного центра. Данный населенный пункт, по статусу относится к прочим населенным пунктам. Однако в расчетной таблице на стр. 38-40 корректировка на местоположение и статус населенного пункта отсутствует. Более того, позиционирование местоположения объекта оценки и всех аналогов, как расположенных в зоне спальных микрорайонов среднеэтажной застройки, некорректно в масштабе таких типов населенных пунктов, как: село и/или поселок, данное зонирование применимо для городов.

3. Отсутствие корректировки на «тип объекта» в расчетной таблице на стр. 38-40 Отчета в рамках сравнительного подхода в отношении объектов-аналогов №1 и №3 приводит к занижению стоимости оцениваемого нежилого здания и нарушает требования **ст. 11 ФЗ-135:** «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», **пп. 6 п. 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». Данное замечание основано на том, что оцениваемый объект представляет собой отдельностоящее здание, а аналоги №1 и №3 являются встроенными помещениями, что требует введения положительной корректировки.

4. Применение ошибочной и необоснованной корректировки в размере 0% на «состояние» в расчетной таблице на стр. 38-40 Отчета в рамках сравнительного подхода в отношении объекта-аналога №1 приводит к занижению стоимости оцениваемого нежилого здания и нарушает требования **ст. 11 ФЗ-135:** «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», **пп. 6 п. 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. Данное замечание основано на том, что согласно фотоматериалам, представленным на стр. 54 Отчета объект оценки находится в хорошем, годном к эксплуатации состоянии, а помещение, расположенное в п. Самусь, использованное в качестве аналога №1, нуждается в косметическом и текущем ремонте, что отражено в фотографиях объявления на стр. 60 Отчета. В расчетной таблице оценщик указывает ложную информацию о состоянии данного аналога и необоснованно применяет корректировку на состояние в размере 0%. Данное различие между объектом оценки и объектом-аналогом требует введения повышающей корректировки на состояние объекта.

5. Применение необоснованной и неподтвержденной корректировки на «наличие отдельного входа» в размере 0% в рамках сравнительного подхода в отношении всех аналогов, ввиду того, что информация в тексте объявлений о наличии/отсутствии отдельного входа отсутствует, приводит к нарушению требования **пп. 3 п. 2 ФСО VI:** «отчет должен содержать достаточное количество сведений, позволяющее квалифицированному специалисту, не

участовавшему в процессе оценки объекта оценки, понять логику и объем проведенного оценщиком исследования, убедиться в его соответствии заданию на оценку и достаточности для цели оценки».

6. Наличие фактора вынужденной продажи при выборе объекта-аналога №3, как «срочная продажа», нарушает принципы, лежащие в основе определения рыночной стоимости согласно **ст. 3 ФЗ-135**: «...под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;».

Данное замечание основано на том, что в скриншоте объявления, представленного на стр. 62 Отчета, указано «Срочная продажа...», это означает, что цена продажи данного объекта может быть ниже рыночной. Срочная продажа недвижимости предполагает вынужденную продажу, и, в связи с этим готовность продавца идти на некоторые уступки относительно стоимости своих квадратных метров. Владелец недвижимости имеет вполне определенные планы на денежные средства, которые будут выручены при продаже, и желает поскорее осуществит свои намерения. В данном случае продавца (владельца объекта) нельзя рассматривать как добровольного участника сделки. Наличие факторов вынужденной продажи нарушает принципы, лежащие в основе определения рыночной стоимости.

7. Отсутствие в Отчете обоснования размера корректировки на торг, а также отсутствие скриншота из источника информации, содержащего данные о величине коэффициента торможения при расчете корректировки на площадь, примененные в расчетной таблице на стр. 38 Отчета, нарушает требования **ст. 11 ФЗ-135**: «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», **п. 8 ФСО VI**: «Подтверждение полученной из внешних источников информации, указанной в подпункте 2 пункта 2 настоящего федерального стандарта оценки, должно быть выполнено следующим образом: в виде ссылок на источники информации, позволяющих идентифицировать источник информации и определить дату ее появления (публикации) или подготовки. В частности, в отчет об оценке включаются прямые ссылки на страницы сайтов информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", на которых размещена информация, а также реквизиты используемых документов и материалов (например, источник, название издания, название статьи, сведения об авторе и дата или период опубликования); в виде материалов и копий документов, информационных источников, которые с высокой вероятностью недоступны или могут быть в будущем недоступны, в частности, по причине изменения этой информации или адреса страницы в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", отсутствия информации в открытом доступе (например, информация, предоставленная заказчиком оценки) либо доступ к которым происходит на платной основе; такое раскрытие информации делается с учетом ограничений, связанных с конфиденциальностью информации.»

8. Отсутствие в расчетной таблице на стр. 38-40 Отчета, при согласовании результатов удельной стоимости объектов-аналогов, описания метода присвоения весовых коэффициентов, приводит к невозможности проверки правильности их присвоения и правильности определения стоимости объекта оценки, тем самым нарушает требования **ст. 11 ФЗ-135** в части: «Отчет не

должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение» и п. 2 ФСО VI: «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».

И.о. заместителя директора
по государственной кадастровой
оценке

(полное наименование должности
лица, подписавшего настоящее
решение)



Хацкевич О.А.

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

