

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

№ ОРС-70/2024/000181
(номер решения)

15.05.2024
(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	70:21:0100008:4481
1.2	Рыночная стоимость объекта недвижимости, указанная в отчете об оценке рыночной стоимости	23 310 000 (Двадцать три миллиона триста десять тысяч) рублей
1.3	Дата поступления заявления	24.04.2024
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	Общество с ограниченной ответственностью «Оазис» ИНН 7017314738
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	№ 125-А/2024 от 02.04.2024
3.2	Дата определения рыночной стоимости объекта недвижимости	06.03.2024

IV. Сведения об оценщиках, составивших отчет об оценке рыночной стоимости			
№ п/п	Фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии) оценщика	Сведения о членстве оценщика, в саморегулируемой организации оценщиков	Сведения о квалификационном аттестате оценщика
1	Хлопцов Дмитрий Михайлович	Член СРО Ассоциация «Русское общество оценщиков», рег. № 000023 от 09.07.2007	Квалификационный аттестат № 021645-1 от 18.06.2021, сроком действия с 18.06.2021 по 18.06.2024, выданный Федеральным бюджетным учреждением «Федеральный ресурсный центр» по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости»
<p>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</p>			
<p>1. Применение ошибочной и необоснованной величины корректирующего коэффициента к стоимости объекта-аналога №3 на красную линию в рамках сравнительного подхода приводит к искажению итоговой рыночной стоимости объекта оценки и нарушению требований статьи 11 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 № ФЗ-135 (далее - ФЗ-135) в части: <i>Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение</i>, а также подпункта б пункта 22 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611 (далее - ФСО №7): <i>«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»</i>. Данное замечание основано на том, что Оценщик местоположение объекта-аналога №3, расположенного внутриквартально, ошибочно позиционирует как имеющих выход на красную линию, и соответственно принимает неверную величину корректирующего коэффициента. Объект оценки и аналог сопоставимы по местоположению относительно красной линии и в данном случае корректировка не требуется.</p> <p>2. Ошибочное и необоснованное применение корректировки на «местоположение в пределах города» в отношении стоимости объекта-аналога №1, расположенного по адресу: г. Томск, ул. Иркутский тракт, д. 116/2, в размере (-)15% в рамках доходного подхода при расчёте размера арендной ставки объекта оценки, влечёт за собой занижение стоимости объекта оценки и нарушает требования ст. 11 ФЗ-135 в части: <i>«Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение»</i>, а также пп. б п. 22 ФСО №7: <i>«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»</i>. Данное замечание основано на том, что Оценщик ошибочно местоположение объекта-аналога №1 отнес к центру деловой активности. Ошибочное</p>			

применение корректировки на «местоположение в пределах города» в отношении стоимости данного аналога в размере (-)15% не отражает действительной разницы и влечёт за собой занижение стоимости объекта оценки.

3. Использование в расчетах несопоставимых с объектом оценки по площади всех объектов-аналогов, приводит к искажению итоговой рыночной стоимости объекта оценки и нарушает требования **ст. 11 ФЗ-135** в части: *«Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение»*, **п. 226 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»* и **подпункта 2 пункта 10** Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утверждённого приказом Минэкономразвития РФ от 14.04.2022 № 200 (далее - **ФСО V**): *«В рамках сравнительного подхода при выборе аналогов следует: использовать при проведении анализа наиболее сопоставимые аналоги для того, чтобы вносить меньше корректировок»*. Данное замечание основано на том, что в рамках доходного подхода при расчёте размера арендной ставки Оценщик использует все объекты-аналоги площади которых находятся в диапазоне от 50 кв.м до 127 кв.м. Площадь рассматриваемых объектов-аналогов в 7-19 раз меньше площади объекта оценки. Существенное различие в площади повлекло применение значительных понижающих корректировок, что привело к искажению стоимости объекта оценки. Кроме того, у собственников коммерческих объектов, имеющих значительную площадь, всегда существует возможность сдавать в аренду помещения, «разбив» на объекты меньшей площади, тем самым извлечь более значительный доход, так как размер арендной ставки у объектов меньшей площади всегда выше, чем у объектов, имеющих значительную площадь при прочих равных условиях. Вместе с тем, размеры объекта оценки также позволяют сдавать в аренду помещения меньшей площадью. В этом случае применение корректировки на площадь становится нецелесообразным.

4. Использование Оценщиком в расчетах предложения к продаже объекта-аналога №3 значительно удаленного от даты оценки, датированного 03.10.2023, при наличии на дату оценки достаточного количества предложений, носит необоснованный характер, приводит к искажению итоговой рыночной стоимости объекта оценки и нарушает требования **пп. 3 п. 5 ФСО V**: *«Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности: актуальность рыночной ценовой информации»*, а также **пп. в п. 22 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»*.

5. Отсутствие корректировки на «наличие отдельного входа» у объектов-аналогов №2 и №3 в рамках доходного подхода приводит к искажению итоговой стоимости объекта оценки и нарушает требования **ст. 11 ФЗ-135** в части: *«Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение»* и **пп. б 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 скриншоту объявления о продаже объекта-аналога №3, вход в данное помещение осуществляется «через аптеку Мой доктор, с заднего крыльца», а Объект-аналог №2 расположен на 3 этаже нежилого здания. Однако, корректировка на «наличие отдельного входа» отсутствует.

6. Скриншот объявления о продаже объекта-аналога представленный на стр. 65 Отчета, абсолютно нечитаемый и не дает возможности ознакомиться с его содержанием, что нарушает требования **ст. 11 ФЗ-135** в части: *Отчет не должен допускать неоднозначное*

толкование или вводить в заблуждение» и пункта 2 Федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утверждённого 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».

7. На стр. 31 Отчета Оценщиком указано неверное местоположение объекта оценки на карте, что 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».

Директор

(полное наименование должности
лица, подписавшего настоящее
решение)



(подпись)

Шестаков А.А.

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